

# PROSPEKT INFORMACYJNY

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2024.695 z dnia 2024.05.06).

Dane zawarte w niniejszym Prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą Dewelopera oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności. Deweloper oświadcza, iż przy sporządzaniu informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, których zamieszczenia wymaga prospekt informacyjny zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. korzystał z dokumentów publicznie udostępnionych m.in. w Biuletynach Informacji Publicznej, w Systemach Informacji Przestrzennej, danych GUNB, danych GDOŚ, danych SOPO oraz danych różnych ogólnodostępnych portali i rejestrów danych (linki podane w opisach niniejszego prospektu). Należy mieć na uwadze, że dane na portalach internetowych mogą być zamieszczane z opóźnieniem, co może wpływać na zmiany w opisywanych w prospekcie sekcjach, a co jest niezależne od możliwości Dewelopera w zakresie tych spraw. Zamieszczanie w niniejszym prospekcie pełnych linków umożliwia nabywcy samodzielną i łatwą weryfikację tych danych w przyszłości.

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego. Data sporządzenia prospektu 02.04.2026 r.**

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p align="center"><b>Dotyczy przedsięwzięcia deweloperskiego</b><br/> <b>KRYNICZNA 15</b></p> <p>Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wewnętrzną instalacją gazową na terenie nieruchomości przy ul. Krynicznej 15 w Warszawie<br/>         Działka nr 8<br/>         ul. Kryniczna 15, Warszawa, Dzielnica Praga-Południe, powiat Warszawa, województwo mazowieckie, obręb 3-01-12</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |                                       |           |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| Deweloper                            | VANGUARD PROPERTIES SPV 1 SP. Z O. O. |           |
| Adres                                | ul. Wilcza 19/37, 00-544 Warszawa     |           |
| Numer NIP i REGON                    | 5252946972                            | 524411170 |
| Numer telefonu                       | +48789060497                          |           |
| Adres poczty elektronicznej          | office@highcapital.pl                 |           |
| Numer faksu                          |                                       |           |
| Adres strony internetowej dewelopera | https://highcapital.pl/               |           |

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA                                                                                                         |                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b> |                                                                                                                                      |
| Adres                                                                                                                                                      | Warszawa, Wawer, ul. Borowiecka 39, inwestycja „Borowiecka Park”                                                                     |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           | 02.03.2023 r.                                                                                                                        |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           | 09.09.2025 r.                                                                                                                        |
| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                                                                         |                                                                                                                                      |
| Adres                                                                                                                                                      |                                                                                                                                      |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           |                                                                                                                                      |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           |                                                                                                                                      |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                                                                     |                                                                                                                                      |
| Adres                                                                                                                                                      |                                                                                                                                      |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           |                                                                                                                                      |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           |                                                                                                                                      |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł                                                | Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w tym na kwotę powyżej 100 000 złotych. |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO <sup>43)</sup>

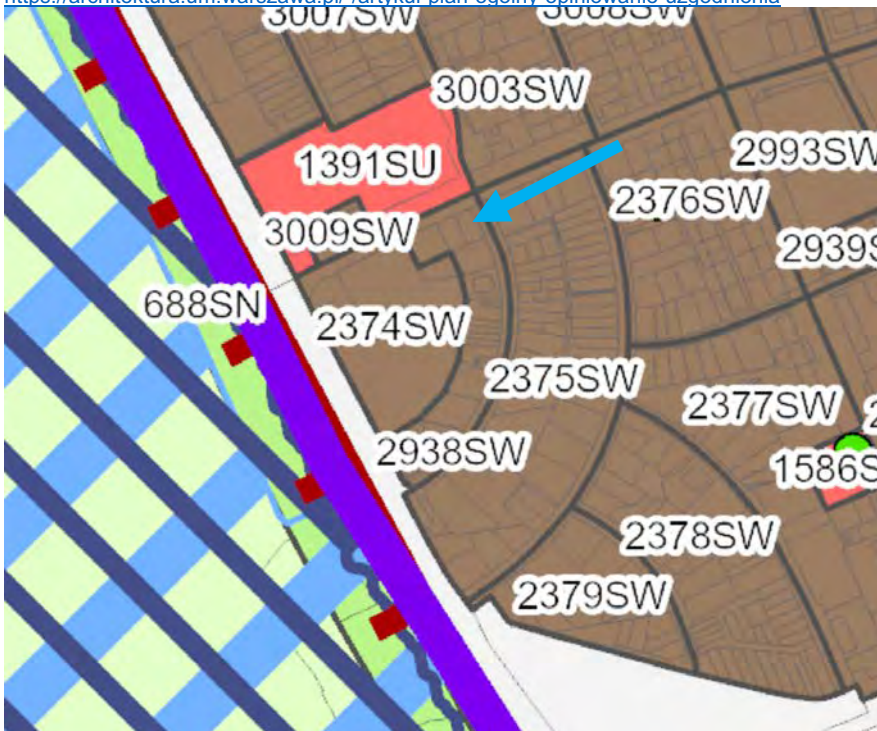
| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>                                                 | ul. Kryniczna 15, Warszawa, Dzielnica Praga-Południe, powiat Warszawa, województwo mazowieckie, obręb 3-01-12<br>Teren inwestycji objęty pozwoleniem na budowę dotyczy działki nr 8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Numer księgi wieczystej                                                                                                     | WA6M/00098511/7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Istniejące obciążenia nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej                                  | Dział IV księgi wieczystej o numerze WA6M/00098511/7 – Hipoteka umowna 6 360 000,00 (sześć milionów trzysta sześćdziesiąt tysięcy) zł. zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców wynikających z umów pożyczek (w tym wierzytelności o spłatę kwot głównych pożyczek, zapłatę odsetek kapitałowych oraz odsetek za opóźnienie), tj.: a) spółki pod firmą Fundusz Inwestycji rodzinnych MMSM Pawłowsky spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, w związku z umową pożyczki nr 2025/07/001 z dnia 09.07.2025 r., b) Tomasza Kassel, w związku z umową pożyczki nr 2025/07/004 z dnia 21.07.2025 r., umowa pożyczki nr 2025/07/001 z dnia 09.07.2025 r., umowa pożyczki nr 2025/07/004 z dnia 21.07.2025 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>            | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup> | <p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Budynek znajdujący się na działce nr 7 wystaje za granice działki przedsięwzięcia deweloperskiego.</li> <li>Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie stwierdził, że „budynek przy ul. Krynicznej 15 w Warszawie nie jest indywidualnie objęty ochroną konserwatorską, znajduje się jedynie na terenie strefy ochrony konserwatorskiej Saska Kępa wpisanej do rejestru zabytków pod nr A-942 decyzją z dnia 2.04.1979 r. MWKZ pozwolił na prowadzenie prac budowlanych polegających na rozbiórce budynku mieszkalnego przy ul. Krynicznej 15 w Warszawie. Budynek został wyburzony zgodnie z zaleceniami konserwatora.</li> <li>W obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się liczne trasy komunikacyjne, w tym ruchu przyspieszonego. Znajduje się Most Łazienkowski, Al. Stanów Zjednoczonych, ul. Wał miedzeszyński, Al. Armii Ludowej, Most Józefa Poniatowskiego, Al. 3 Maja, ul. Solec. Wpływa to na hałas oraz wzmożony ruch.</li> <li>Rzeka Wisła znajduje się ~320m na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego. Na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ale takie obszary znajdują się w zachodniej i południowo-zachodniej części obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z mapami powodziowymi cały obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczony jest w ramach scenariusza zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Wał Miedzeszyński znajduje ~170m na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego.</li> <li>Teren przedsięwzięcia deweloperskiego nie jest oznaczony na mapie hałasu tramwajowego, przemysłowego, lotniczego i kolejowego, ale jest w strefie hałasu drogowego. Teren do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego jest oznaczony na mapie w strefie hałasu tramwajowego, kolejowego i drogowego. Teren do 1km nie jest w strefie hałasu lotniczego i przemysłowego.</li> <li>W obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się liczne szkoły. Najbliższe znajduje się ~30 na północ - liceum ze strefą boisk. Może generować to wzmożony ruch pieszo-jezdny i hałas.</li> <li>~810m na południe znajduje się MPWiK Zakład Wodociągów Praskich.</li> <li>~900m na południe znajduje się MPWiK punkt sprzedaży piasku rzecznoego.</li> <li>~700m na północny-wschód na rogu ul. Zwycięzców i ul. Niekłańskiej znajduje się Szpital Dziecięcy</li> <li>~517m na północny-wschód (między ul. Nobla i Saską) znajduje się kościół.</li> <li>~770m na południowy-wschód (róg ul. Saskiej i Al. Stanów Zjednoczonych) są tereny TU – tereny obiektów ciepłowniczych.</li> <li>~890m na północ jest to PGE Stadion Narodowy, gdzie odbywają się liczne imprezy masowe, z powodu których następuje natężenie ruchu pieszo-jezdnego i często wyłączane są z ruchu ciągi komunikacyjne. Bliska obecność Stadionu może wpływać również na hałas i kwestie bezpieczeństwa.</li> <li>W fazie wydawania decyzji środowiskowych jest inwestycja dotycząca budowy Al. Tysiąclecia (od Al. Stanów Zjednoczonych w kierunku Bora Komorowskiego) – inwestycja ta znajduje się na granicy 1km na południowy-wschód od przedsięwzięcia deweloperskiego</li> <li>Na rysunku planu „Saska Kępa” ~340m są schematycznie znaczone tereny KMm - planowany wariant linii metra. Wariant ten prowadzi przez Wisłę, za ul. Obrońców (~340m na północny-zachód), między ul. Berezyńska i ul. Czeską (~580m na północ), w kierunku ronda Waszyngtona (~820m na północ). Przy Rondzie Waszyngtona znajduje się projektowana stacja III linii metra zgodnie z rysunkiem planu „Stadion Narodowy”. Na rysunku planu „Stadion Narodowy” planowana linia III metra przebiega wzdłuż Al. Zielenieckiej w kierunku ul. Francuskiej (~210m na wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego). Linia metra wysowna na planach miejscowych w obszar do 1m od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z dostępnymi danymi Urzędu Miasta Warszawy jest piątą linią metra, która może być zrealizowana w przyszłości <a href="https://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/plany-dla-warszawskiego-metra-w-2025-roku-85870.html">https://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/plany-dla-warszawskiego-metra-w-2025-roku-85870.html</a> Obecnie trwają prace projektowe do budowy trzeciej linii metra.</li> </ul> <p><b>Wszystkie powyższe aspekty zostały opisane w niniejszym prospekcie informacyjnym w dalszych sekcjach.</b></p> |

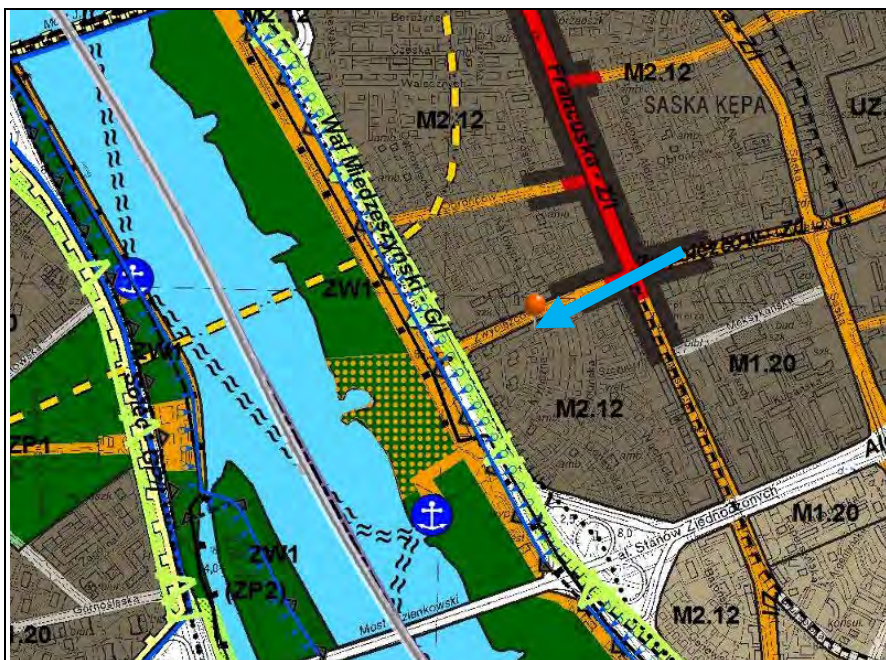
<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>43)</sup> Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

|                                                                                                                                       |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Plan ogólny gminy</p> | <p>Na stronie Urzędu Miasta Warszawa <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/plan-ogolny">https://architektura.um.warszawa.pl/plan-ogolny</a> widnieje informacja, że na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy nr VII/123/2024 z 4 lipca 2024 r. rozpoczęto prace nad strategią Warszawa 2040+ oraz planem ogólnym. Na stronie <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/-/artykul-plan-ogolny-opiniowanie-uzgodnienia">https://architektura.um.warszawa.pl/-/artykul-plan-ogolny-opiniowanie-uzgodnienia</a> widnieje informacja, że dokument został przekazany do uzgadniania oraz opiniowania przez organy zewnętrzne. Jednocześnie został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej. Poniżej załączona rycina obraduje PROJEKT POG, który skierowany został do zaopiniowania przez organy, a potem zostanie wyłożony do konsultacji społecznych. W związku z tym projekt ten może ulec zmianie. Rysunki oraz uzasadnienia POG Warszawy dostępne na stronie <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/-/artykul-plan-ogolny-opiniowanie-uzgodnienia">https://architektura.um.warszawa.pl/-/artykul-plan-ogolny-opiniowanie-uzgodnienia</a></p>  <p>Ryc. <u>PROJEKT</u> planu ogólnego. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane bip.warszawa.pl</p> <p>Zgodnie z projektem POG teren przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w ramach strefy 2938SW - wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Projektowane wskaźniki dla tego obszaru to: nadziemna intensywność zabudowy 2,2, udział powierzchni zabudowy: 60%, maksymalna wysokość zabudowy 15m, powierzchnia biologicznie czynna – 40%. Dane polska.e-mapa.net.</p> <p>W związku z tym, do końca czerwca 2026 r. lub do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy obowiązuje Studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy <a href="#">Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.(link otwiera się w nowej karcie)</a>, zmienione <a href="#">Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r.(link otwiera się w nowej karcie)</a>, uzupełnioną <a href="#">Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r.</a>, ponownie zmienione <a href="#">Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r.(link otwiera się w nowej karcie)</a>, <a href="#">Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r.(link otwiera się w nowej karcie)</a>, <a href="#">Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r.(link otwiera się w nowej karcie)</a>, <a href="#">Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r.(link otwiera się w nowej karcie)</a> oraz <a href="#">Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.</a></p> <p>Aktualna wersja tekstu i rysunków studium dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej. Tekst stanowi załącznik nr 1 <a href="https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/1611_uch_zal_1_tekst_studi.pdf/0eae17b0-49ab-262d-943b-97f537bea0d1?t=1728491468737">https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/1611_uch_zal_1_tekst_studi.pdf/0eae17b0-49ab-262d-943b-97f537bea0d1?t=1728491468737</a>, a rysunki - załącznik nr 2 do <a href="#">uchwały nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z 26 sierpnia 2021 r.</a></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Ryc. Fragment Studium Gminy Warszawa. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl).

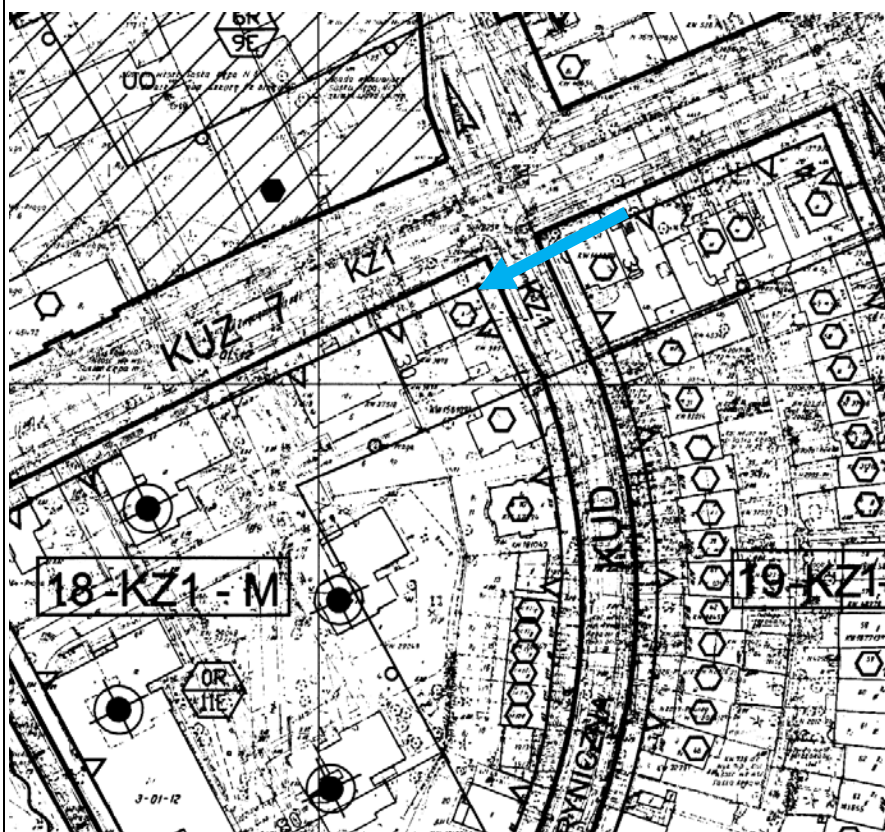
Teren przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w obszarze M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z planem miejscowym cały obszar przedsięwzięcia inwestycyjnego znajduje się w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy **Uchwała nr LXXXIII/2764/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 19.10.2006 r.** uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy. Tekst uchwały dostępny na <https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/u2764.doc/235cdcd2-b1aa-ecf1-6f1a-8982a3130b23?t=1720353559053> Rysunek uchwały dostępny na [https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/uch\\_2764\\_zal.tif/07c35174-d2b9-8f4f-9bb9-7004569cfc1e?t=1722332970279](https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/uch_2764_zal.tif/07c35174-d2b9-8f4f-9bb9-7004569cfc1e?t=1722332970279)

**Akt zmieniający uchwałę - uchwała VIII/139/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 27.01.2011 r.** w sprawie sprostowania błędów w uchwale Nr LXXXIII/2764/2006 Rady m.st. Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy. <https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-viii-139-2011-z-2011-01-27-9002680-9104020-9541770>

**Tekst ujednolicony** uchwały uwzględniający zmiany dostępny na <https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNr827283.pdf/7ce681aa-a75e-3e18-5436-4420bc0968f9?t=1722105975871> Rysunek ujednolicony uchwały uwzględniający zmiany dostępny na <https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNr827282.pdf/62e4c615-04e9-1b66-cfe8-18226769f0ea?t=1722105976419> Legenda planu dostępna na [https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Praga\\_pld/6.02\\_leg.pdf](https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Praga_pld/6.02_leg.pdf)



Ryc. Fragmenty planu miejscowego w wersji analogowej. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. <https://sip.gison.pl/wiazowna>  
<https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNr827282.pdf/62e4c615-04e9-1b66-cfe8-18226769f0ea?t=1722105976419>

Zgodnie z planem miejscowym teren przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się na obszarze 18-KZ1-M – przeznaczenie podstaw: mieszkalnictwo, przeznaczenie towarzyszące: funkcja usługowa o charakterze lokalnym.

Zgodnie z danymi przestrzennymi <https://mapa.um.warszawa.pl/> na dzień pisania prospektu informacyjnego nie widnieją informacje o przystąpieniu do sporządzania planów dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

#### Miejscowy plan odbudowy

MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zasady sporządzania miejscowych planów odbudowy określa art. 13d. ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów, przebudowy i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. Rada gminy może, ale nie musi uchwalać miejscowego planu odbudowy. Z analiz wynika, że **M.st. Warszawa nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.**

Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO) na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>. Najbliższe osuwiska są ok. 1,5km na zachód i ~1,8km na północny-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

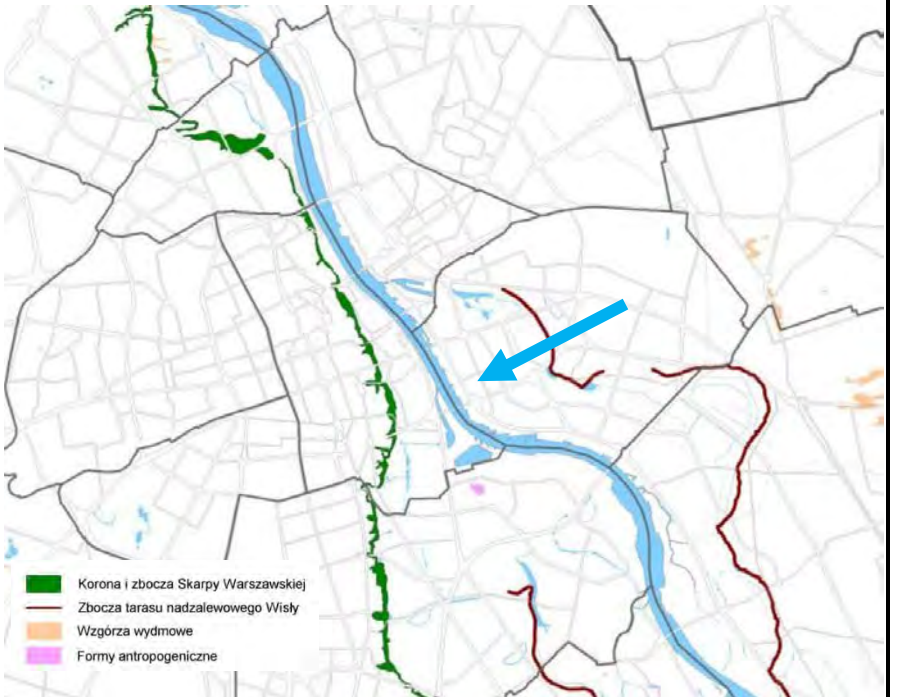
Plan miejscowy obejmujący teren przedsięwzięcia deweloperskiego nie porusza aspektów dotyczących aktywnych osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Program ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do 2030 r. [https://www.dialog.mazovia.pl/files/Konsultacje/2022/konsultacje/PE/program%20ochrony%20%C5%9Brodowiska/PO\\_WM\\_2030\\_WCAG.pdf](https://www.dialog.mazovia.pl/files/Konsultacje/2022/konsultacje/PE/program%20ochrony%20%C5%9Brodowiska/PO_WM_2030_WCAG.pdf) również wykazuje, że tereny osuwisk znajdują się po drugiej stronie Wisły ~1,5km na zachód i ~1,8km na północny-zachód, a więc daleko poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego.

Obszary górnicze znajdują się w Gminie Konstancin-Jeziorna ~15,5km na południe od terenu inwestycji.

Na terenie Warszawy znajduje się jedno udokumentowane złożo kruszywa – Choszczówka. Znaczny obszar tego złoża położony jest poza granicami miasta.

Studium M.st. Warszawa porusza aspekty dotyczące osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych „Zagrożenia geologiczne występujące w Warszawie wynikają przede wszystkim z występowania ruchów masowych w rejonie Skarpy Warszawskiej. Z „Mapy obszarów o niekorzystnych warunkach budowlanych” wykonanej przez Państwowy

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>Instytut Geologiczny dla terenu Warszawy w 2000r. wynika, że szczególną podatność na powstawanie procesów osuwiskowych wykazują odcinki Skarpy Warszawskiej obciążone obiektami budowlanymi na koronie i stoku oraz rozcięte głębokimi wykopami. Największą aktywność tych procesów stwierdzono w miejscach występowania w podłożu ilów płoceńskich, których powierzchnia nachylona ku Wiśle tworzy naturalną płaszczyznę zsuwu. Niebezpieczeństwo powstawania procesów osuwiskowych dotyczy także rejonów skarpy, gdzie korona i stok zostały nadbudowane nasypami oraz miejsc występowania źródeł (odcinek ursynowski, mokotowski i staromiejski), a także nieszczelności w przewodach wodno – kanalizacyjnych (rejon Starego i Nowego Miasta). Czynne procesy osuwiskowe obserwowane są na odcinkach: ursynowskim z licznymi wąwozami w mokotowskim na wysokości parku Arkadia i stadionu Warszawianka, wzdłuż ul. Chocimskiej w śródmiejskim w rejonie Belwederu i Łazienek Królewskich, w sąsiedztwie Trasy Łazienkowskiej i ul. Myśliwieckiej, Muzeum Wojska Polskiego w staromiejski od ul. Tamka do ul. Sanguszkii w żoliborski: od Mostu Gdańskiego do ul. Krasińskiego.”</p>  <p>Ryc. Obszary zagrożone osuwaniem. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane Studium.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Inne <sup>4</sup> | <p>Obecnie nadrzędnym dokumentem programującym rozwój m.st. Warszawy jest <b>Strategia rozwoju miasta – "Strategia #Warszawa2030"</b> <a href="https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-lxvi-1800-2018-z-2018-05-10-5272815">https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-lxvi-1800-2018-z-2018-05-10-5272815</a> Strategia strategii rozwoju Warszawy 2040+ jest w trakcie uchwalania. 15 marca 2025 r. odbyło się spotkanie w zakresie realizacji strategii rozwoju Warszawy 2040+ Materiały do pobrania na <a href="https://konsultacje.um.warszawa.pl/processes/Warszawa2040">https://konsultacje.um.warszawa.pl/processes/Warszawa2040</a></p> <p>Program ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do 2030 r. <a href="https://www.dialog.mazovia.pl/files/Konsultacje/2022/konsultacje/PE/program%20ochrony%20%25%9Brodowska/PO_WM_2030_WCAG.pdf">https://www.dialog.mazovia.pl/files/Konsultacje/2022/konsultacje/PE/program%20ochrony%20%25%9Brodowska/PO_WM_2030_WCAG.pdf</a></p> <p>Program Ochrony Środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2025-2030 uchwała nr XXIII/879/2025 z 10 lipca 2025 r. w sprawie Programu ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2025-2030 <a href="https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xxiii/879/2025-z-2025-07-10">https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xxiii/879/2025-z-2025-07-10</a></p> <p>Uchwała nr X/330/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 19 września 2024 r. w sprawie przyjęcia <b>Gminnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do roku 2030</b> <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/-/przyjety-gminny-program-rewitalizacji">https://architektura.um.warszawa.pl/-/przyjety-gminny-program-rewitalizacji</a></p> |

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

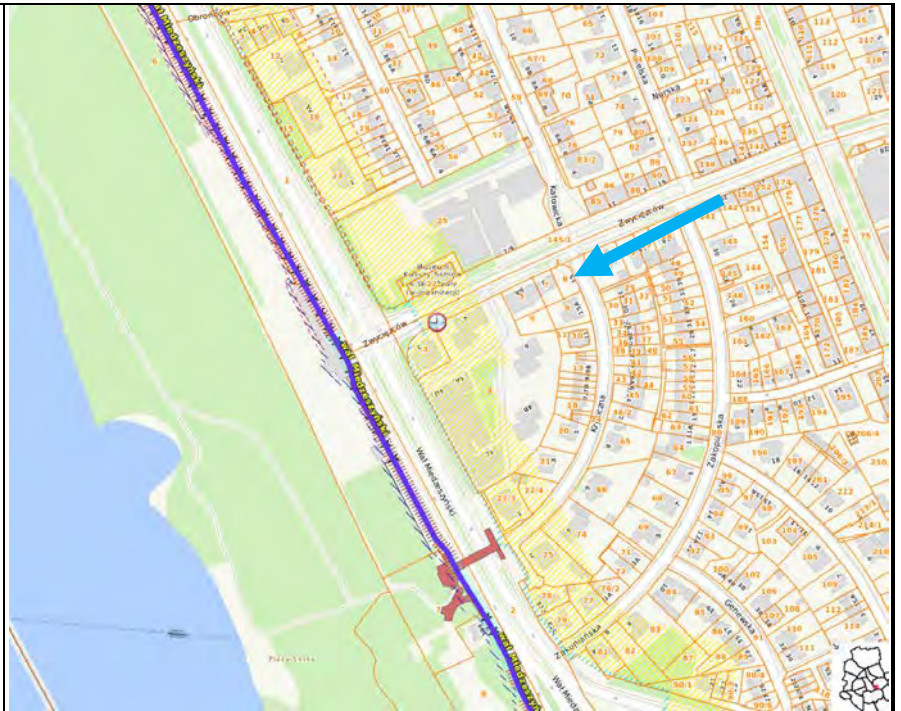
- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, 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.

|                                                                                                                                                                 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                 |                             | <p>Zintegrowany Program Rewitalizacji <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/-/zintegrowany-program-rewitalizacji">https://architektura.um.warszawa.pl/-/zintegrowany-program-rewitalizacji</a></p> <p>Strategia Rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do roku 2030 <a href="https://omw.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2015/09/Strategia-Rozwoju-Obszaru-Metropolitalnego.pdf">https://omw.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2015/09/Strategia-Rozwoju-Obszaru-Metropolitalnego.pdf</a></p> <p>Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze <a href="https://www.dialog.mazovia.pl/files/uploads/Strategia%202030/Strategia_rozwoju_wojewodztwa_mazowieckiego_2030_plus_innowacyjne_mazowsze_WCAG.pdf">https://www.dialog.mazovia.pl/files/uploads/Strategia%202030/Strategia_rozwoju_wojewodztwa_mazowieckiego_2030_plus_innowacyjne_mazowsze_WCAG.pdf</a></p> <p>Teren do 1km objęty jest ochroną Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHiK). Zagospodarowanie ograniczone jest rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r., które zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia i zalecenia oraz dopuszczenia dla terenu objętego ochroną, w odniesieniu do lasów, wód, jak również w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń). Link do pobrania dokumentów <a href="https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619">https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619</a></p> <p>Teren do 1km objęty jest ochroną Natura 2000 Obszary Specjalnej Ochrony „Dolina Środkowej Wisły”. Obszar wyznaczony w 2004 r. (zmiana granic w 2007 r. i w 2008 r.). Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest rozporządzenie z 2011 r. Link do pobrania dokumentów <a href="https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB14.0004.B">https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB14.0004.B</a></p> <p>Ustawa o lasach z 28 września 1991 r. <a href="https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/slownik/l/lasy-ochronne">https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/slownik/l/lasy-ochronne</a></p> <p>Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/1973/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie m.st. Warszawy <a href="https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2018/8880/akt.pdf">https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2018/8880/akt.pdf</a> i uchwała nr XXXVII/1145/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 września 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy <a href="https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2020/10091/akt.pdf">https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2020/10091/akt.pdf</a></p> <p>Uchwała w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Okęcie.</p> <p>Plan Generalny Lotniska Chopina w Warszawie na lata 2021 - 2040, zatwierdzony przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023 r. <a href="https://ppl.bip.gov.pl/inne-jednostki-organizacyjne/plany-generalne-lotnisk-zarzadzanych-przez-ppl-s-a.html">https://ppl.bip.gov.pl/inne-jednostki-organizacyjne/plany-generalne-lotnisk-zarzadzanych-przez-ppl-s-a.html</a></p> <p>Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich.</p> <p>Studium techniczne III linii metra a odcinku od stacji „Stadion” do stacji „Dworzec Zachodni” <a href="https://www.siskom.waw.pl/kp-metro-3.htm">https://www.siskom.waw.pl/kp-metro-3.htm</a></p> <p>Diagnoza ekofizjograficzna do Planu Ogólnego Gminy Warszawa czerwiec 2024r. <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/143376770/POG+-+opracowanie+ekofizjograficzne.pdf/59ffceab-26a6-fec8-1d77-50d41a800817?t=1758096703752">https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/143376770/POG+-+opracowanie+ekofizjograficzne.pdf/59ffceab-26a6-fec8-1d77-50d41a800817?t=1758096703752</a></p> <p>Rozporządzenie z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie <a href="https://sip.lex.pl/#/act/16964625/441897041/warunki-techniczne-jakim-powinny-odpowiadac-budynki-i-ich-usytuowanie?keyword=rozporz%C4%85dzenie%20w%20sprawie%20warunk%C3%B3w%20technicznych%20jakim%20powinny%20odpowiada%C4%87%20budynki%20i%20ich%20usytuowanie&amp;searchPit=2025-09-17&amp;cm=SFIRST">https://sip.lex.pl/#/act/16964625/441897041/warunki-techniczne-jakim-powinny-odpowiadac-budynki-i-ich-usytuowanie?keyword=rozporz%C4%85dzenie%20w%20sprawie%20warunk%C3%B3w%20technicznych%20jakim%20powinny%20odpowiada%C4%87%20budynki%20i%20ich%20usytuowanie&amp;searchPit=2025-09-17&amp;cm=SFIRST</a></p> <p>Ustawa z 24.07.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.</p> |
| <p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Przeznaczenie terenu</p> | <p>Zgodnie z planem miejscowym teren przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się na obszarze 18-KZ1-M – przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo, przeznaczenie towarzyszące: funkcja usługowa o charakterze lokalnym.</p> <p>Zgodnie z §65 ust. planu miejscowego</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) plan ustala utrzymanie i rozwój funkcji z zakresu <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo</li> <li>- przeznaczenie towarzyszące: funkcja usługowa o charakterze lokalnym;</li> </ul> </li> <li>2) plan wyklucza lokalizację <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiektów przemysłowych i magazynowych oraz obiektów i urządzeń, których działalność powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska;</li> <li>- nowej zabudowy mieszkaniowej bez zabezpieczeń akustycznych oraz usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej w strefie uciążliwości komunikacyjnej ulic: Wału Miedzeszyńskiego i ul. Zwycięzców</li> </ul> </li> <li>3) plan wskazuje na lokalizację:</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <p>-kwartału w strefie ochrony prawnej Służb Ochrony Zabytków oznaczonej na rysunku planu symbolem - KZ1;</p> <p>4) plan ustala nakaz</p> <p>-zachowania obiektów będących w ewidencji Służb Ochrony Zabytków oznaczonych graficznie na rysunku planu;</p> <p>5) plan dopuszcza:</p> <p>- wymianę istniejącej zabudowy na działce przy ul. Zwycięzców 2;</p> <p>-wtórną parcelację- dogęszczenie tj. budowę drugiego domu na dz. 22 przy ul. Krynicznej 1;"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Maksymalna intensywność zabudowy                                  | <p>Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M „plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy: 2,0 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;"</p> <p>Zgodnie z § 3 planu Ilekroć w uchwale jest mowa o: 18) maksymalnym (lub minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek największej nieprzekraczalnej wartości powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki (dopuszczalne odstępstwo od wskaźnika w granicach +/-5%)."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy            | <p>Plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – jest to nowe pojęcie wprowadzone tzw. wielką reformą planistyczną.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy                                  | <p>Plan miejscowy nie określa dla obszaru 18-KZ1-M maksymalnej powierzchni zabudowy.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Maksymalna wysokość zabudowy                                      | <p>Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M „plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Zwycięzców i Krynicznej ale nie wyżej niż 15,0 m npt."</p> <p>Zgodnie z § 3 planu Ilekroć w uchwale jest mowa o: 13) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej najwyższej krawędzi stropodachu lub poddasza (użytkowego) nad najwyższą kondygnację użytkową łącznie z grubością izolacji cieplnej bez uwzględnienia wyniesionych nad tę płaszczyznę pomieszczeń technicznych.</p> <p>14) maksymalnej wysokości pierzei zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do linii gzymsu od strony pierzei ulicy."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej      | <p>Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M ustala „plan ustala nakaz przeznaczenia minimum 40% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla każdej działki inwestycyjnej"</p> <p>Zgodnie z § 3 planu Ilekroć w uchwale jest mowa o: 19) minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych i niezabudowanych powierzchni pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki. Powierzchnię wód otwartych na tych terenach zalicza się do powierzchni pokrytych roślinnością."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania                             | <p>Zgodnie z §65 planu miejscowego plan ustala „nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2.</p> <p>§ 38 ust. 2 Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe dla poszczególnych działek inwestycyjnych, w liniach rozgraniczających terenów położonych w granicach planu:</p> <p>-dla funkcji usługowych i handlowych 15÷20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków dla terenów zlokalizowanych w strefach KZ1 i Z2 i obszarze zawartym między ulicami: Al. Waszyngtona, wschodnią granicą planu i Trasą Łazienkowską, oraz 25 m.p. na 1000 m<sup>2</sup>p.uż. dla pozostałych terenów;</p> <p>-dla funkcji mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych na 1 mieszkanie -1,0 miejsca postojowego dla terenów zlokalizowanych w strefach KZ1 i Z2 oraz 1,0-5÷1,5 m.p. na 1 mieszkanie (lecz nie mniej niż 1 m.p. na 60 m<sup>2</sup> pow. uż., dla pozostałych terenów);</p> <p>-dla funkcji mieszkaniowych w budynkach jednorodzinnych lub segmentowych odpowiednio 1÷1,5 miejsca parkingowego dla terenów zlokalizowanych w strefach KZ1 i Z2 oraz na obszarach pomiędzy Al. Waszyngtona i Trasą Łazienkowską, dla pozostałych terenów 1,5 mp.;</p> <p>-dla terenów zieleni i terenów rekreacyjno- sportowych - co najmniej 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników;</p> <p>-restauracje, kawiarnie, kina: 25 ÷ 35 m.p./100 miejsc</p> <p>-biura, urzędy: 10 ÷ 18 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.</p> <p>-szkoły ponadpodstawowe: 25 ÷ 30 m.p./100 zatrudnionych. (...)"</p> |
| Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>Plan miejscowy określa ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska. § 30 Plan ustala w zakresie:</p> <p>1) Ochrony systemu przyrodniczego Doliny Wisły na obszarze między wałami p. powodziowymi:</p> <p>a) dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego plan podporządkowuje zagospodarowanie terenu naturalnej gospodarce przyrody; za wyjątkiem priorytetu dla zagospodarowania podporządkowanego ochronie przeciwpowodziowej.</p> <p>2) Na terenach zabudowanych plan:</p> <p>a) wyklucza lokalizację nowych obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i ludzi (zgodnie z przepisami szczególnymi) oraz nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynowych oraz innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych, określonych planem</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>funkcji tj. obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub, których działalność może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;</p> <p>b) wyznacza obszary potencjalnych uciążliwości tras komunikacyjnych dla otoczenia ulic podstawowego układu drogowego, w których:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wyklucza się sytuowanie obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,</li> <li>- dopuszcza się adaptację istniejącej i lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów użyteczności publicznej pod warunkiem informowania w decyzjach administracyjnych o:</li> <li>• możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu, o konieczności zastosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych elewacji eksponowanych na uciążliwą trasę komunikacyjną</li> <li>• oraz konieczności projektowania mieszkań w taki sposób, aby co najmniej połowa pokoi w mieszkaniu miała okna wychodzące na stronę budynku przeciwną do trasy;</li> <li>- wyznacza się następujące zasięgi obszarów uciążliwości komunikacyjnej dla ulic (zgodnie z rysunkiem planu):</li> <li>- dla KUGP - 100 m od linii rozgraniczającej ulicy;</li> <li>- dla KUG - 80 m od linii rozgraniczającej ulicy;</li> <li>- dla KUZ - 30 m od linii rozgraniczającej ulicy;</li> <li>- ustala zasadę lokalizacji ekranów akustycznych w liniach rozgraniczających tras KUGP i KUG na odcinkach wzdłuż istniejących funkcji chronionych (zabul. wielorodzinna, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej).</li> </ul> <p>c) Plan ustala ochronę istniejących zadrzewień (także zabezpieczenie ich w czasie realizacji inwestycji), w tym Pomniki Przyrody (zgodnie z rys. planu) objęte ochroną Woj. Konserwatora Przyrody zlokalizowane przy ul. Zakopiańskiej 28-1 dąb szypułkowy, ulicy Dąbrówki 8 - 1 dąb czerwony, ul. Gruzzińskiej 6 - 1 buk pospolity, ul. Brukselskiej 26-1 topola biała, przy ul. Adampolskiej 13- metasekwoja;</p> <p>d) Plan ustala zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej przyulicznej na terenie ulic i placów, za wyjątkiem ujęć sanitarnych oraz wymóg nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż działek usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej;</p> <p>e) Na terenie ulic i placów plan postuluje ochronę i konserwację drzewostanu poprzez wydzielenie w posadźce chodnika trawników powierzchni o szerokości co najmniej 1,5 m, dla szpalerów drzew lub powierzchni nieutwardzonej o wymiarach co najmniej 1,5 x 1,5 m lub 1,8 x 1,2 m wokół poszczególnych drzew umożliwiającej dotlenienie i przewietrzanie podłoża gruntowego.</p> <p>f) Plan zaleca wprowadzenie zadrzewień w formie zieleni towarzyszącej wnętrsom bloków zabudowy oraz szpalerów zieleni wzdłuż ulic.</p> <p>g) Plan wyklucza lokalizację obiektów tymczasowych, parkingów oraz elementów reklamowych na terenach wydzielonych trawników lub powierzchniach nieutwardzonych, o których mowa powyżej.</p> <p>3) Plan ustala zachowanie wału przeciwpowodziowego (Wału Miedzeszyńskiego), należy przez to rozumieć przede wszystkim jako zakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- naruszania stabilności konstrukcyjnej wału;</li> <li>- przerwania ciągłości przebiegu wału za wyjątkiem prac czasowych związanych z: rozbudową trasy Wału Miedzeszyńskiego.</li> </ul> <p>Zakazy nie dotyczą prac związanych z eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem wału prowadzonych przy kontroli odpowiednich służb na zlecenie administratorów rzeki lub obwałowań, a zakres modernizacji wałów winien być zgodny z wynikami ekspertyz.</p> <p>Wszelkie opracowania projektowe, których lokalizacja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Wału Miedzeszyńskiego winny być uzgadniane z: Woj. Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz Rejonowym Zarządem Gospodarki Wodnej;.</p> <p>4) Plan nakazuje zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych zieleni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pasa łągów nadwiślańskich, zieleni naturalnej (ZN), tarasu zalewowego (TZM) znajdujących się w tzw. strefie „międzywala”, wchodzących w skład ciągu ekologicznego o znaczeniu ponad regionalnym i objętym ochroną.</li> </ul> <p>5) Plan ustala dla terenów nowoprojektowanej zabudowy tj. kwartałów funkcjonalnych nakaz przeznaczenia wymaganej minimalnej powierzchni dla tych terenów na zieleni rekreacyjną (dotyczy bilansu powierzchni tych terenów dla każdej działki inwestycyjnej) należy przez to rozumieć wymóg pozostawienia określonego minimum terenu w formie przyrodniczo aktywnej na gruncie rodzimym odpowiednio określonego dla każdego kwartału w przepisach szczegółowych;</p> <p>6) Plan ustala zasięg terenów zieleni miejskiej na obszarze objętym planem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny parków i zieleni publicznej - ZP; tereny zieleni przyulicznej (szpalery, zespoły) na terenie ulic i placów;</li> </ul> <p>7) Plan wyznacza orientacyjny - postulowany zasięg terenów zieleni osiedlowej i przydomowej wewnątrz kwartałów zabudowy oraz zieleni izolacyjnej, dla działek oznaczonych symbolem - Z;</p> <p>8) Plan zaleca renowację akustyczną budynków mieszkalnych oraz budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi położonych w strefach uciążliwości komunikacyjnej tras.</p> <p>9) W zakresie gospodarki wodnej plan ustala zachowanie istniejącego układu hydrograficznego;</p> <p>10) W zakresie ochrony wód plan ustala, nakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- odprowadzania ścieków z terenów objętych planem do kanalizacji miejskiej;</li> <li>- podczyszczania ścieków deszczowych z: dróg, placów, ciągów pieszojezdnich, parkingów, stacji paliw celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i związków ropopochodnych (sposób podczyszczania należy uzgodnić z Wydziałem Ochrony</li> </ul> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                        | <p>Środowiska przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji miejskiej);</p> <p>11) W zakresie ochrony powietrza plan ustala:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w przypadku lokalizacji nowych obiektów i wyborze sposobu zaopatrzenia w ciepło nakaz preferencji miejskiej sieci ciepłej lub źródeł opalanych gazem</li> <li>- obiekty - emitujące zanieczyszczenia do atmosfery, których lokalizacja wynika z funkcji podstawowych i dopuszczonych na obszarze planu muszą posiadać decyzję o dopuszczalnej emisji, za wyjątkiem jednostek zwolnionych z obowiązku posiadania w/w decyzji."</li> </ul> <p>Zgodnie z §65 ust. 2</p> <p>3) plan ustala: wymóg realizacji ekranów akustycznych w l.r. trasy Wału Miedzeszyńskiego</p> <p>4) planu stanowi: „plan zaleca: wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych na elewacjach budynków mieszkaniowych zlokalizowanych w strefach uciążliwości komunikacyjnej Wału Miedzeszyńskiego i Zwycięzców poprzez instalację stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej”</p> <p>Zgodnie z §65 ust. 2</p> <p>2) plan ustala nakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenia minimum 40% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla każdej działki inwestycyjnej,</li> <li>- wprowadzenia nasadzeń zieleni izolacyjnej w l.r. ul. Wał Miedzeszyński,</li> </ul> <p>realizacji ekranów akustycznych od uciążliwości komunikacyjnej Trasy Wału Miedzeszyńskiego na odc. ul. Zycięzców- ul. Kryniczna;</p> <p>3) plan określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-strefę uciążliwości komunikacyjnej: trasy Wału Miedzeszyńskiego - 80 m, ul. Zwycięzców - 30 m, od linii rozgraniczających tych ulic;</li> </ul> <p>4) plan wskazuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-strefę co najmniej 100 m otoczenia trasy Wału Miedzeszyńskiego jako obszaru eksponowanego w krajobrazie miasta."</li> </ul> <p>Formy ochrony przyrody znajdują się poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego. czytaj opisy w dalszych sekcjach.</p> |
| <p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p> | <p>Rzeka Wisła znajduje się ~320m na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego. Na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ale zgodnie z mapami powodziowymi cały obszar przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczony jest w ramach scenariusza zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Wał Miedzeszyński znajduje ~170m na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego.</p>  <p>Ryc. Obszary z zagrożeniem powodziowym i scenariusz zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <a href="https://polska.e-mapa.net/">https://polska.e-mapa.net/</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



Ryc. Wał Miedzeszyński. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego.

Dane

<https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=waly&L=pl&X=7503591.631638867&Y=5788545.049710523&S=14&O=0&T=0&komunikat=off#>

Zgodnie z §30 plan miejscowy ustala w zakresie:

- 12) Ochrony systemu przyrodniczego Doliny Wisły na obszarze między wałami p. powodziowymi:
  - b) dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego plan podporządkowuje zagospodarowanie terenu naturalnej gospodarce przyrody; za wyjątkiem priorytetu dla zagospodarowania podporządkowanego ochronie przeciwpowodziowej.
- 13) Plan ustala zachowanie wału przeciwpowodziowego (Wału Miedzeszyńskiego), należy przez to rozumieć przede wszystkim jako zakaz:
  - naruszania stabilności konstrukcyjnej wału;
  - przerwania ciągłości przebiegu wału za wyjątkiem prac czasowych związanych z: rozbudową trasy Wału Miedzeszyńskiego.

Zakazy nie dotyczą prac związanych z eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem wału prowadzonych przy kontroli odpowiednich służb na zlecenie administratorów rzeki lub obwałowań, a zakres modernizacji wałów winien być zgodny z wynikami ekspertyz. Wszelkie opracowania projektowe, których lokalizacja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Wału Miedzeszyńskiego winny być uzgadniane z: Woj. Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych oraz Rejonowym Zarządem Gospodarki Wodnej.

§65 ust. 3 planu miejscowego dotyczący obszaru 18-KZ1-M określa:

2 plan ustala nakaz:

- wprowadzenia nasadzeń zieleni izolacyjnej w l.r. ul. Wał Miedzeszyński,

4) plan wskazuje:

-strefę co najmniej 100 m otoczenia trasy Wału Miedzeszyńskiego jako obszaru eksponowanego w krajobrazie miasta.

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na rysunku planu miejscowego na działce nr 8 widnieje budynek do zachowania i jest oznaczenie „obiekt o wartościach historyczno-architektonicznych kulturowych), tj. obiekt zabytkowy w ewidencji służb ochrony zabytków (zakaz likwidacji)”. Zgodnie z tekstem planu miejscowego §17 ust. 1 widnieje adres ul. Kryniczna 15a, a nie ma Krynicznej 15, która dotyczy działki nr 8.

Zgodnie z §65 planu dotyczącego obszaru 18-KZ1-M:

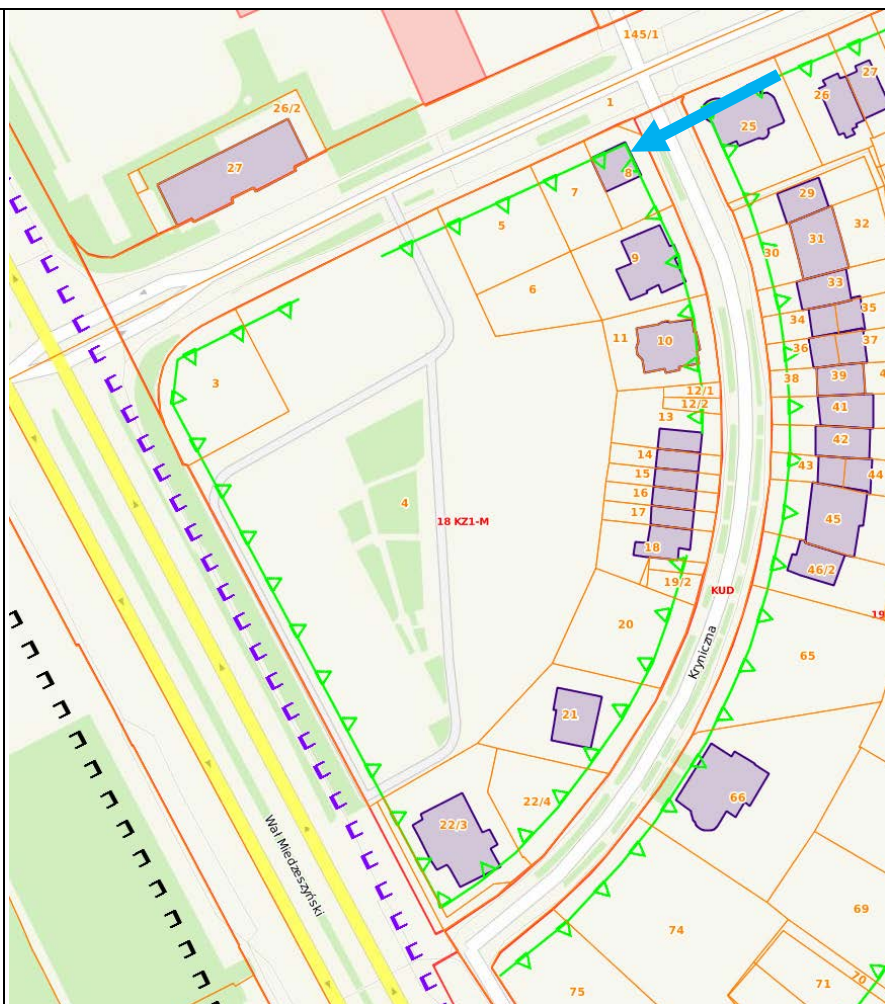
3) plan wskazuje na lokalizację:

-kwartału w strefie ochrony prawnej Służb Ochrony Zabytków oznaczonej na rysunku planu symbolem - KZ1;

4) plan ustala nakaz:

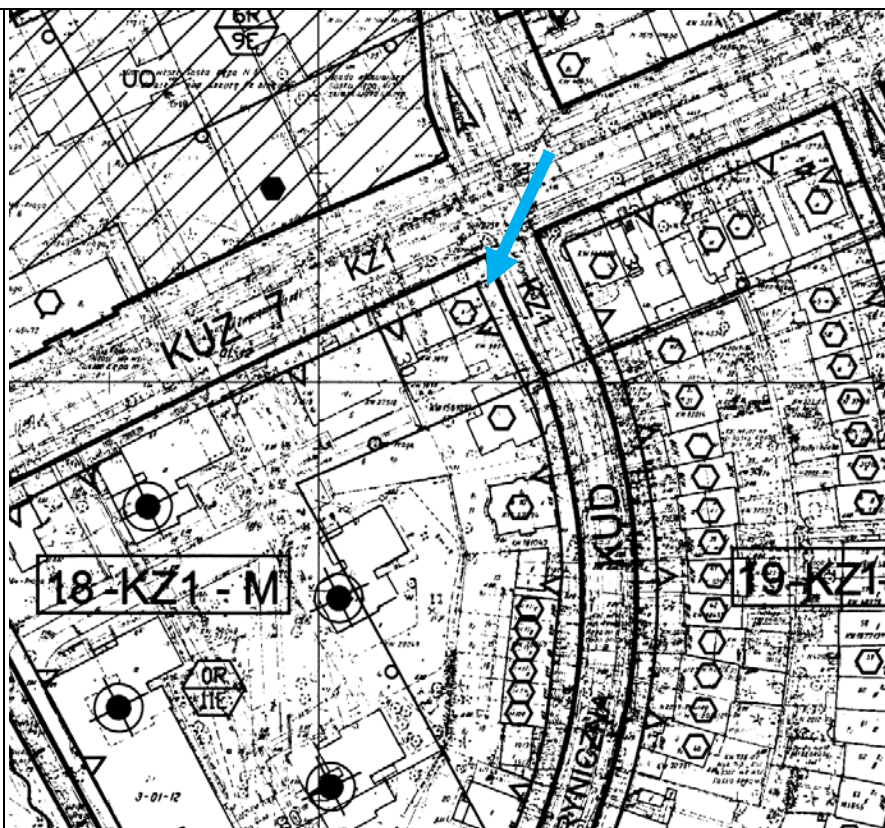
-zachowania obiektów będących w ewidencji Służb Ochrony Zabytków oznaczonych graficznie na rysunku planu;”

Na rysunku planu w wersji wektorowej w obszarze 18 KZ1-M (ryc. niżej) wszystkie budynki oznaczone takim samym kolorem fioletowym (budynki do zachowania), więc budynek na działce 8 również jest do zachowania.



Ryc. Budynki do zachowania zgodnie z planem miejscowym w wersji wektorowej. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego.  
[https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plan\\_y\\_zagospodarowania&L=pl&X=7503468.071222195&Y=5788472.157002188&S=9&O=0&T=0&komunikat=off](https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plan_y_zagospodarowania&L=pl&X=7503468.071222195&Y=5788472.157002188&S=9&O=0&T=0&komunikat=off)

Na rysunku planu w wersji analogowej w obszarze 18 KZ1-M (ryc. niżej) wszystkie budynki oznaczone takim samym symbolem heksagonu (budynki do zachowania), więc budynek na działce 8 również jest do zachowania.



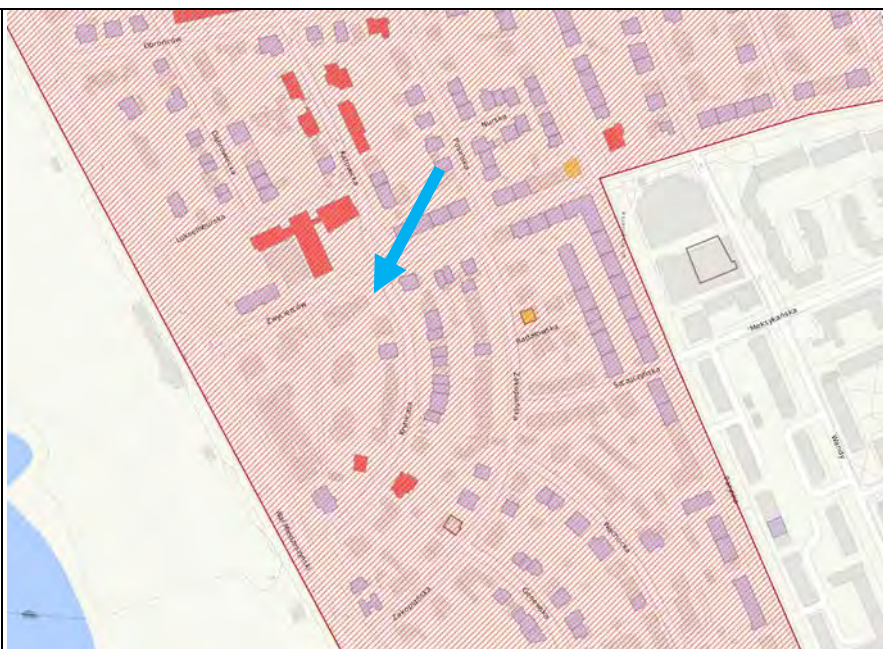
Ryc. Fragmenty planu miejscowego w wersji analogowej. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. <https://sip.gison.pl/wiazowna>  
<https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednocionychwa%C5%82yNr827282.pdf/62e4c615-04e9-1b66-cfe8-18226769f0ea?t=1722105976419>

Decyzję nr 245/18 (po prostowaniu nr 245/19) z dnia 05.07.2019 r. zezwalającą na rozbiórkę budynku jednorodzinnego otrzymał poprzedni właściciel działki. W decyzji widnieje informacja, że „zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

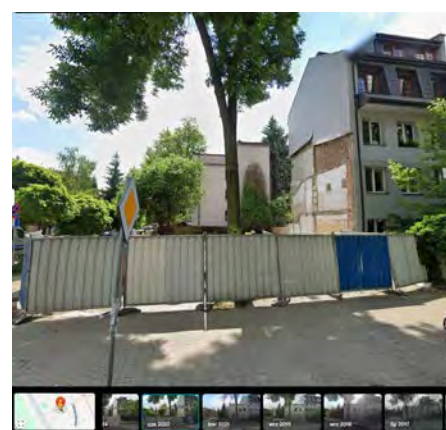
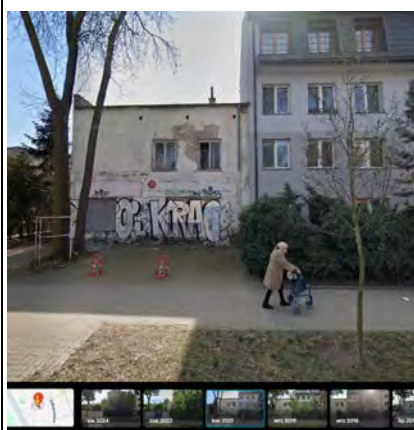
Decyzją z dnia 09.05.2019 r. nr WZW.5181.3.2019 **Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków zezwolił na wykonanie objętych projektem robót budowlanych. MWKZ w piśmie stwierdził, że „budynek przy ul. Krynicznej 15 w Warszawie nie jest indywidualnie objęty ochroną konserwatorską, znajduje się jedynie na terenie strefy ochrony konserwatorskiej Saska Kępa wpisanej do rejestru zabytków pod nr A-942 decyzją z dnia 2.04.1979 r. Planowane prace polegać będą na rozbiórce budynku dwukondygnacyjnego mieszkalnego. W ocenie organu ochrony zabytków ww. inwestycja, jest dopuszczalna z konserwatorskiego punktu widzenia.” W związku z tym **Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwolił na „prowadzenie prac budowlanych polegających na rozbiórce budynku mieszkalnego przy ul. Krynicznej 15 w Warszawie, znajdującego się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej Saski Kępa wpisanej do rejestru zabytków pod nr A-942 decyzją z dnia 2.04.1979 r.”****

Budynek został wyburzony, co jest odnotowane w dzienniku budowy i w decyzji pozwolenia na budowę: „Z uwagi na położenie terenu inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej Saski Kępa, Inwestor, stosownie do treści art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, uzyskał ostateczną decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 18.05.2021r. nr WZW.5142.2033.2020, zezwalającą na wykonanie robót budowlanych objętych załączonym projektem architektoniczno-budowlanym.”

Według danych <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=zabytki#> na działce objętej przedsięwzięciem deweloperskim NIE znajduje się obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji zabytków.



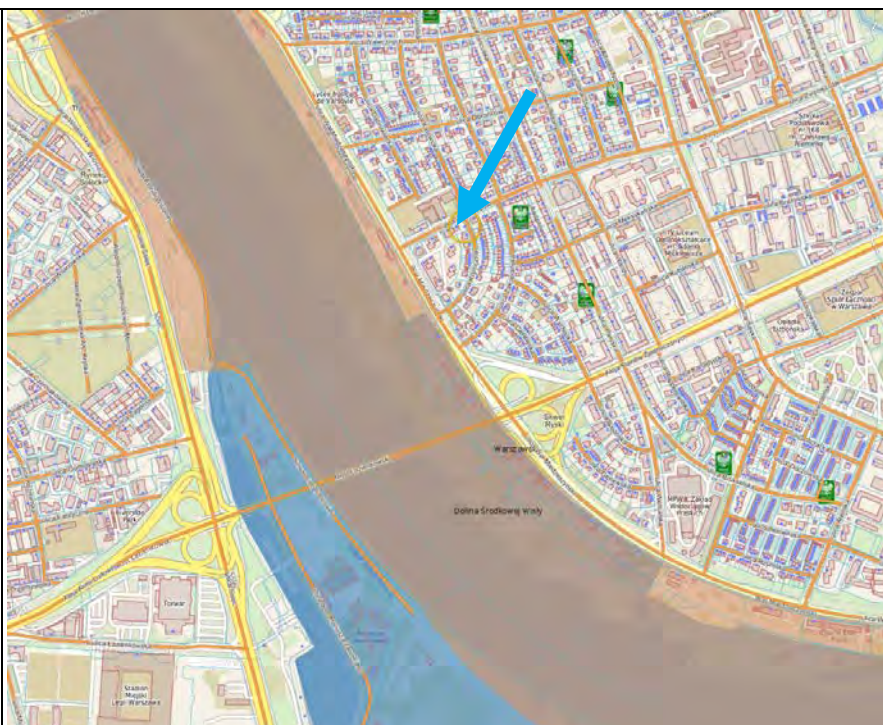
Ryc. Obszary i obiekty chronione kulturowo. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego.  
<https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=zabytki#>



Ryc. Archiwalne zdjęcie z kwietnia 2021 i z czerwca 2022. Dane Street view

Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Plan miejscowy nie odwołuje się do przepisów odrębnych. Plan miejscowy porusza aspekty w zakresie ochrony przyrody, ale tereny te jak wykazano na rycinie niżej znajdują się poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego.

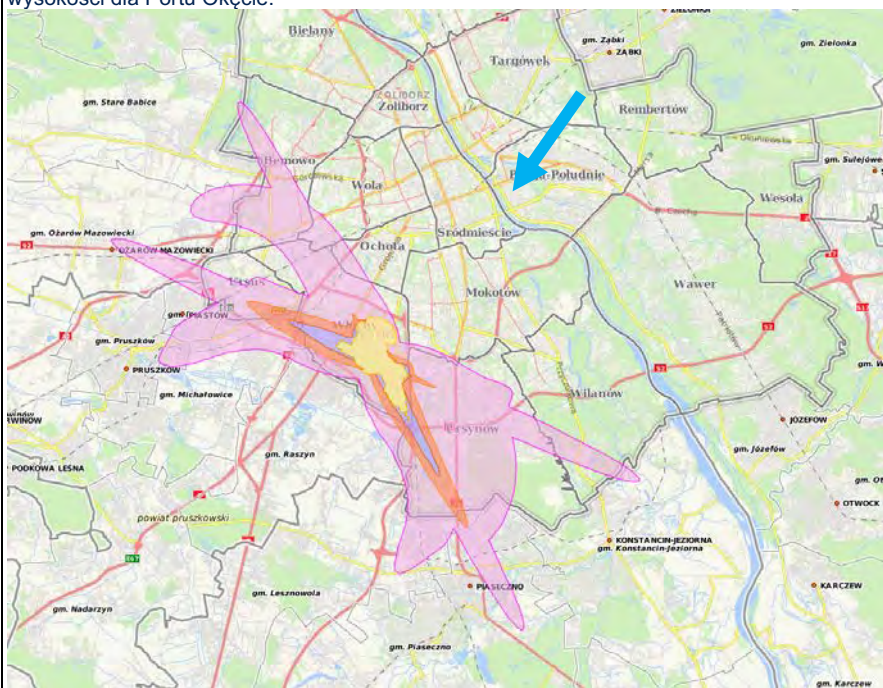


Ryc. Obszary chronione przyrodniczo. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <https://polska.e-mapa.net/>

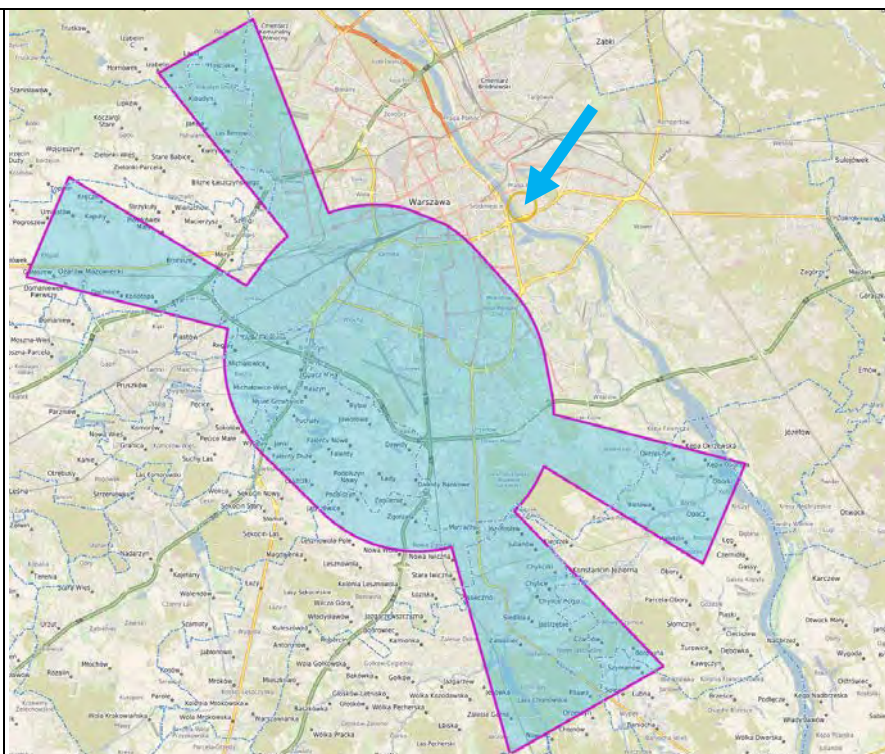
Plan miejscowy porusza aspekty w zakresie ochrony konserwatorskiej – opisano w sekcji wyżej.

Plan miejscowy odwołuje się również do przepisów w zakresie akustyki (patrz opisy w innych sekcjach).

Zgodnie z danymi [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl) teren przedsięwzięcia deweloperskiego leży poza obszarem ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie i poza obszarem ograniczonej wysokości dla Portu Okęcie.

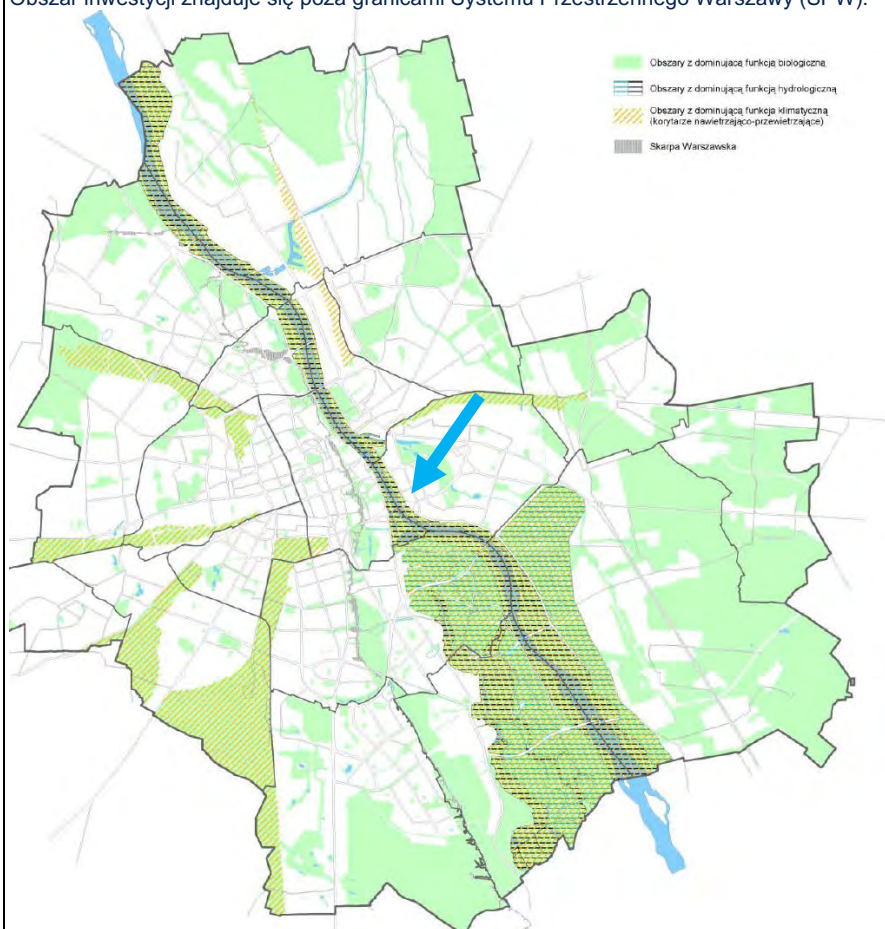


Ryc. Strefy ograniczeń. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)



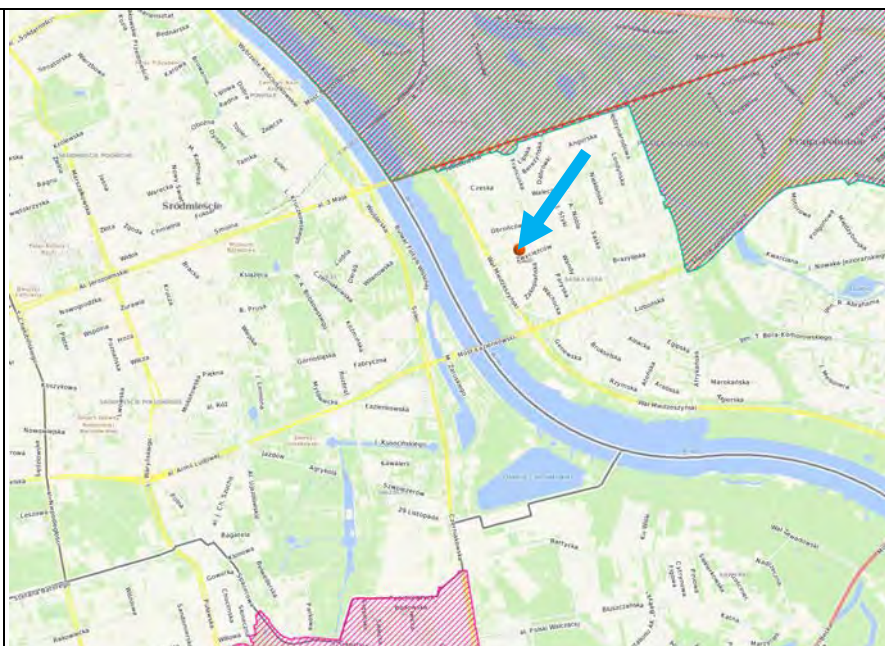
Ryc. Obszar objęty Planem Generalnym Lotniska Chopina. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <https://polska.e-mapa.net/>

Obszar inwestycji znajduje się poza granicami Systemu Przestrzennego Warszawy (SPW).



Ryc. System Przyrodniczy Warszawy (SPW). Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane Studium.

Teren nie jest oznaczony jako zdegradowany, a obszary rewitalizacji są poza terenem inwestycji.



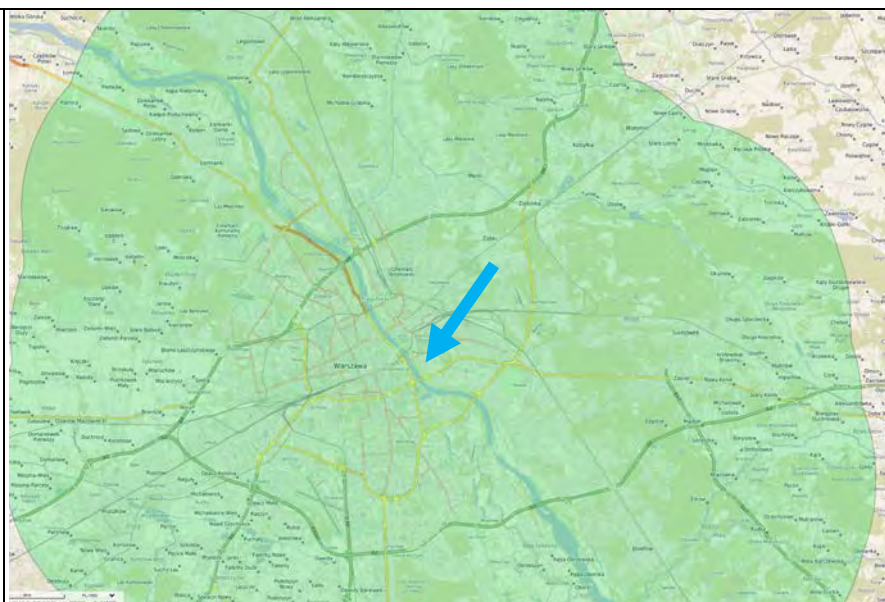
Ryc. Obszar rewitalizacji. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

Teren przedsięwzięcia deweloperskiego nie jest oznaczony na mapie hałasu tramwajowego, przemysłowego, lotniczego i kolejowego, ale jest w strefie hałasu drogowego.



Ryc. Hałas drogowy. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

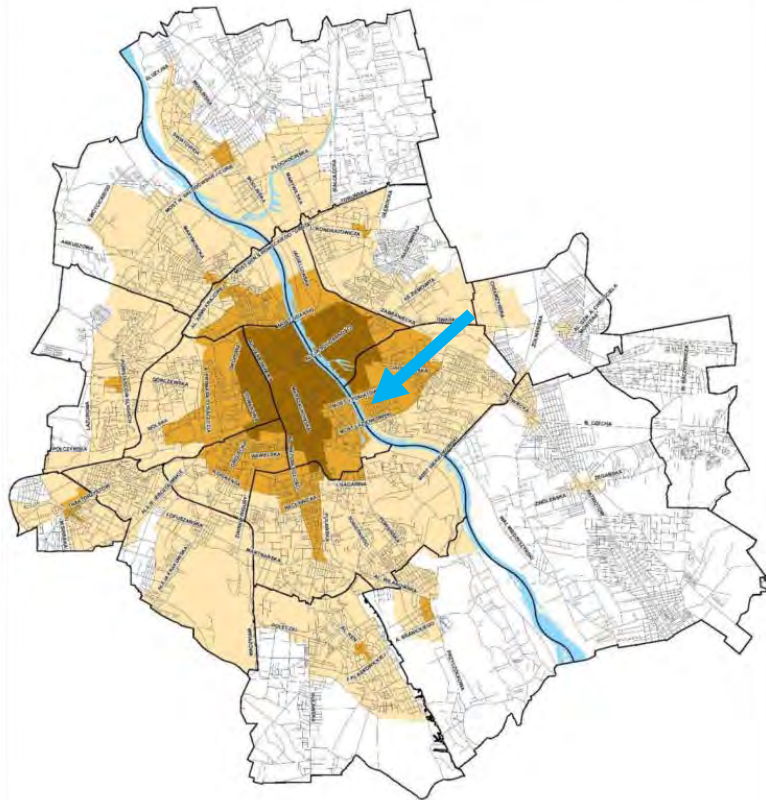
Teren znajduje się w strefie lasów ochronnych strefa 10km od granic Warszawy - kategoria lasów szczególnie chronionych ze względu na pełnione funkcje lub stopień zagrożenia, przewidziana w ustawie o lasach z 28 września 1991 r. <https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/slownik/l/lasy-ochronne>



Ryc. Strefa lasów ochronnych strefa 10km od granic Warszawy. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

Zgodnie z danymi z dnia 18.08.2025r. na stronie UM Warszawy <https://architektura.um.warszawa.pl/-/artykul-jaka-nowa-uchwala-krajobrazowa> 10 lipca 2025 Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr XXIII/893/3025 w sprawie przystąpienia do sporządzania tzw. uchwały krajobrazowej <https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xxiii/893/2025-z-2025-07-10> Jednocześnie wygaszona została poprzednia procedura. Po wdrożeniu uchwała będzie wpływała na ewentualne ograniczenia w zagospodarowywaniu terenu w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. <https://architektura.um.warszawa.pl/-/architektura-z-misja>

M. St. Warszawa ma uchwalone lokalne standardy urbanistyczne. Stanowi o tym uchwała to uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/1973/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie m.st. Warszawy [https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU\\_W/2018/8880/akt.pdf](https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2018/8880/akt.pdf)) a także, zmieniająca ją uchwała nr XXXVII/1145/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 września 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy [https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU\\_W/2020/10091/akt.pdf](https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2020/10091/akt.pdf) Zgodnie z tymi dokumentami obszar inwestycji znajduje się w strefie przedmieść. Ma to przełożenie na ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dla rowerów (dla lokali i dla gości), które zostały szczegółowo rozpisane w formie tabelarycznej w uchwale (patrz tabela w kolejnej sekcji).



**Legenda**

- strefa śródmieścia funkcjonalnego - podstrefy Ia i Ib
- strefa śródmieścia funkcjonalnego - poza podstrefami Ia i Ib
- strefa miejska
- strefa przedmieść

Ryc. Strefy oraz podstrefy o zróżnicowanych standardach wymaganej liczby miejsc postojowych. Dane tzw. Lokalnych standardów urbanistycznych [https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU\\_W/2020/10091/akt.pdf](https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2020/10091/akt.pdf) Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji

Zgodnie z planem §65 ust. 2 pkt 5) plan ustala obsługę komunikacyjną: od strony ulic: Zwycięzców i Krynicznej oraz nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2; nakaz zapewnienia dojazdu od strony pld.-wsch. do działki przy ul. Zwycięzców 2 (poprzez dojazdy wewn.);

§38 ust. 2 Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe dla poszczególnych działek inwestycyjnych, w liniach rozgraniczających terenów położonych w granicach planu:

- dla funkcji usługowych i handlowych 15÷20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków dla terenów zlokalizowanych w strefach: KZ1 i Z2 i obszarze zawartym między ulicami: Al. Waszyngtona, wschodnią granicą planu i Trasą Łazienkowską, oraz 25 m.p. na 1000 m<sup>2</sup>p.uż. dla pozostałych terenów;
- dla funkcji mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych na 1 mieszkanie -1,0 miejsca postojowego dla terenów zlokalizowanych w strefach KZ1 i Z2 oraz 1,0-5÷1,5 m.p. na 1 mieszkanie (lecz nie mniej niż 1 m.p. na 60 m<sup>2</sup> pow. uż., dla pozostałych terenów);
- dla funkcji mieszkaniowych w budynkach jednorodzinnych lub segmentowych odpowiednio 1÷1,5 miejsca parkingowego dla terenów zlokalizowanych w strefach KZ1 i Z2 oraz na obszarach pomiędzy Al. Waszyngtona i Trasą Łazienkowską, dla pozostałych terenów 1,5 mp.;
- dla terenów zieleni i terenów rekreacyjno- sportowych - co najmniej 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników;
- restauracje, kawiarnie, kina: 25 ÷ 35 m.p./100 miejsc
- biura, urzędy: 10 ÷ 18 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.
- szkoły ponadpodstawowe: 25 ÷ 30 m.p./100 zatrudnionych. (...)"

Jak wykazano w sekcji wyżej m.st. Warszawa ma uchwalone lokalne standardy urbanistyczne. Stanowi o tym uchwała to uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/1973/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie m.st. Warszawy [https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU\\_W/2018/8880/akt.pdf](https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2018/8880/akt.pdf) a także, zmieniająca ją uchwała nr XXXVII/1145/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 września 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy [https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU\\_W/2020/10091/akt.pdf](https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2020/10091/akt.pdf) Zgodnie z tymi dokumentami obszar inwestycji znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego – poza strefami Ia i Ib. Ma

to przełożenie na ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dla rowerów (dla lokali i dla gości), które zostały szczegółowo rozpisane w formie tabelarycznej w uchwale (patrz niżej).

| Rodzaj strefy lub podstrefy miasta                      | Rodzaj inwestycji mieszkaniowej lub położenie terenu inwestycji mieszkaniowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Wskaźnik miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny [mp]                                                                                                      |                                                                                                                                                                            | Wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów na lokal mieszkalny niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową [mp] | Wskaźnik miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową [mp] | Wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową [mp]                                                                                               |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Na terenach innych niż wymienione w art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2020 poz. 219) | Na terenach wymienionych w art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2020 poz. 219) |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1                                                       | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3                                                                                                                                                                                   | 4                                                                                                                                                                          | 5                                                                                                                                                            | 6                                                                                                                                                     | 7                                                                                                                                                                                                                                      |
| Strefa śródmieścia funkcjonalnego poza strefami Ia i Ib | 1. Inwestycja mieszkaniowa, polegająca na budowie lokali mieszkalnych do miejskiego zasobu mieszkaniowego, a także realizowana w ramach rządowych lub samorządowych programów wspomagania budownictwa mieszkaniowego, lokalizowana w odległości nie większej niż 800 m od istniejącego przystanku komunikacyjnego na linii metra, linii tramwajowej lub linii kolejowej przy czym częstotliwość odjazdów pociągów metra, tramwaju lub kolei z tego przystanku w kierunku centrum, musi wynosić co najmniej 18 pociągów w ciągu 2 kolejnych godzin szczytu porannego pomiędzy 6 <sup>00</sup> i 9 <sup>00</sup> | 0,3 – 1 mp                                                                                                                                                                          | 0,3 – 1 mp                                                                                                                                                                 | 1 mp na każde rozpoczęte 40 m <sup>2</sup> p.u.*                                                                                                             | nie więcej niż 1,5 mp na 100 m <sup>2</sup> p.u.* tych funkcji                                                                                        | nie mniej niż 1 stojak na 100 m <sup>2</sup> p.u.*, nie mniej jednak niż 1 stojak na 1 lokal usługowy lub handlowy oraz<br><br>nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla roweru towarowego na każde rozpoczęte 200 m <sup>2</sup> p.u.* |
|                                                         | 2. Pozostałe inwestycje mieszkaniowe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 mp                                                                                                                                                                                | 0,8 - 1 mp                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                        |

Tab. Wykaz miejsc postojowych dla strefy śródmieścia funkcjonalnego – poza strefami Ia i Ib, w której zlokalizowany jest teren inwestycji. Dane tzw. Lokalnych standardów urbanistycznych [https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU\\_W/2020/10091/akt.pdf](https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2020/10091/akt.pdf)

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- Plan określa wytyczne ogólne dla obszaru całego planu w zakresie infrastruktury.
- „§ 39
- W zakresie zasad obsługi i uzbrojenia terenu we wszystkich podsystemach:
- 1) Plan ustala zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy i obiektów w media z miejskich systemów inżynierskich.
  - 2) Plan ustala przebiegi istniejących, modernizowanych i nowo-realizowanych wodociągów, kanalizacji, sieci ciepłych, gazociągów, kabli SN, nn i oświetlenia ulicznego oraz kanalizacji telefonicznej w liniach rozgraniczających ulic.
  - 3) Dla urządzeń infrastruktury technicznej istniejących, modernizowanych i nowo-realizowanych poza liniami rozgraniczającymi ulic plan ustala przebiegi wodociągów, kanalizacji, sieci ciepłych, gazociągów, stacji gazowych II stopnia, obiektów kubaturowych elektroenergetyki, SN, nn i oświetlenia oraz kanalizacji telefonicznej.
  - 4) Plan dopuszcza w uzasadnionych przypadkach (braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających) inne lokalizacje nowo-realizowanych urządzeń infrastruktury technicznej niż ustalone w punktach 2) i 3).
  - 5) Plan ustala przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przyłączy, kolidujących z projektowaną zabudową obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji na koszt inwestora pod warunkiem znalezienia i uzgodnienia z właściwymi jednostkami lokalizacji zamiennych i/lub zakresu zabezpieczenia technicznego urządzeń.
  - 6) Dla istniejących urządzeń infrastruktury technicznej znaczenia podstawowego położonych tak w liniach rozgraniczających ulic jak i poza nimi plan zaleca zachowanie dotychczasowej lokalizacji.
- § 40
1. Plan ustala zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.
  2. Plan ustala zachowanie lokalizacji i funkcji urządzeń źródłowych Wodociągu Praskiego, układu istniejącej sieci oraz dwu publicznych ujęć wody oligoceńskiej dla mieszkańców Saskiej Kępy: przy ul. Londyńskiej na tyłach szpitala przy ul. Niekańskiej oraz przy ul. Lizbońskiej.
  3. Plan ustala rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla realizacji sieci rozbióranych i przyłączy dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie.
  4. Plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę.
  5. Plan zaleca ograniczenie i docelowo wyeliminowanie magazynowania i stosowania chloru gazowego w obiektach Wodociągu Praskiego.
- § 41
1. Plan ustala odprowadzenie ścieków z terenu objętego opracowaniem do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej.
  2. Plan ustala rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla realizacji kanałów rozbióranych i przykanalików dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie.
  3. Plan ustala pełną obsługę kanalizacyjną w zakresie sanitarnym.
- § 42

|                                            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>Plan ustala odprowadzenie wód opadowych z terenu objętego opracowaniem do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej.</li> <li>Plan ustala rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla realizacji kanałów odwodnieniowych i przykanalików dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie.</li> <li>Plan ustala pełną obsługę kanalizacyjną w zakresie odwodnienia.</li> </ol> <p>§ 43</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Plan ustala zaopatrzenie w ciepło terenu objętego opracowaniem z istniejącej miejskiej sieci ciepłej.</li> </ol> <p>30) Plan dopuszcza w szczególnych przypadkach (np. brak możliwości obsługi przez istniejącą sieć ciepłą) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych pod warunkiem uzyskania przez inwestora zgody właściwego urzędu gminy, przydziału medium na cele grzewcze od właściwej jednostki eksploatacyjnej i uzgodnienia poziomu emisji spalin z właściwą jednostką nadzoru ochrony środowiska.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Plan ustala zachowanie lokalizacji i funkcji przepompowni sieci ciepłej „Saska” i układu istniejącej sieci magistralnej.</li> <li>Plan ustala rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla realizacji sieci rozbióranych i przyłączy dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie w rozumieniu art.44 pkt.4 Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami Dz.U. nr 106 z 1998 poz. 668).</li> <li>Plan zaleca zmianę rodzaju sieci ciepłej z kanałów ciepłowniczych na sieć preizolowaną dla wszystkich modernizowanych i nowobudowanych sieci.</li> </ol> <p>§ 44</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Plan ustala zaopatrzenie w gaz terenu objętego opracowaniem z istniejącej miejskiej sieci gazowej niskoprężnej zasilanej z istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych gazu II stopnia.</li> <li>Plan ustala zachowanie lokalizacji i funkcji stacji gazowych II stopnia przy ul. Saskiej i przy ul. Wał Miedzeszyński i układu istniejącej sieci magistralnej.</li> <li>Plan ustala trasy w liniach rozgraniczających ulic dla projektowanego gazociągu średniego ciśnienia d200mm w ul. Bora Komorowskiego, Egipskiej i Saskiej.</li> <li>Plan ustala rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla realizacji nowych gazowych sieci rozbióranych i przyłączy dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie w rozumieniu art.44 pkt.4 Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami Dz.U. nr 106 z 1998 poz. 668).</li> <li>Sieci gazowe muszą odpowiadać warunkom określonym w przepisach szczególnych.</li> </ol> <p>§ 45</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną terenu objętego opracowaniem z istniejącej miejskiej sieci kablowej zasilanej z istniejących rozdzielni średniego napięcia przy RPZ „Goćław” i RSM „Dąbrówki”.</li> <li>Plan ustala rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla realizacji kabli SN i nn i przyłączy dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie w rozumieniu art. 44 pkt. 4 Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami Dz.U. nr 106 z 1998 poz. 668).</li> <li>Plan ustala obowiązek lokalizowania nowych stacji transformatorowych SN/nn na terenie działek własnych dla każdej nowej inwestycji zgodnie z warunkami określonymi przez właściwą jednostkę eksploatacyjną.</li> <li>Plan dopuszcza odstępianie od lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/nn na terenie działek własnych dla każdej nowej inwestycji pod warunkiem wskazania przez właściwą jednostkę eksploatacyjną innej stacji, która na określonych warunkach pokryje zapotrzebowanie na moc dla tej inwestycji.</li> <li>Plan ustala zasadę realizowania nowych stacji transformatorowych SN/nn w formie stacji wbudowanych w modernizowane i nowe budynki.</li> <li>Plan wyklucza lokalizację na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii energetycznych.</li> <li>Plan zaleca przeprowadzenie modernizacji urządzeń SN i nn w obszarze planu.</li> </ol> <p>§ 46</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Plan ustala obsługę telekomunikacyjną terenu objętego opracowaniem przez koncesjonowanych operatorów.</li> <li>Plan ustala zachowanie lokalizacji i funkcji automatycznej centrali telefonicznej przy ul. Aldony.</li> <li>Plan ustala rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla realizacji kabli, kanalizacji telefonicznej i przyłączy dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie.</li> <li>Plan wyklucza lokalizację na terenie objętym planem napowietrznych linii telefonicznych.</li> <li>Plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne.</li> </ol> <p>§ 47</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Plan ustala obsługę terenu objętego opracowaniem w zakresie zbiórki i ewakuacji odpadów przez koncesjonowane firmy.</li> </ol> <p>Plan zaleca prowadzenie segregacji odpadów na terenie każdej posesji oraz stosowanie zestawów do selektywnej zbiórki surowców wtórnych.”</p> |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu | Przeznaczenie terenu | Obszar do 100m od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego w całości objęty jest jednym planem miejscowym (tożsamy co teren przedsięwzięcia inwestycyjnego) - <b>Uchwała nr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup>

**LXXXIII/2764/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 19.10.2006 r.** uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy. Tekst uchwały dostępny na <https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/u2764.doc/235cdcd2-b1aa-ecf1-6f1a-8982a3130b23?t=1720353559053> Rysunek uchwały dostępny na [https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/uch\\_2764\\_zal.tif/07c35174-d2b9-8f4f-9bb9-7004569cfc1e?t=1722332970279](https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/uch_2764_zal.tif/07c35174-d2b9-8f4f-9bb9-7004569cfc1e?t=1722332970279)

**Akt zmieniający uchwałę - uchwała VIII/139/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 27.01.2011 r.** w sprawie sprostowania błędów w uchwale Nr LXXXIII/2764/2006 Rady m.st. Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy. <https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-uchwala-nr-viii-139-2011-z-2011-01-27-9002680-9104020-9541770>

**Tekst ujednolicony** uchwały uwzględniający zmiany dostępny na <https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNr827283.pdf/7ce681aa-a75e-3e18-5436-4420bc0968f9?t=1722105975871>

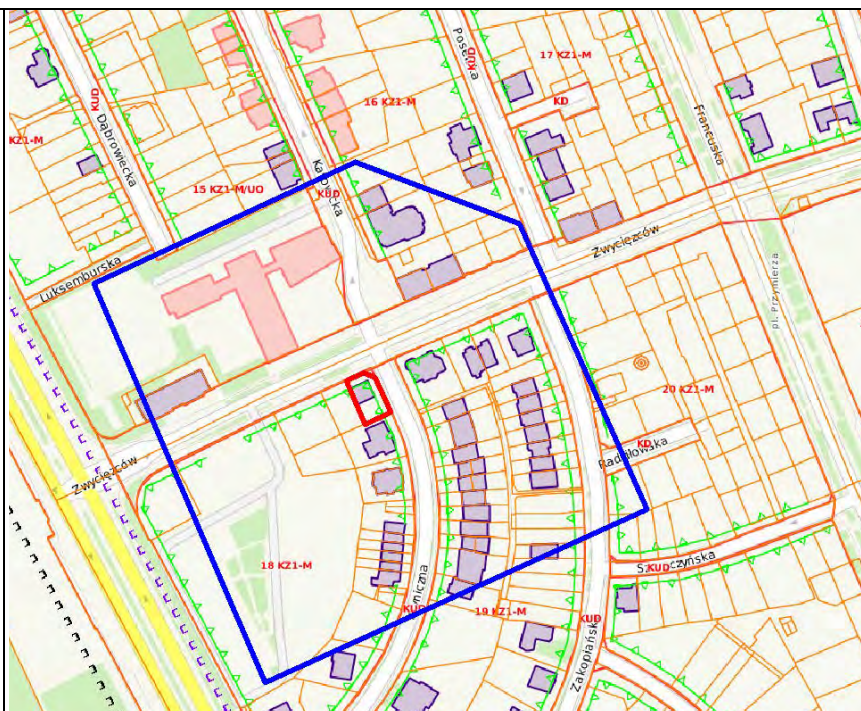
Rysunek ujednolicony uchwały uwzględniający zmiany dostępny na <https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNr827282.pdf/62e4c615-04e9-1b66-cfe8-18226769f0ea?t=1722105976419> Legenda planu dostępna na [https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plan/Praga\\_pld/6.02\\_leg.pdf](https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plan/Praga_pld/6.02_leg.pdf) Część terenów na północy i na południu wyznaczonego buforu do 100m nie jest objęta planami miejscowymi.

Plany miejscowe w wersji wektorowej nie zawierają często wszystkich danych zawartych na planach w wersjach analogowych, dlatego poniżej załączono obie wersje planu.



Ryc. Fragment planu miejscowego w wersji analogowej (składany z 4 map). Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m <https://warszawa.e-mapa.net/> <https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNr827282.pdf/62e4c615-04e9-1b66-cfe8-18226769f0ea?t=1722105976419>

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.



Ryc. Fragment planu miejscowego w wersji wektorowej. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m  
<https://warszawa.e-mapa.net/>  
[https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plan\\_y\\_zagospodarowania#](https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plan_y_zagospodarowania#)

**Poniżej szczegółowa analiza założeń planu miejscowego dla przedsięwzięcia deweloperskiego.**

#### **Do 100m na północ**

Do 100m na północ zgodnie z planem jest ul. Zwycięzców – tereny KUZ 7 – ulica zbiorcza. Dalej za ulicą są tereny 15KZ1-M/UO – mieszkalnictwo/oświata (zabudowa jednorodzinna z usługami oświaty), tereny KUD – ulice dojazdowe oraz tereny 16 KZ1-M – mieszkalnictwo (zabudowa jednorodzinna). Na terenie M/UO (~30 na północ) jest XXXV Liceum Ogólnokształcące z Oddziałami Dwujęzycznymi im. Bolesława Prusa w Warszawie ze strefa boisk.

#### **Do 100m na północny-wschód**

Do 100m na północny-wschód zgodnie z planem jest ul. Zwycięzców – tereny KUZ – ulica zbiorcza. Dalej za ulicą są tereny 16 KZ1-M – mieszkalnictwo (zabudowa jednorodzinna).

#### **Do 100m na wschód**

Do 100m na wschód zgodnie z planem jest ul. Kryniczna – tereny KUD – ulice dojazdowe. Dalej za ulicą są tereny 19 KZ1-M – mieszkalnictwo (zabudowa jednorodzinna). Dalej są tereny KUD – ulice dojazdowe i dalej tereny 20 KZ1-M – mieszkalnictwo (zabudowa jednorodzinna).

#### **Do 100m na południowy – wschód**

Do 100m na południowy-wschód zgodnie z planem jest ul. Kryniczna – tereny KUD – ulice dojazdowe. Dalej za ulicą są tereny 19 KZ1-M – mieszkalnictwo (zabudowa jednorodzinna). Dalej są tereny KUD – ulice dojazdowe i dalej tereny 20 KZ1-M – mieszkalnictwo (zabudowa jednorodzinna).

#### **Do 100m na południe**

Do 100m na południe zgodnie z planem jest teren 18 KZ1-M – mieszkalnictwo (zabudowa jednorodzinna) – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Dalej jest ul. Kryniczna – tereny KUD – ulice dojazdowe.

#### **Do 100m na południowy – zachód**

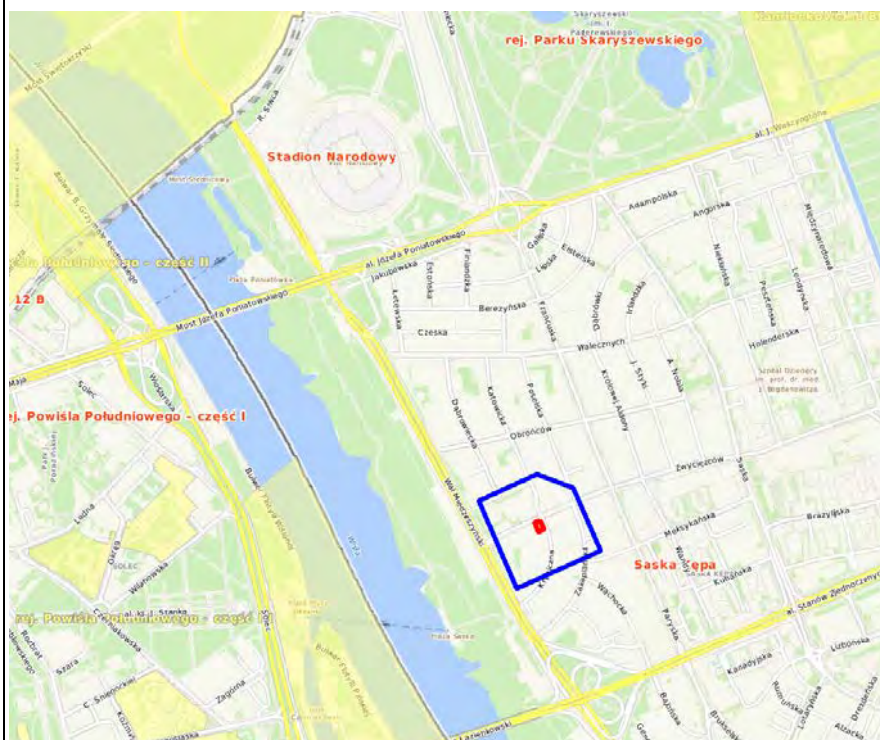
Do 100m na południowy-zachód zgodnie z planem jest teren 18 KZ1-M – mieszkalnictwo (zabudowa jednorodzinna) – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego.

#### **Do 100m na zachód**

Do 100m na zachód zgodnie z planem jest teren 18 KZ1-M – mieszkalnictwo (zabudowa jednorodzinna) – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Dalej jest ul. Zwycięzców – tereny KUZ – ulica zbiorcza.

#### **Do 100m na północny – zachód**

Do 100m na północny-zachód zgodnie z planem jest ul. Zwycięzców – tereny KUZ 7 – ulica zbiorcza. Dalej za ulicą są tereny 15KZ1-M/UO – mieszkalnictwo/oświaty (zabudowa jednorodzinna z usługami oświaty), tereny KUD – ulice dojazdowe.  
Zgodnie z danymi <https://mapa.um.warszawa.pl> na dzień pisania prospektu informacyjnego nie widnieją informacje o przystąpieniu do sporządzania planów dla obszaru do 100m od przedsięwzięcia deweloperskiego.



Ryc. Tereny, dla których sporządzane są plany miejscowe. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego z podziałem na etapy, a niebieską linią obszar do 100m <https://mapa.um.warszawa.pl>

Maksymalna intensywność zabudowy

#### Do 100m na północ

Dla terenów 15KZ1-M/UO zgodnie z §62 ust. 3 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy - dla każdej działki inwestycyjnej o funkcji: mieszkaniowej - 0,8; usług oświaty - 1,0, przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;”

Dla terenów 16 KZ1-M zgodnie z §63 ust. 3 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy - dla każdej działki inwestycyjnej - 0,8 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;”

#### Do 100m na północny-wschód

Dla terenów 16 KZ1-M zgodnie z §63 ust. 3 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy - dla każdej działki inwestycyjnej - 0,8 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;”

#### Do 100m na wschód

Dla terenów 19 KZ1-M zgodnie z §66 ust. 3 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy - dla każdej działki inwestycyjnej - 0,8 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;”

Dla terenów 20 KZ1-M zgodnie z §67 ust. 3 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej położonej przy: - ul. Zwycięzców i pl. Przymierza - 1,2; - ul. Zakopiańskiej i ul. Szczuczyńskiej - 1,0 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt.1”

#### Do 100m na południowy – wschód

Dla terenów 19 KZ1-M zgodnie z §66 ust. 3 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy - dla każdej działki inwestycyjnej - 0,8 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;”

Dla terenów 20 KZ1-M zgodnie z §67 ust. 3 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej położonej przy: - ul. Zwycięzców i pl. Przymierza - 1,2; - ul. Zakopiańskiej i ul. Szczuczyńskiej - 1,0 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt.1

#### Do 100m na południe

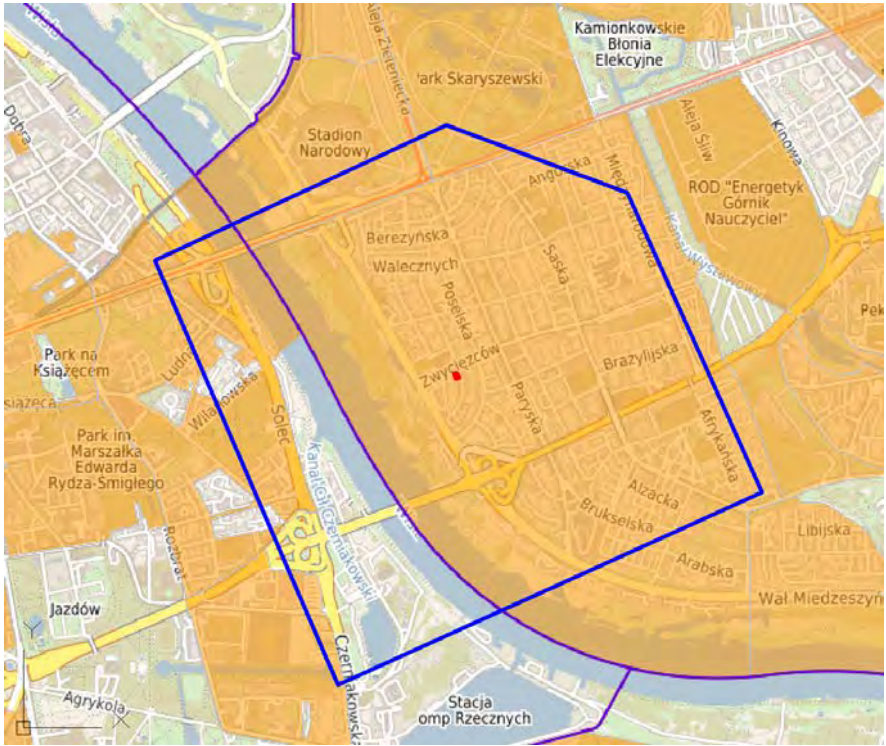
Dla terenów 18 KZ1-M - teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M „plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy: 2,0 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;” Zgodnie z § 3 planu Ilekroć w uchwale jest mowa o: 18) maksymalnym (lub minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek największej

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | <p>nieprzekraczalnej wartości powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki (dopuszczalne odstępstwo od wskaźnika w granicach +/-5%)."</p> <p><b>Do 100m na południowy – zachód</b><br/>         Dla terenu 18 KZ1-M – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M „plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy: 2,0 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;” Zgodnie z § 3 planu Ilekroć w uchwale jest mowa o: 18) maksymalnym (lub minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek największej nieprzekraczalnej wartości powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki (dopuszczalne odstępstwo od wskaźnika w granicach +/-5%)."</p> <p><b>Do 100m na zachód</b><br/>         Dla terenu 18 KZ1-M – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M „plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy: 2,0 przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;” Zgodnie z § 3 planu Ilekroć w uchwale jest mowa o: 18) maksymalnym (lub minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek największej nieprzekraczalnej wartości powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki (dopuszczalne odstępstwo od wskaźnika w granicach +/-5%)."</p> <p><b>Do 100m na północny – zachód</b><br/>         Dla terenów 15KZ1-M/UO zgodnie z §62 ust. 3 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną intensywność nowoprojektowanej zabudowy - dla każdej działki inwestycyjnej o funkcji: mieszkaniowej - 0;8, usług oświaty - 1,0, przy zachowaniu warunków określonych w § 15 pkt. 1;”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej <u>nadziemnej</u> intensywności zabudowy – jest to nowe pojęcie wprowadzone tzw. wielką reformą planistyczną.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy                       | Plan miejscowy obowiązujący na obszarze do 100m od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Maksymalna wysokość zabudowy                           | <p><b>Do 100m na północ</b><br/>         Dla terenów 15KZ1-M/UO zgodnie z §62 ust. 2 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Dąbrowieckiej, Obrońców, Katowickiej (dla funkcji mieszkaniowej) oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej - sąsiadującej, zlokalizowanej przy ul. Zwycięzców (dla funkcji oświatowej) ale nie wyżej niż 12,0 m npt (N);”<br/>         Dla terenów 16 KZ1-M zgodnie z §63 ust. 2 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Obrońców, Poselskiej, Zwycięzców, Katowickiej ale nie wyżej niż 12,0 m npt (N).”</p> <p><b>Do 100m na północny-wschód</b><br/>         Dla terenów 16 KZ1-M zgodnie z §63 ust. 2 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Obrońców, Poselskiej, Zwycięzców, Katowickiej ale nie wyżej niż 12,0 m npt (N).”</p> <p><b>Do 100m na wschód</b><br/>         Dla terenów 19 KZ1-M zgodnie z §66 ust. 2 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Krynicznej, Zwycięzców, Zakopiańskiej ale nie wyżej niż 12,0 m npt (N).”<br/>         Dla terenów 20 KZ1-M zgodnie z §67 ust. 2 planu miejscowego „2) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Zwycięzców, Pl. Przymierza, Szczuczynskiej, Zakopiańskiej ale nie wyżej niż 12,0 m npt (N).”</p> <p><b>Do 100m na południowy – wschód</b><br/>         Dla terenów 19 KZ1-M zgodnie z §66 ust. 2 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Krynicznej, Zwycięzców, Zakopiańskiej ale nie wyżej niż 12,0 m npt (N).”<br/>         Dla terenów 20 KZ1-M zgodnie z §67 ust. 2 planu miejscowego „2) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Zwycięzców, Pl. Przymierza, Szczuczynskiej, Zakopiańskiej ale nie wyżej niż 12,0 m npt (N).”</p> <p><b>Do 100m na południe</b><br/>         Dla terenów 18 KZ1-M - teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M „plan ustala maksymalną wysokość zabudowy</p> |

|  |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                              | <p>projektowanej: - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Zwycięzców i Krynicznej ale nie wyżej niż 15,0 m npt."</p> <p><b>Do 100m na południowy – zachód</b><br/>Dla terenu 18 KZ1-M – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M „plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Zwycięzców i Krynicznej ale nie wyżej niż 15,0 m npt."</p> <p><b>Do 100m na zachód</b><br/>Dla terenu 18 KZ1-M – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M „plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Zwycięzców i Krynicznej ale nie wyżej niż 15,0 m npt."</p> <p><b>Do 100m na północny – zachód</b><br/>Dla terenów 15KZ1-M/UO zgodnie z §62 ust. 2 planu miejscowego „1) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy projektowanej: w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, sąsiadującej (gzyms, kalenica) zlokalizowanej przy ulicach: Dąbrowieckiej, Obrońców, Katowickiej (dla funkcji mieszkaniowej) oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej - sąsiadującej, zlokalizowanej przy ul. Zwycięzców (dla funkcji oświatowej) ale nie wyżej niż 12,0 m npt (N);"</p> <p>Zgodnie z § 3 planu Ilekroć w uchwale jest mowa o: 13) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej najwyższej krawędzi stropodachu lub poddasza (użytkowego) nad najwyższą kondygnację użytkową łącznie z grubością izolacji cieplnej bez uwzględnienia wyniesionych nad tę płaszczyznę pomieszczeń technicznych.<br/>14) maksymalnej wysokości pierzei zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do linii gzymsu od strony pierzei ulicy."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | <p><b>Do 100m na północ</b><br/>Dla terenów 15KZ1-M/UO zgodnie z §62 ust. 3 planu miejscowego „2) plan ustala nakaz: przeznaczenia minimum: 60% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym, dla funkcji mieszkaniowej; 50% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla funkcji usług oświaty dla każdej działki inwestycyjnej.”<br/>Dla terenów 16 KZ1-M zgodnie z §63 ust. 3 planu miejscowego „2) plan ustala nakaz: przeznaczenia minimum 60% terenu biologicznie czynnego, na gruncie rodzimym, dla każdej działki inwestycyjnej.”</p> <p><b>Do 100m na północny-wschód</b><br/>Dla terenów 16 KZ1-M zgodnie z §63 ust. 3 planu miejscowego „2) plan ustala nakaz: przeznaczenia minimum 60% terenu biologicznie czynnego, na gruncie rodzimym, dla każdej działki inwestycyjnej.”</p> <p><b>Do 100m na wschód</b><br/>Dla terenów 19 KZ1-M zgodnie z §66 ust. 3 planu miejscowego „2) plan ustala nakaz: przeznaczenia minimum 60% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla każdej działki inwestycyjnej.”<br/>Dla terenów 20 KZ1-M zgodnie z §67 ust. 3 planu miejscowego „2) plan ustala nakaz: przeznaczenia minimum: - 40% terenu czynnego biologicznie na gruncie rodzimym dla działek inwestycyjnych położonych przy ul. Zwycięzców i Pl. Przymierza, - 50% terenu czynnego biologicznie dla działek inwestycyjnych położonych przy ulicach: Zakopiańskiej, Pl. Przymierza; - zachowania Pomnika Przyrody (dąb szypułkowy) objętego ochroną WKP przy ul. Zakopiańskiej 28.”</p> <p><b>Do 100m na południowy – wschód</b><br/>Dla terenów 19 KZ1-M zgodnie z §66 ust. 3 planu miejscowego „2) plan ustala nakaz: przeznaczenia minimum 60% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla każdej działki inwestycyjnej.”<br/>Dla terenów 20 KZ1-M zgodnie z §67 ust. 3 planu miejscowego „2) plan ustala nakaz: przeznaczenia minimum: - 40% terenu czynnego biologicznie na gruncie rodzimym dla działek inwestycyjnych położonych przy ul. Zwycięzców i Pl. Przymierza, - 50% terenu czynnego biologicznie dla działek inwestycyjnych położonych przy ulicach: Zakopiańskiej, Pl. Przymierza; - zachowania Pomnika Przyrody (dąb szypułkowy) objętego ochroną WKP przy ul. Zakopiańskiej 28.”</p> <p><b>Do 100m na południe</b><br/>Dla terenów 18 KZ1-M - teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M ustala „plan ustala nakaz przeznaczenia minimum 40% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla każdej działki inwestycyjnej”</p> <p><b>Do 100m na południowy – zachód</b><br/>Dla terenu 18 KZ1-M – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M ustala „plan ustala nakaz przeznaczenia minimum 40% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla każdej działki inwestycyjnej”</p> |

|  |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                       | <p><b>Do 100m na zachód</b><br/>Dla terenu 18 KZ1-M – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego dla obszaru 18-KZ1-M ustala „plan ustala nakaz przeznaczenia minimum 40% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla każdej działki inwestycyjnej”</p> <p><b>Do 100m na północny – zachód</b><br/>Dla terenów 15KZ1-M/UO zgodnie z §62 ust. 3 planu miejscowego „2) plan ustala nakaz: przeznaczenia minimum: 60% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym, dla funkcji mieszkaniowej; 50% terenu w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla funkcji usług oświaty dla każdej działki inwestycyjnej.”</p> <p>Zgodnie z § 3 planu Ilekroć w uchwale jest mowa o: 19) minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych i niezabudowanych powierzchni pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki. Powierzchnię wód otwartych na tych terenach zalicza się do powierzchni pokrytych roślinnością.”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania | <p><b>Do 100m na północ</b><br/>Dla terenów 15KZ1-M/UO zgodnie z §62 ust. 2 planu miejscowego „5) plan ustala obsługę komunikacyjną: od strony ulic: Dąbrowieckiej, Obrońców, Katowickiej oraz nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2”. Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> <p>Dla terenów 16 KZ1-M zgodnie z §63 ust. 2 planu miejscowego 3) plan ustala obsługę komunikacyjną: od strony ulic: Obrońców, Poselskiej, Zwycięzców, Katowickiej oraz nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2.” Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> <p><b>Do 100m na północny-wschód</b><br/>Dla terenów 16 KZ1-M zgodnie z §63 ust. 2 planu miejscowego 3) plan ustala obsługę komunikacyjną: od strony ulic: Obrońców, Poselskiej, Zwycięzców, Katowickiej oraz nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2.” Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> <p><b>Do 100m na wschód</b><br/>Dla terenów 19 KZ1-M zgodnie z §66 ust. 2 planu miejscowego „4) plan ustala obsługę komunikacyjną: od strony ulic: Krynicznej, Zwycięzców, Zakopiańskiej oraz nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2.” Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> <p>Dla terenów 20 KZ1-M zgodnie z §67 ust. 2 planu miejscowego „5) plan ustala obsługę komunikacyjną: od strony ulic: Zwycięzców, Pl. Przymierza, Szczuczyńskiej, Zakopiańskiej oraz nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2”. Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> <p><b>Do 100m na południowy – wschód</b><br/>Dla terenów 19 KZ1-M zgodnie z §66 ust. 2 planu miejscowego „4) plan ustala obsługę komunikacyjną: od strony ulic: Krynicznej, Zwycięzców, Zakopiańskiej oraz nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2.”<br/>Dla terenów 20 KZ1-M zgodnie z §67 ust. 2 planu miejscowego „5) plan ustala obsługę komunikacyjną: od strony ulic: Zwycięzców, Pl. Przymierza, Szczuczyńskiej, Zakopiańskiej oraz nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2”. Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> <p><b>Do 100m na południe</b><br/>Dla terenów 18 KZ1-M - teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego Zgodnie z §65 planu miejscowego plan ustala „nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2.” Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> <p><b>Do 100m na południowy – zachód</b><br/>Dla terenu 18 KZ1-M – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego plan ustala „nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2.” Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> <p><b>Do 100m na zachód</b><br/>Dla terenu 18 KZ1-M – teren tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z §65 planu miejscowego plan ustala „nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2.” Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> <p><b>Do 100m na północny – zachód</b><br/>Dla terenów 15KZ1-M/UO zgodnie z §62 ust. 2 planu miejscowego „5) plan ustala obsługę komunikacyjną: od strony ulic: Dąbrowieckiej, Obrońców, Katowickiej oraz nakaz realizacji miejsc postojowych dla nowych inwestycji na działkach własnych w ilości wg § 38 ust. 2”. Paragraf 38 ust. 2 opisany na końcu niniejszej sekcji.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 | <p>Zgodnie z § 38 ust. 2 „Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe dla poszczególnych działek inwestycyjnych, w liniach rozgraniczających terenów położonych w granicach planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-dla funkcji usługowych i handlowych 15+20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków dla terenów zlokalizowanych w strefach: KZ1 i Z2 i obszarze zawartym między ulicami: Al. Waszyngtona, wschodnią granicą planu i Trasą Łazienkowską, oraz 25 m.p. na 1000 m<sup>2</sup>p.uż. dla pozostałych terenów;</li> <li>-dla funkcji mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych na 1 mieszkanie -1,0 miejsca postojowego dla terenów zlokalizowanych w strefach KZ1 i Z2 oraz 1,0-5+1,5 m.p. na 1 mieszkanie (lecz nie mniej niż 1 m.p. na 60 m<sup>2</sup> pow. uż., dla pozostałych terenów);</li> <li>-dla funkcji mieszkaniowych w budynkach jednorodzinnych lub segmentowych odpowiednio 1+1,5 miejsca parkingowego dla terenów zlokalizowanych w strefach KZ1 i Z2 oraz na obszarach pomiędzy Al. Waszyngtona i Trasą Łazienkowską, dla pozostałych terenów 1,5 mp.;</li> <li>-dla terenów zieleni i terenów rekreacyjno- sportowych - co najmniej 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników;</li> <li>-restauracje, kawiarnie, kina: 25 + 35 m.p./100 miejsc</li> <li>-biura, urzędy: 10 + 18 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.</li> <li>-szkoły ponadpodstawowe: 25 + 30 m.p./100 zatrudnionych. (...)”</li> </ul> |
| 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: nie dotyczy                                                         | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | gabaryty                                                                                                        | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | forma architektoniczna                                                                                          | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | usytuowanie linii zabudowy                                                                                      | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | intensywność wykorzystania terenu                                                                               | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie                                                                 | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                        |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                        | infrastruktury technicznej                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                        | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                        | nadziemna intensywność zabudowy                              | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                        | wysokość zabudowy                                            | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w: | miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego          | <p><b>I. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH W OBSZARZE DO 1 KM</b></p> <p><b>I.I. PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE</b></p> <p>Większość terenów w obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego pokryta jest planami miejscowymi.</p>  <p>Ryc. Plany miejscowe w obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <a href="http://www.warszawa.e-mapa.net">www.warszawa.e-mapa.net</a></p> <p>Plany miejscowe <u>obowiązujące</u> na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PLAN SASKA KĘPA</b></li> </ul> <p><b>Uchwała nr LXXXIII/2764/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 19.10.2006 r.</b> uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy. Tekst uchwały dostępny na <a href="https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/u2764.doc/235cdcd2-b1aa-ecf1-6f1a-8982a3130b23?t=1720353559053">https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/u2764.doc/235cdcd2-b1aa-ecf1-6f1a-8982a3130b23?t=1720353559053</a> Rysunek uchwały dostępny na <a href="https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/uch_2764_zal.tif/07c35174-d2b9-8f4f-9bb9-7004569cfc1e?t=1722332970279">https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/uch_2764_zal.tif/07c35174-d2b9-8f4f-9bb9-7004569cfc1e?t=1722332970279</a></p> <p><b>Akt zmieniający uchwałę - uchwała VIII/139/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 27.01.2011 r.</b> w sprawie sprostowania błędów w uchwale Nr LXXXIII/2764/2006 Rady m.st. Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy. <a href="https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-viii-139-2011-z-2011-01-27-9002680-9104020-9541770">https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-viii-139-2011-z-2011-01-27-9002680-9104020-9541770</a></p> <p><b>Tekst ujednolicony</b> uchwały uwzględniający zmiany dostępny na <a href="https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNr827283.pdf/7ce681aa-a75e-3e18-5436-4420bc0968f9?t=1722105975871">https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNr827283.pdf/7ce681aa-a75e-3e18-5436-4420bc0968f9?t=1722105975871</a></p> <p>Rysunek ujednolicony uchwały uwzględniający zmiany dostępny na</p> |
|                                                                                                                                                                        |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

<sup>6</sup> 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.

<https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNr827282.pdf/62e4c615-04e9-1b66-cfe8-18226769f0ea?t=1722105976419> Legenda planu  
dostępna na [https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Praga\\_pld/6.02\\_leg.pdf](https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Praga_pld/6.02_leg.pdf)



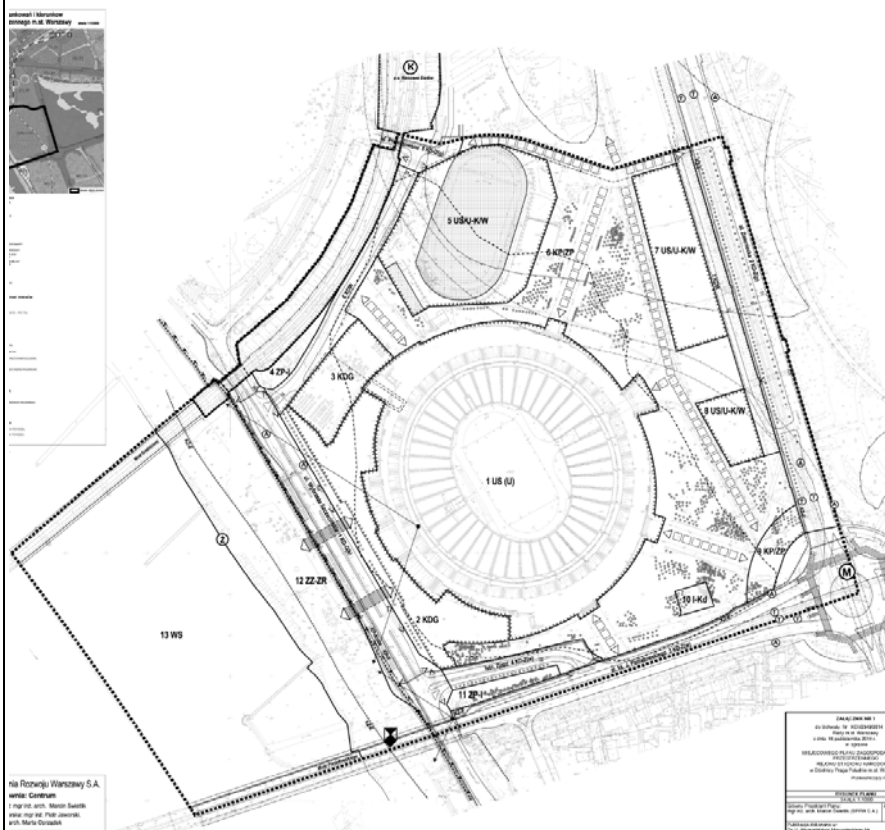
Ryc. Plan miejscowy „Saska Kępa” BIP Warszawa (linki wyżej).

#### • PLAN STADION NARODOWY

Uchwała nr XCII/2349/2014 z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Stadionu Narodowego  
<https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xcii-2349-2014-z-2014-10-16-5777791-9416684-4679473>

Rysunek

[https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/2349\\_uch\\_zal\\_1.jpg/36bf41a9-b172-1b57-4591-565cef2ee833?t=1727513352375](https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/2349_uch_zal_1.jpg/36bf41a9-b172-1b57-4591-565cef2ee833?t=1727513352375) plan  
Do uchwały widnieje rozstrzygnięcie nadzorcze  
[https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/uch\\_XC-2964-2023\\_rozstrzyg.pdf/4c521ef9-d773-39d0-ef1b-95c5a0db871e?t=1728490624100](https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/uch_XC-2964-2023_rozstrzyg.pdf/4c521ef9-d773-39d0-ef1b-95c5a0db871e?t=1728490624100)



Ryc. Plan miejscowy „Stadion Narodowy” BIP Warszawa (linki wyżej).

#### • PLAN REJ. PARKU SKARYSZEWSKIEGO

Uchwała nr LVII/1795/2021 z dnia 09.12.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Skaryszewskiego.  
<https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-lvii-1795-2021-z-2021-12-09-7962491>  
 Rysunek  
[https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/1795\\_uch\\_zal\\_1.pdf/a86ecdeb-a8c4-f958-7963-980f74fabe8e?t=1722168464145](https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/1795_uch_zal_1.pdf/a86ecdeb-a8c4-f958-7963-980f74fabe8e?t=1722168464145)



Ryc. Plan miejscowy „Rej. Parku Skaryszewskiego” BIP Warszawa (linki wyżej).

- **PLAN REJ. POWIŚLA POŁUDNIOWEGO – CZĘŚĆ I**

Uchwała nr XC/2964/2023 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 16 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego - część I

<https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xc-2964-2023-z-2023-11-16-9664704>

Rysunek

planu

[https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/2964\\_uch\\_zal\\_1.pdf/90fca979-4800-1e11-4e44-4ae5629bcd61?t=1722210342050](https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/2964_uch_zal_1.pdf/90fca979-4800-1e11-4e44-4ae5629bcd61?t=1722210342050)

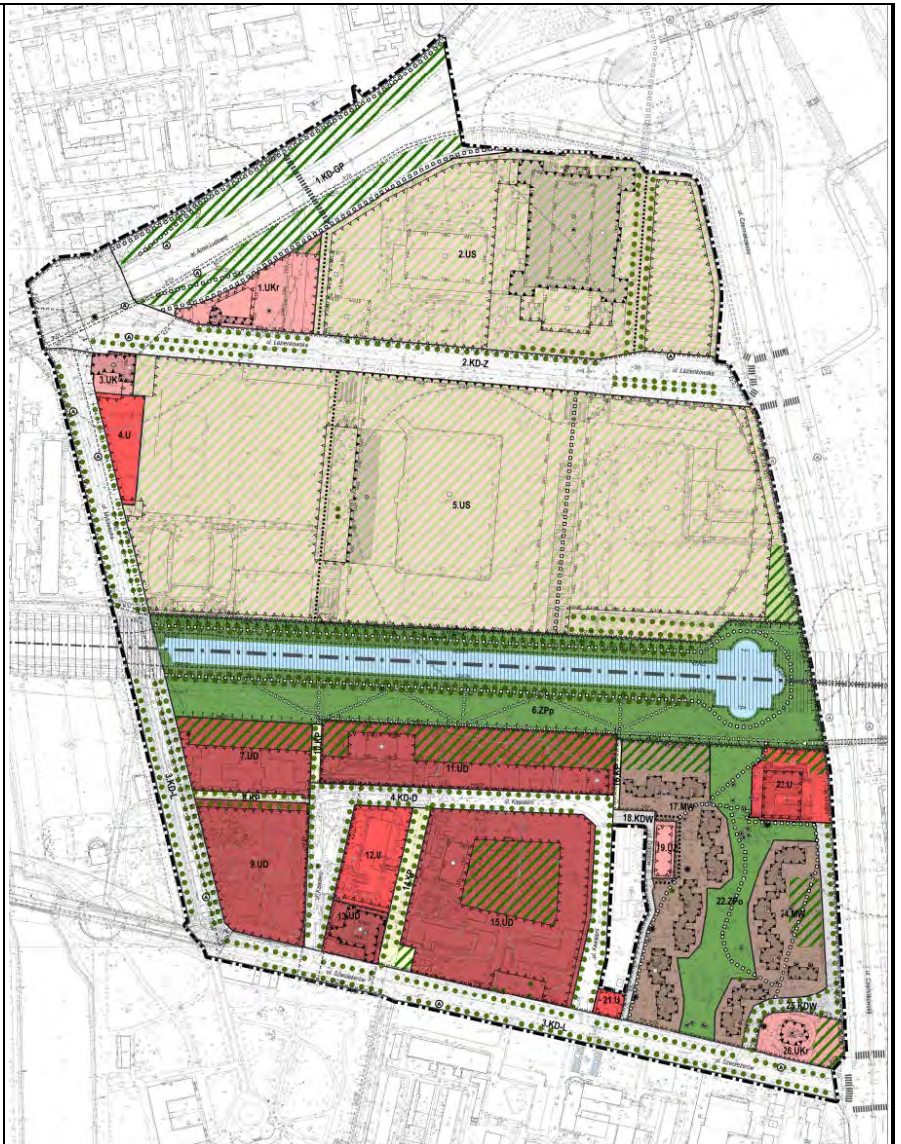


Ryc. Plan miejscowy „Rej. Powiśla Południowego – część I” BIP Warszawa (linki wyżej).

- **PLAN CYPEL CZERNIAKOWSKI I KAN. PIASECZYŃSKI CZ. II**

Uchwała nr VII/125/2024 z 4 lipca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cypla Czerniakowskiego i Kanału Piaseczyńskiego – część II

[https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU\\_W/2024/7367/akt.pdf](https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2024/7367/akt.pdf) Rysunek dostępny na końcu uchwały.



Ryc. Plan miejscowy „Cypel Czerniakowski I Kan. Piaseczyński Cz. II” BIP Warszawa (linki wyżej).

#### **ANALIZA PRZEZNACZENIA TERENU NA PODSTAWIE WYŻEJ WYSZCZEGÓLNIONYCH OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH.**

Przewidywane inwestycje w okolicy do 1km wynikać będą z przeznaczenia terenu w planach. W związku z tym przeanalizowano funkcje terenu w tym zakresie:

**Do 1km na północ** od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny M/UO – zabudowa jednorodzinna z usługami oświaty., tereny M – zabudowa jednorodzinna, tereny M/UZ – zabudowa jednorodzinna z usługami zdrowia. Za Al. Księcia Józefa Poniatowskiego (KDZ – droga zbiorcza) znajdują się tereny US (U) – usługi sportu – jest to Stadion Narodowy (~890m na północ od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego), tereny M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa. ~820m na północ znajduje się Rondo Waszyngtona (KDZ – droga zbiorcza) o wzmożonym ruchu, a za nim są tereny 12P – zieleni urządzona - teren Parku Skaryszewskiego.

Na rysunku planu „Saska Kępa” ~340m są schematycznie znaczone tereny KMm - planowany wariant linii metra. Wariant ten prowadzi przez Wisłę, za ul. Obrońców (~340m na północny-zachód), między ul. Berezyńska i ul. Czeską (~580m na północ), w kierunku ronda Waszyngtona (~820m na północ). Przy Rondzie Waszyngtona znajduje się projektowana stacja III linii metra zgodnie rysunkiem planu „Stadion Narodowy”. Na rysunku planu „Stadion Narodowy” planowana linia III metra przebiega wzdłuż Al. Zielenieckiej w kierunku ul. Francuskiej (~210m na wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego). W przypadku budowy metra w pobliżu przedsięwzięcia deweloperskiego w przyszłości może to wpływać na osiadanie gruntów i pękanie budynków. Szczegółowe opisy w dalszych sekcjach.

Wzdłuż Al. Księcia Józefa Poniatowskiego i Al. Zielenieckiej przebiegają istniejące i przewidywane przystanki tramwajowe i autobusowe. Znajduje się tu Most Poniatowskiego. Jest tu również granica obszarów zagrożenia powodzią (opatrzyć opisy w dalszych sekcjach).

**Do 1km na północy - wschód** od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny M – zabudowa jednorodzinna, tereny UZ/UK/US - tereny usług, tereny Z2-M - zabudowa wielo i

jednorodzinna, tereny M/UZ/VO - usługi oświaty, tereny Z2-VO - usługi oświaty, tereny M/VO - zabudowa jednorodzinna z usługami, tereny M/UZ - zabudowa jednorodzinna z usługami zdrowia. ~700m na północny-wschód na rogu ul. Zwycięzców i ul. Niekańskiej znajduje się Szpital Dziecięcy. ~517m na północny-wschód (między ul. Nobla i Saską) znajduje się kościół.

**Do 1km na wschód** od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny M - zabudowa jednorodzinna, tereny Z2-M - zabudowa wielo i jednorodzinna, tereny M/UZ - zabudowa jednorodzinna z usługami zdrowia, tereny M/VO - zabudowa jednorodzinna z usługami, tereny UZ/M - usługi zdrowia, tereny UZ/UK/US - tereny usług.

**Do 1km na południowy-wschód** od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny M - zabudowa wielorodzinna z usługami, tereny KUGP - droga główna przyspieszona (Al. Stanów Zjednoczonych), tereny Z2-M - zabudowa jedno i wielorodzinna, tereny M/VO/KSp - zabudowa wielorodzinna z usługami, tereny VO - usługi oświaty, tereny M/VO - zabudowa wielorodzinna z usługami oświaty, tereny Z2-M/VO - zabudowa wielorodzinna z usługami oświaty.

~500m, ~800m, ~670m, ~870m i ~1000m na południowy-wschód znajdują się liczne szkoły  
~770m na południowy-wschód (róg ul. Saskiej i Al. Stanów Zjednoczonych) są tereny TU - tereny obiektów ciepłowniczych.

**Do 1km na południe** od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny M - zabudowa jednorodzinna, tereny KUGP - droga główna przyspieszona (Al. Stanów Zjednoczonych), tereny Z2-M - zabudowa wielo i jednorodzinna, tereny M/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, tereny Ksp - tereny zaplecza komunikacyjnego (parkingi garaże), tereny Z2-TU/U-M - urządzenia zaopatrzenia w wodę z usługami, tereny ZN/US/W - zieleni naturalna z usługami i dalej są tereny rzeki Wisły. ~810m na południe znajduje się MPWiK Zakład Wodociągów Praskich. ~900m na południe znajduje się MPWiK punkt sprzedaży piasku rzeczno.

**Do 1km na południowy-zachód** od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny M - zabudowa wielo i jednorodzinna, tereny M - zabudowa jednorodzinna, tereny KUG - droga główna (Wał Miedzeszyński), KUGP (droga główna przyspieszona Trasa Łazienkowska i Most Łazienkowski przez Wisłę i dalej są tereny rzeki Wisły. Są tu tereny zieleni urządzonej, plaża. Za Wisłą jest fragment terenu nieobjęty planami miejscowymi (plany są w trakcie sporządzania - patrz opisy dalej). Dalej za ul. Czerniakowską są tereny U - usługi, tereny ZPp - zieleni urządzonej parkowa, tereny US - usługi sportu i rekreacji, tereny UKR-usługi sakralne i tereny KD-GP-droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (Al. Armii Ludowej). Jest tam również stref ochrony Osi Stanisławowskiej.

**Do 1km na zachód** od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny M - zabudowa jednorodzinna, tereny M - zabudowa wielo i jednorodzinna, tereny Z2-ZN/US/W - zieleni naturalna z usługami i dalej są tereny rzeki Wisły. Są tu tereny zieleni urządzonej, plaża. Za Wisłą są fragmenty terenu nieobjęty planami miejscowymi (plany są w trakcie sporządzania - patrz opisy dalej). Za KDGP (ul. Solec) są tereny U (MW) - tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny ZP - tereny zieleni urządzonej, tereny U - tereny usług, tereny UA - tereny usług administracji, tereny UKs - tereny obiektów sakralnych, tereny MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny UO/K- tereny usług oświaty lub kultury, tereny MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, tereny ZP - tereny zieleni urządzonej.

**Do 1km na północny-zachód** od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny M/VO - zabudowa jednorodzinna z usługami oświaty, tereny M - zabudowa jednorodzinna, tereny KUG - droga główna (Wał Miedzeszyński), tereny Z2-ZN/US/W - zieleni naturalna z usługami i dalej są tereny rzeki Wisły. Są tu tereny zieleni urządzonej, plaża. ~340m na północny-zachód zgodnie z planem miejscowym jest planowany wariant linii metra prowadzący przez Wisłę, za ul. Obrońców, w kierunku ronda Waszyngtona (szczegóły wyżej w opisie dotyczącym obszaru do 1km na północ). Za Wisłą obowiązuje inny plan miejscowy, gdzie są tereny MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, tereny UKs - tereny obiektów sakralnych, tereny MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny US - tereny usług sportu. tereny U(MW) - tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny UHB - tereny usług handlu i biur, tereny UK - tereny usług kultury, tereny KDGP drogi główne ruchu przyspieszonego (Al. 3 Maja, Most Poniatowskiego, ul. Wybrzeże Kościuszkowskie i ul. Wioślarska), tereny KD-PM - tereny placów miejskich.

Na całym obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się drogi różnej rangi (główne Przyspieszone (Trasa Łazienkowska, Stanów Zjednoczonych), główne (ul. Wał Miedzeszyński), zbiorcze, lokalne, dojazdowe, dojazdowe serwisowe) - szczegóły w innych sekcjach.

Na obszarze do 1km znajdują się strefy uciążliwości od tras komunikacyjnych.

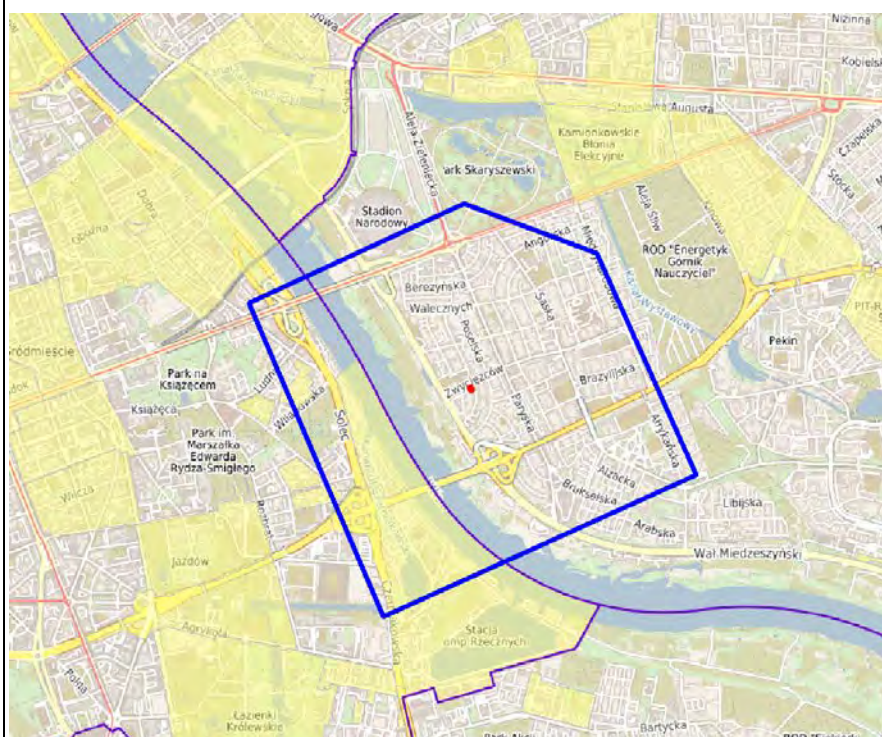
Na obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tu granice obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także zasięg strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji i układów urbanistycznych (szczegółowy przebieg stref na rysunkach planów).

Powyższy opis nie wyczerpuje wszystkich oznaczeń rysunku planu i zapisów tekstów planów miejscowych. Dokumenty te mają dziesiątki stron i należy je czytać w całości. Linki do tekstów, rysunków i legend planów wyszczególniono w opisach wyżej.

## I.II. PLANY MIEJSCOWE W TRAKCIE SPORZĄDZANIA

Część terenów na zachodzie i na południowym-zachodzie wyznaczonego buforu do 1km nie jest objęta planami miejscowymi. Obecnie pozwolenia na budowę na tych obszarach wydawane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (patrz opisy w dalszych sekcjach). Plany miejscowe w trakcie sporządzania do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego:

- **PLAN „CYPEL CZERNIAKOWSKI I KAN. PIASECZYŃSKI CZ. I** – Uchwała nr XXVII/549/2011 z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cypla Czerniakowskiego i Kanału Piaseczyńskiego. <https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xxvii-549-2011-z-2011-11-17-985841-3911391-6934830-1252588-528850> Zgodnie z informacjami <https://architektura.um.warszawa.pl/srodmiescie> na dzień sporządzania prospektu informacyjnego procedura planistyczna jest na etapie projektu planu.
- **PLAN REJ. POWIŚLA POŁUDNIOWEGO – CZĘŚĆ III** – Uchwała nr LXVI/2060/2009 z dnia 5 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego <https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-lxvi-2060-2009-z-2009-11-05-2614690-9142141-246899> Zgodnie z informacjami <https://architektura.um.warszawa.pl/srodmiescie> na dzień sporządzania prospektu informacyjnego procedura planistyczna jest na etapie wyłożenia do publicznego wglądu., ale wyłożeń do panu było III (w 2014 r., w 2017 r. i w 2021 r.).

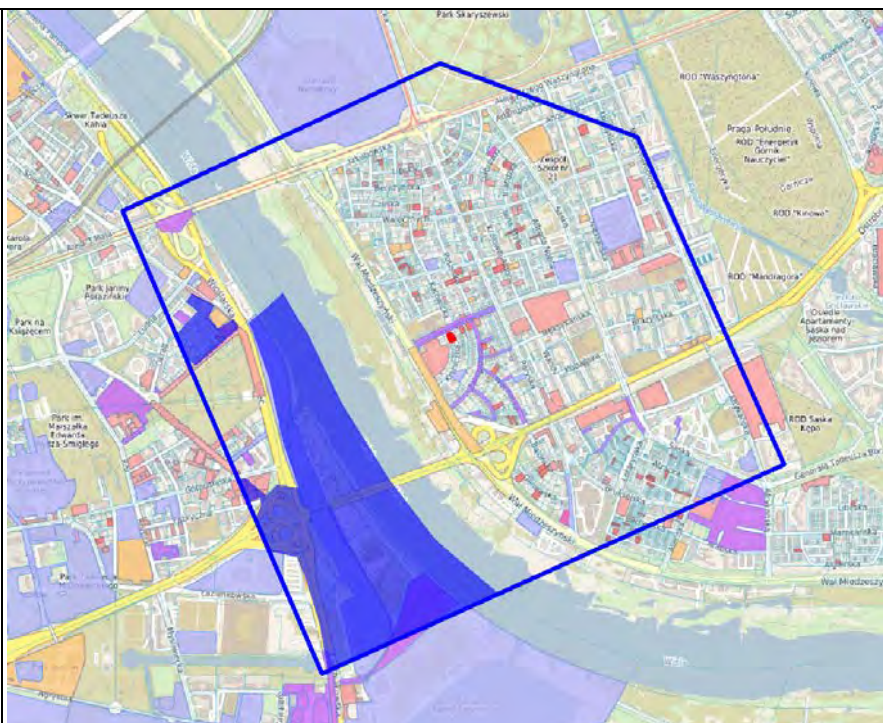


Ryc. Plany miejscowe w trakcie sporządzania. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. [www.warszawa.e-mapa.net](http://www.warszawa.e-mapa.net)

Uwaga: Nie analizowano zapisów planów miejscowych w trakcie sporządzania, ponieważ w toku konsultacji społecznych na etapie wyłożenia projektów planów mogą one ulec zmianie. W razie zainteresowania należy partycypować w konsultacjach społecznych i zapoznać się z dokumentacją w gminie. Linki do uchwał i informacji na temat poszczególnych sporządzanych planów przedstawiono wyżej.

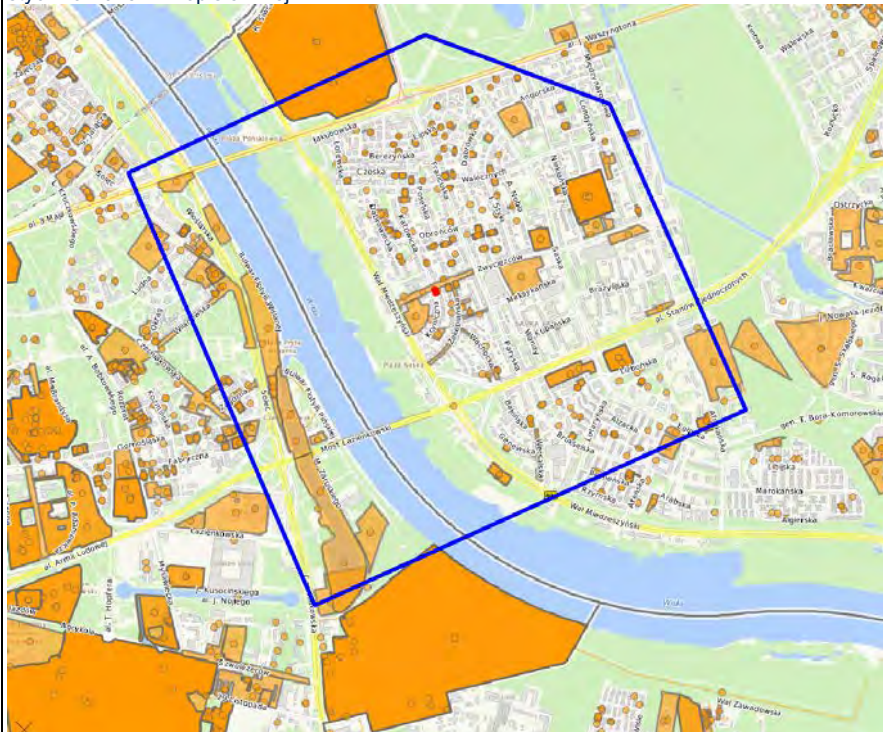
## II. ANALIA POWOLEŃ NA BUDOWĘ W OBSZARZE DO 1KM

Sekcja dotyczy możliwych inwestycji realizowanych w oparciu o plany miejscowe, a te wydaje się poprzez decyzję o pozwoleniu na budowę. Dlatego poniżej przeanalizowano również decyzje poleceń na budowę według danych GUNB.



Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na terenie do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego na obszarach objętych planami miejscowymi. Niebieskim kolorem oznaczono tereny niepokryte planami miejscowymi. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane GUNB.

Poniżej przedstawiono wydane decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o plany miejscowe. Niektóre decyzje oznaczone na rycinie są na obszarach, które nie mają uchwalonych planów, ale są oznaczone jako decyzje o PNB (wyszczególnienie decyzji od stycznia 2025 r. w opisie niżej).



Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na terenie do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego na podstawie planów miejscowych. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <https://mapa.um.warszawa.pl/>

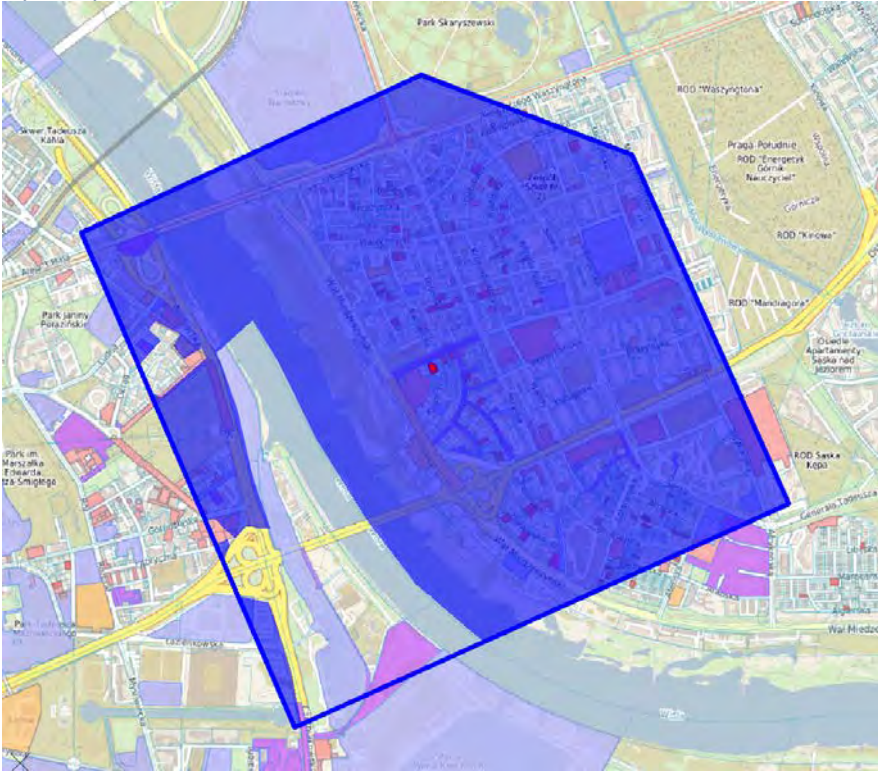
Przeanalizowano decyzje od stycznia 2025 r. do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego dla znajdujących się w nim obrobów 3-01.01, 3-01-02, 3-01-03, 3-01-04, 3-01-05, 3-01-06, 3-01-07, 3-01-08, 3-01-09, 3-01-10, 3-01-11, 3-01-12, 3-01-13, 3-01-14, 3-01-15, 3-01-16, 3-01-17, 3-01-19, 3-01-20, 3-01-21, 3-01-22, 3-01-23, 5-06-14, 5-06-11, 5-06-10, 5-06-07, 5-06-09, 5-06-06, 5-06-04, 5-06-03, 5-06-02, 5-04-08, 5-06-13.

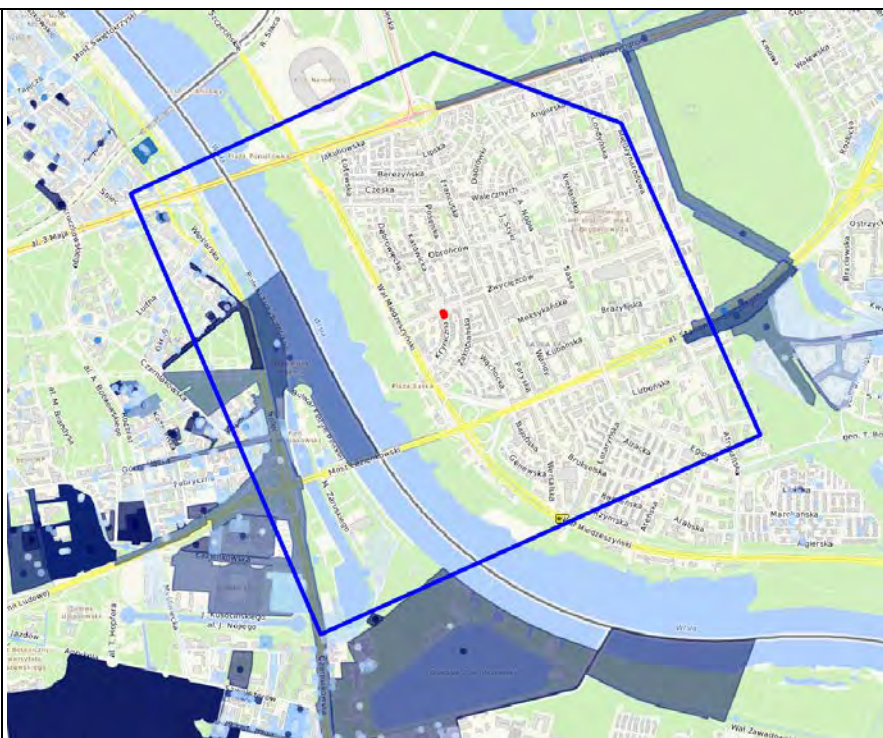
W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> od stycznia 2025 r. widnieją wnioski o pozwolenie na budowę na obszarach **objętych planami miejscowymi** (pozwolenia na budowę na obszarach niepokrytych planami miejscowymi wykazano w kolejnej sekcji):

- Budowa zaplecza higieniczno-sanitarnego wraz z recepcją dla kotów zewnętrznych do gry w padla/tenisa. Decyzja z dnia 2025-07-03 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/82f4d54a-b6ee-415f-98e8-43934263c683/>
- Rewaloryzacja ogrodu daliowego w parku Sskaryszewskim in. I. J. Paderewskiego w Warszawie. Decyzja umarzająca z dnia 2025-08-18 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/61a63802-ac81-4358-9a30-ed562da27bc2/>
- Budowa pomostu rekreacyjno - wioślarskiego oraz slipu. Decyzja umarzająca z dnia 2025-04-10 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/498ff3f2-805f-4772-851f-68f5f1169771/>
- Budowa instalacji gazu dla budynku mieszkalnego jednorodzinne. Wniosek w trakcie rozpatrywania. Wniosek z dnia 2025-07-24. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/73366c03-c6d5-4161-bd47-c178212397ca/>
- Budowa instalacji gazu dla istniejącego lokalu mieszkalnego nr 4 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Wniosek z dnia 2025-07-16 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ad148167-52e2-4660-b1ec-b40e9e676569/>
- Remont, przebudowa i rozbudowa istniejącej bryły budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z przystosowaniem do potrzeb osoby niepełnosprawnej. Wniosek z dnia 2025-06-13 bez rozpatrzenia. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c809b992-d758-4a7c-9669-cf74ba486b7a/>
- Przebudowa i remont budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku biurowego na budynek mieszkalno - usługowy z przebudową poddasza i z przebudową piwnic na garaż wielostanowiskowy. Wniosek z dnia 2025-08-25 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/fa16ab53-6dfe-4624-8f31-441957ee0d96/>
- Przebudowa części strychu na pomieszczenie pomocnicze dla lokalu nr 6. wniosek z dnia 2025-08-21 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/014ae846-dbed-485b-83f6-1691c7a37eea/>
- Adaptacja części powierzchni strychowej na cele mieszkalne w budynku wielorodzinnym. Wniosek z dnia 2025-04-29 bez rozpatrzenia. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4e9afafe-f835-4b47-9b80-17932516b1e8/>
- Przebudowa lokali mieszkalnych nr 1 i nr 3 w budynku wielorodzinnym przy ul. lipskiej 26, polegająca na połączeniu lokali wewnętrznymi schodami. Decyzja pozytywna z dnia 2025-08-06. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/54e982b3-6596-4f81-9c20-7238b58af6ad/>
- Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowo na cele mieszkalne. decyzja pozytywna z dnia 2025-07-11. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d97e5d27-ff4c-42ba-977d-e8568297f799/>
- Roboty budowlane polegające na adaptacji części strychu budynku przy saskiej 93 na pomieszczenie pomocnicze dla lok.6. Wniosek z dnia 2025-02-03 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a910f36f-b54e-483d-8c77-3b749321a4a1/>
- Remont i przebudowa lokalu mieszkalnego nr 27 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Wniosek z dnia 2025-01-23 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/58cbbcc8-cdc9-4f63-99fd-68a5cf1cb3d8/>
- przebudowa willi przy ul. peszteńskiej 12w warszawie. wniosek z dnia 2025-01-07 w trakcie rozpatrywania <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/83ed18f8-9a96-450d-bc0d-76d78a78cf7/>
- Przebudowa budynku wielorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-08-19 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/86498acb-4121-415d-987e-384adc9a4a0f/>
- Remont lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. decyzja odmowna z dnia 2025-07-17. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/811c9106-9610-45a9-b452-5b7aa0f56c1c/>
- Termomodernizacja budynku. wniosek z dnia 2025-10-13 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/90055c1c-c8b7-4dca-9ac4-2e06be7585f4/>
- Przebudowa lokalu nr 3 w zakresie utworzenia schodów na poddasze nieużytkowe oraz zamontowania okien dachowych, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Wniosek z dnia 2025-09-24 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d8d00ec8-d0dd-4462-b742-3eb148414523/>
- Budowa ogrodu zimowego. Wniosek z dnia 2025-03-31 w trakcie rozpatrywania <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/547e98b6-6de7-4472-b9a6-733db36f947c/>
- Remont lokalu nr 3 przy ul. obrońców 26 wraz z przebudową instalacji gazowej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-04-03. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/70622646-64b1-480f-b64c-c63a42a5ac46/>
- Rozbudowa istniejącej płyty fundamentowej z ogrodzeniem pod nowe zbiorniki z ciekłym tlenem medycznym i parownice, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną: remont istniejącego budynku tlenowni; przebudowa ściany oporowej powiązanej z obiektami, na terenie szpitala. Wniosek z dnia 2025-10-03 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1dfc88b5-cc8c-4b09-9fe4-a2a27f37c3b1/>
- Przebudowa części dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-07-03 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4c01451f-45f5-4fe6-8ff4-0c480567e563/>
- Remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-07-01 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/54c48932-c50c-4c18-a0f4-8a72fafc6d1e/>
- Docieplenie elewacji i dachu wraz z powiększeniem otworów okiennych poddasza budynku

- mieszkalnego wielorodzinnego. decyzja pozytywna z dnia 2025-05-22. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e00f5a75-ed5f-4f0b-8885-2854a5286b20/>
- Wykonanie otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej między dwoma lokalami mieszkalnymi nr 39 i 38. Wniosek z dnia 2025-07-10 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4920d661-651c-4382-8bcf-db69702f3b2e/>
- Remont oraz docieplenie elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego. wniosek z dnia 2025-09-22 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/831aaf64-fbea-4f32-abdf-94c31789b218/>
- Rozbudowa budynku mieszkanego wielorodzinnego o balkon na ostatniej kondygnacji. Wniosek z dnia 2025-09-11 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ac3a15a7-735d-45b2-9de3-afea01e7a3a1/>
- Przebudowa i remont poddasza budynku mieszkalnego wielorodzinnego. decyzja pozytywna z dnia 2025-07-17. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9f2c4b8f-d816-430f-82f1-df3ec632ee38/>
- Przebudowa i rozbudowa budynku jednorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-03-12 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/91374c48-eda0-4527-905c-d4ed32278b0d/>
- Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-02-06 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/26ce90a0-6179-40d3-926d-a3767905fd71/>
- Przebudowa fragmentu poddasza mieszkania wielorodzinnego na pomieszczenie pomocnicze dla lokalu nr 8 i połączeniem wewnętrzną klatką schodową z lokalem mieszkaniowym nr 8. Wniosek z dnia 2025-07-25 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/be201543-1796-4ce8-ba52-c10272b63fd2/>
- Rozbudowa o ganek wejściowy budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Wniosek z dnia 2025-07-15 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/0fa26b44-0f07-4356-8618-a05046c40323/>
- Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Wniosek 2025-07-01 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/fc368bf9-c285-4448-bc1e-80da0dabdbff/>
- Rozbiórka budynku oraz obiektów budowlanych i elementów infrastruktury technicznej w granicach działki. Wniosek z dnia 2025-07-01 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2fd9496a-0cef-4155-9871-511524517364/>
- Przebudowa lokalu mieszkalnego nr 75 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-17. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6ec34d45-ff36-49e2-8eee-e6142aa817ca/>
- Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-08. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/04ee97d4-e139-4ee8-bdf9-8d248177c44b/>
- Przebudowa elewacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej. Wniosek z dnia 2025-01-16 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/db2f3654-f648-4182-a127-da67cda56a54/>
- Budowa przyłącza wodociągowego. Wniosek wycofany przez inwestora. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/36c12b87-437d-49f9-b980-7a342cac3dd9/>
- Przebudowa z nadbudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Wniosek z dnia 2025-08-25 trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c0f11689-4d54-42fc-9242-800adb0d8db8/>
- Przebudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-25. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/dc9778f1-07b4-4d72-b8f6-0b1d3b76373a/>
- Budowa przyłącza wodociągowego. Wniosek wycofany przez inwestora. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/36c12b87-437d-49f9-b980-7a342cac3dd9/>
- Dobudowa dźwigu osobowego przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Decyzja pozytywna 2025-02-11. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c5734284-af65-4aa3-a51d-ae99b955c7b4/>
- Rozbudowa budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej polegająca na budowie schodów zewnętrznych oraz wykonanie zabudowy tarasu. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-02. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ff84acac-da3c-4555-a871-87f03e35ba8a/>
- Dobudowa dźwigu osobowego przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Wniosek z dnia 2025-05-27 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/62eba8d1-f141-43cc-a70e-516743e70436/>
- Budowa hali sportowej do piłki siatkowej. Postępowanie zawieszone. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/0d7af3a0-0e2f-4219-a930-a24bbc811195/>
- Przebudowa sieci en. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-17. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5ce11756-7406-440a-9b6c-484102da2209/>
- Budowa obiektu telekomunikacyjnego. Wniosek z dnia 2025-09-10 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/bf7c3403-50e8-418f-b8fc-557ebcc7bb6f/>
- Przebudowa otworu w elewacji. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-17. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/86dd1328-3923-4756-8d5e-96e6a3eda1e2/>
- Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce.

Na stronie <https://srod miescie.um.warszawa.pl/wszczete-postepowania-i-wydane-decyzje> W formie tabelarycznej również widoczne są wykazy i informacje o decyzjach.

|  |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                 | <p>Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach są dokonywane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | <p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p> | <p>Część terenów w obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego nie jest pokryta jest planami miejscowy, ale ma plany w trakcie sporządzania (patrz opisy w sekcji wyżej). Na obszarach gdzie nie ma uchwalonych planów miejscowych pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy. Obszary bez uchwalonych planów miejscowych znajdują się w obrębie 5-06-11, 5-06-07, 5-06-09, 5-06-14, 5-06-04.</p>  <p>Ryc. Decyzje o pozwoleniu na budowę na obszarach nieobjętych planami miejscowymi. Niebieskim kolorem oznaczono tereny <u>pokryte</u> planami miejscowymi. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane GUNB.</p> <p>Poniżej przedstawiono wydane decyzje o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Niektóre decyzje oznaczone na rycinie są na obszarach objętych obecnie planami miejscowymi. Wynika to z faktu, że dotyczą one okresu sprzed uchwalenia planów lub dotyczą inwestycji publicznych (wyszczególnienie decyzji od stycznia 2025 r. opisano niżej).</p> |



Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na terenie do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <https://mapa.um.warszawa.pl>

W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> od stycznia 2025 r. widnieją wnioski o pozwolenie na budowę na obszarach **nieobjętych planami miejscowymi** w obrębach 5-06-11, 5-06-07, 5-06-09, 5-06-14, 5-06-04 (pozwolenia na budowę na obszarach pokrytych planami miejscowymi wykazano w sekcji wyżej):

- Remont elewacji i balkonów. Wniosek z dnia 2025-09-16 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/da7974d2-c02b-4ebd-b9bd-8c79d255c9cd/>
- Wniosek o pozwolenie na przebudowę przyłączy energetycznych nN dla zasilania budynku. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-26. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f992b4f4-2e5e-4410-8873-76aae3bb22ad/>
- Przebudowa fragmentu stropu nad piwnicą. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-22. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6b9039d9-a1c4-4b6f-bfe5-496607c01c3c/>
- Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce.

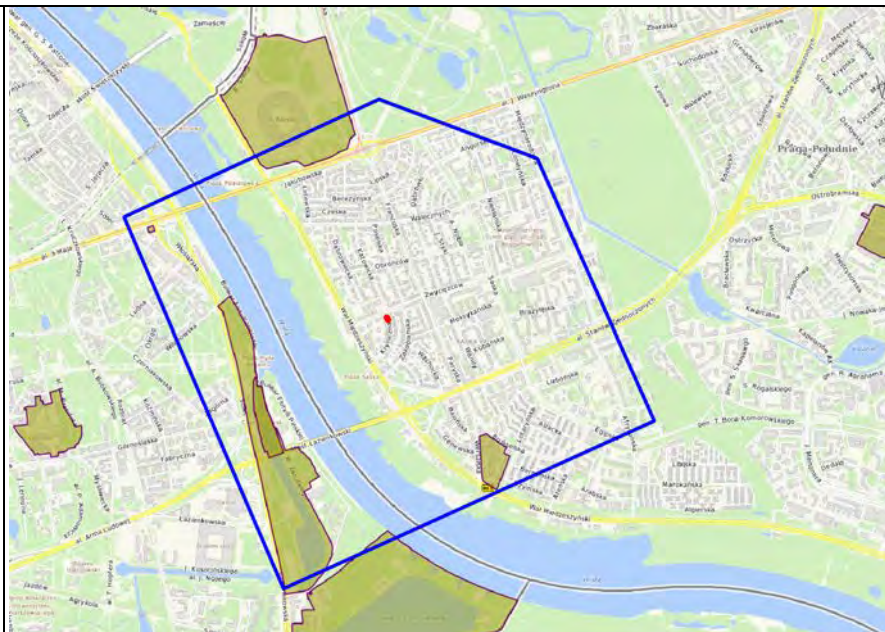
Na stronie <https://srod miescie.um.warszawa.pl/wszczete-postepowania-i-wydane-decyzje> W formie tabelarycznej również widoczne są wykazy i informacje o decyzjach.

Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach są dokonywane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.

decyzjach o  
środowiskowych  
uwarunkowaniach

Zgodnie z danymi <https://mapa.um.warszawa.pl/> w obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego widnieją decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach (wydane po 1.01.2021) w Biurze Ochrony Środowiska:

- Budowa urządzenia rekreacyjnego w formie platformy startowej balonu widokowego na uwięzi. Decyzja nr 428/OŚ/2024 z dnia 30-09-2024 Dotyczy terenu Stadionu Narodowego.
- Posadowienie zbiornika na skroplony tlen. Decyzja nr 312/OŚ/2025 z dnia 20.08.2025 r.
- Przebudowa stacji paliw. Decyzja nr 373/OŚ/2021 z dnia 27-07-2021.
- Budowa mostu. Decyzja nr 142/OŚ/2021 z dnia 19-04-2021.

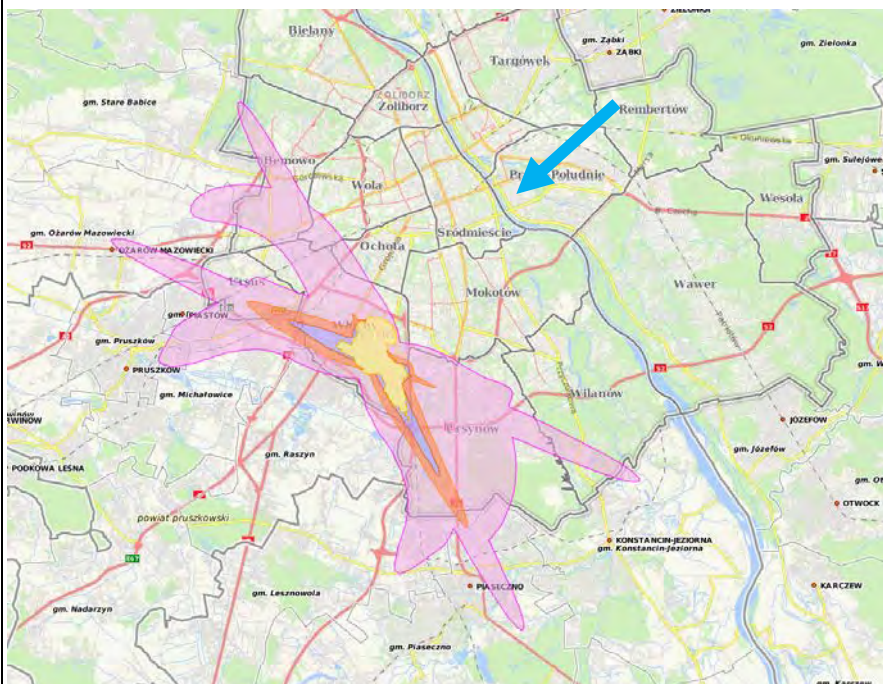


Ryc. Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach (wydane po 1.01.2021) w Biurze Ochrony Środowiska. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <https://mapa.um.warszawa.pl/>

uchwałach o  
obszarach  
ograniczonego  
użytkowania

Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.”

Studium porusza aspekty związane z obszarem ograniczonego użytkowania wokół lotniska: „Zasięg stref hałasu wokół lotniska Okęcie objęty jest stałym monitoringiem. Wyniki badań dają Województwu Mazowieckiemu podstawę dla wyznaczenia wokół lotniska obszaru ograniczonego użytkowania.” I dalej, „Port lotniczy zlokalizowany jest w odległości 8 km od centrum stolicy. Jest to z jednej strony korzystne pod względem czasu dojazdu do celu podróży (domu, hotelu, biura, dworca kolejowego, itp.), ale jednocześnie powoduje ograniczone możliwości rozbudowy lotniska. 262 (-) Od 2011r. funkcjonują przepisy dotyczące strefy obszaru ograniczonego użytkowania w obrębie oddziaływania portu lotniczego.” I dalej „Wskazuje się obszary 694 zagrożenia hałasem lotniczym wokół: Portu Lotniczego Warszawa Okęcie im. Fryderyka Chopina, gdzie 695 uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego utworzony został obszar ograniczonego użytkowania, w którym wyróżniona została strefa Z1 i Z2.



Ryc. Strefy ograniczeń. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

Strategia rozwoju Obszaru Metropolitalnego Warszawy do roku 2030 <https://omw.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2015/09/Strategia-Rozwoju-Obszaru-Metropolitalnego.pdf> nie porusza aspektów związanych z obszarami ograniczonego użytkowania.

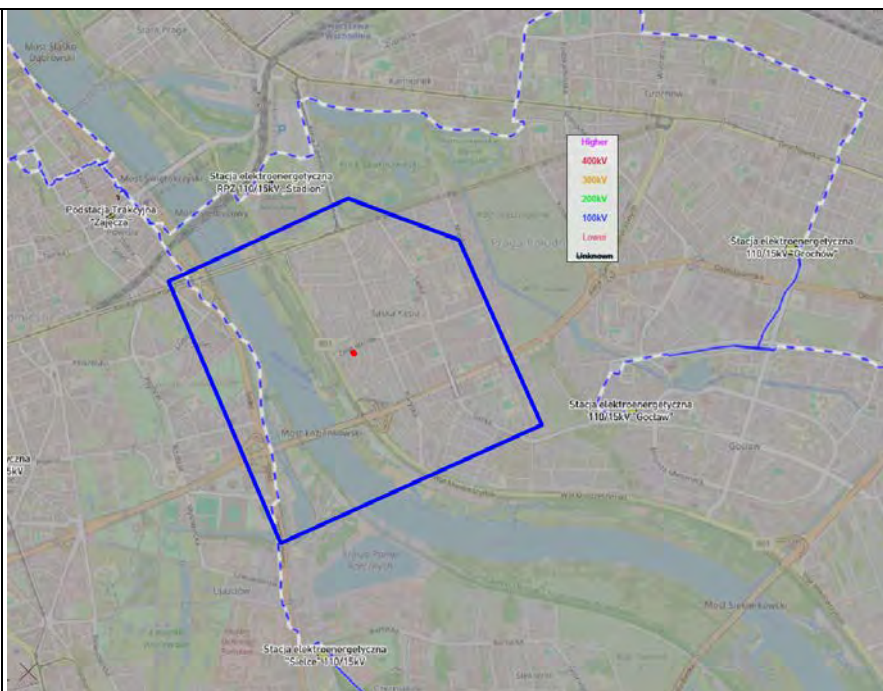
Program Ochrony Środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2025-2030 <https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-uchwala-nr-xxiii/879/2025-z-2025-07-10> porusza aspekty związane z obszarami ograniczonego użytkowania: „W dokumencie opisano również ograniczenia wynikające z ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania, w tym strefy wokół lotniska Chopina<sup>7</sup> oraz drogi ekspresowej S8<sup>8</sup>.” Obie te inwestycje znajdują się daleko poza obszarem do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Poniżej przeanalizowano inne tereny, które wymienione są w rozdziale 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

- Trasy komunikacyjne w obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego to Most Łazienkowski, Al. Stanów Zjednoczonych, ul. Wał Miedzeszyński, Most Józefa Poniatowskiego, I. Józefa Poniatowskiego, ul. Solec, Al. Armii Ludowej, Al. 3 Maja oraz liczne drogi różnej rangi. Szczegółowe opisy w sekcji dotyczące analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze do 1km.
- W Warszawie są projekty dużych gazociągów wysokiego ciśnienia, np. *Gazociąg Warszawski* (średnica 700 mm, ciśnienie robocze ~8,4 MPa), ale trasa tego projektu przebiega po peryferiach, północnych i zachodnich częściach stolicy. Gazociąg Gassy-EC Siekierki (wysokie ciśnienie) jest w budowie, ale dotyczy trasy od Gassy przez Wilanów do Siekierki
- Sieć 110kV Powiśle - Sielce/Siekierki przebiega wzdłuż zachodniej części obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Stacje elektroenergetyczne znajdują się poza obszarem do 1km. (patrz ryc. niżej).

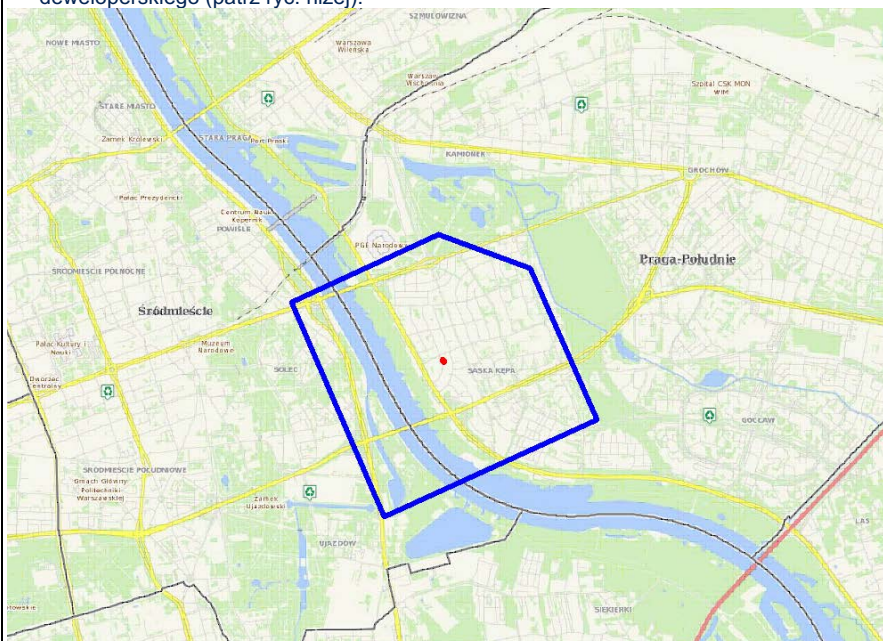
<sup>7</sup> na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. nr 206, poz. 6173) <https://eto.mazovia.pl/pl/bip/sejmik/uchwaly-sejmiku/rejestr-uchwal-sejmiku/nr-7611-z-dn-2011-06-20.html>

<sup>8</sup> na mocy uchwały nr 159/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 września 2023 r. w sprawie utworzenia w granicach województwa mazowieckiego obszaru ograniczonego użytkowania dla drogi ekspresowej S8 w rejonie ulic Klaudyny i Gwiazdźskiej w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10679) <https://mazovia.pl/pl/bip/sejmik/uchwaly-sejmiku/rejestr-uchwal-sejmiku/uchwala-15923-sejmiku-wojewodztwa-mazowieckiego-z-dnia-2023-09-19.html>



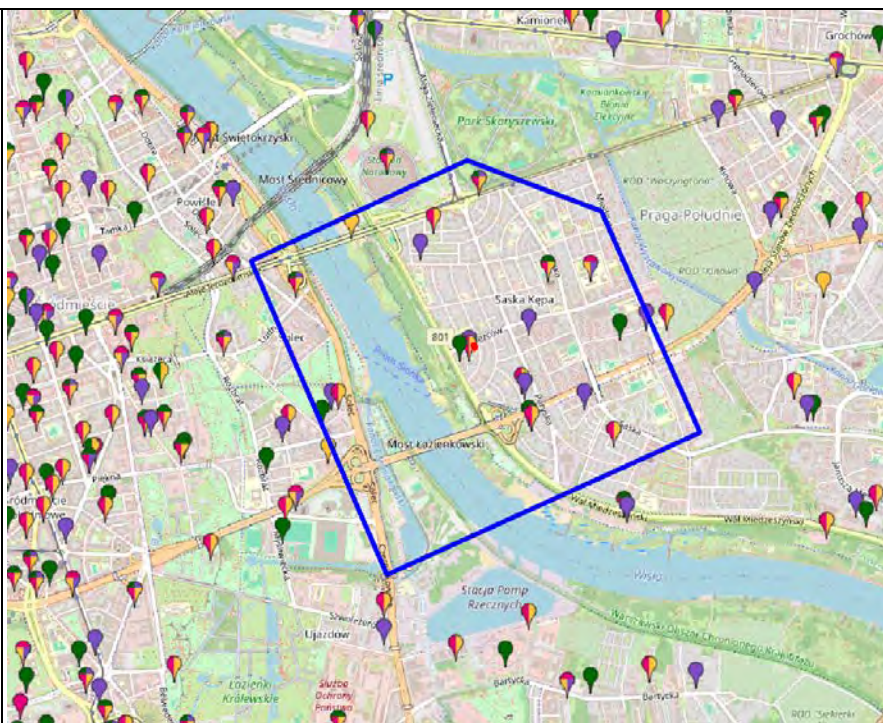
Ryc. Stacje elektroenergetyczne. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <https://ebin.iosm.pl/>

- ~770m na południowy-wschód (róg ul. Saskiej i Al. Stanów Zjednoczonych) są tereny TU – tereny obiektów ciepłowniczych.
- ~810m na południe znajduje się MPWiK Zakład Wodociągów Praskich.
- ~900m na południe znajduje się MPWiK punkt sprzedaży piasku rzecznoego.
- Oczyszczalnia ścieków Czajka (ul. Czajki 4/6) i Zakład Południe (ul. Syta 190/192) znajdują się poza obszarem 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Przepompownia ścieków Przepompownia Saska Kępa I: ul. Waszyngtona 3 (~1,3km na północny-wschód od terenu), oraz Przepompownia Saska Kępa II: ul. Międzynarodowa 72 (~1,3km na północny-wschód od terenu).
- Miejski Zakład Sanitarny – Zakład Dezynfekcyjny i Spalarnia Śmieci (ul. Spokojna 15) ~5,8km na północny-zachód od terenu).
- PSZOK i MSZOK zlokalizowane są poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. niżej).



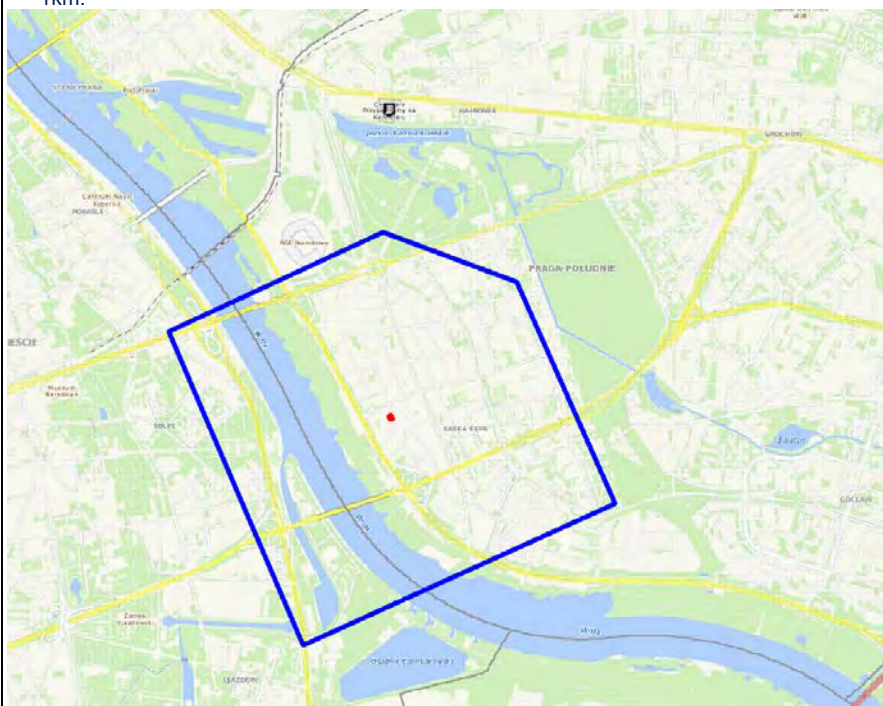
Ryc. PSZOK i MSZOK. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

- W obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się liczne stacje przekąźnikowe telefonii komórkowej (patrz ryc. niżej).



Ryc. Stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://mapa.btsearch.pl/>

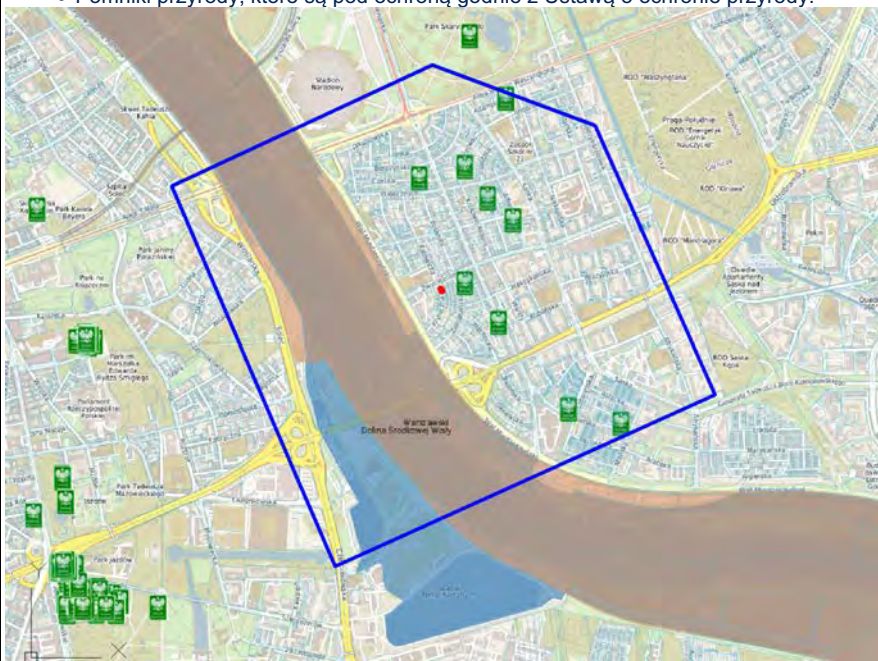
- Ośrodki Nadawcze znajdują się daleko poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego (Pałac Kultury i Nauki w Warszawie, RTC Warszawa Raszyn i RTC Warszawa Raszyn/Łazy, RON Lesznowola).
- Zgodnie z danymi <https://mapa.um.warszawa.pl/> najbliższy cmentarz znajduje się ~7km na północny-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, więc poza obszarem do 1km.



Ryc. Cmentarze. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <https://mapa.um.warszawa.pl/>

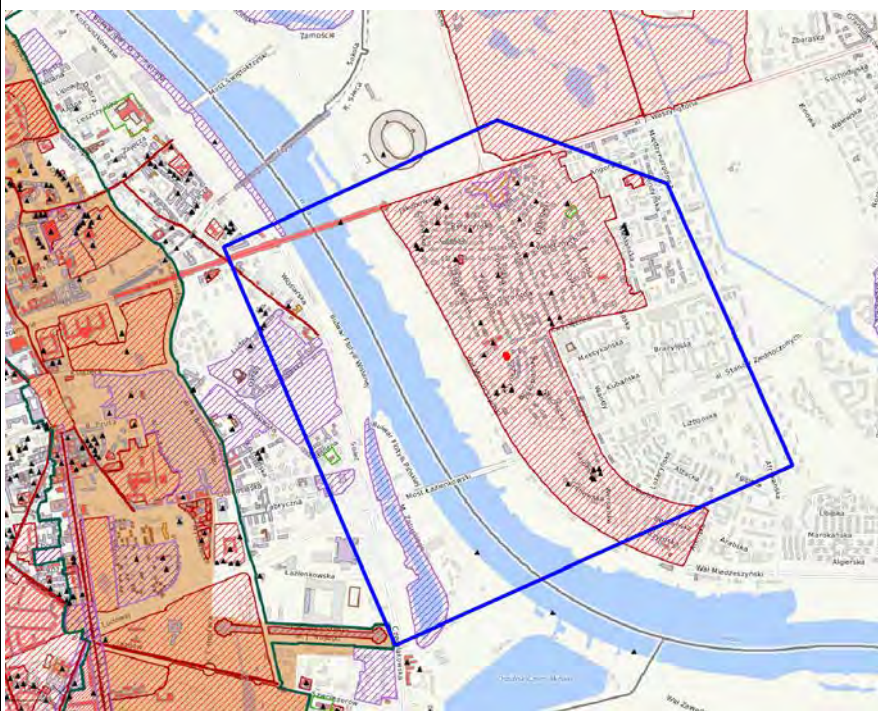
- Ograniczone użytkowanie wynika również z objęcia części terenów w obszarze do 1km formami ochrony przyrody (patrz ryc. niżej):
  - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu  
[https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL\\_ZIPOP.1393.OCHK.619](https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL_ZIPOP.1393.OCHK.619)

- Obszar Natura 1000 Dolina Środkowej Wisły  
<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/wiewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB140004.B>
- Pomniki przyrody, które są pod ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody.



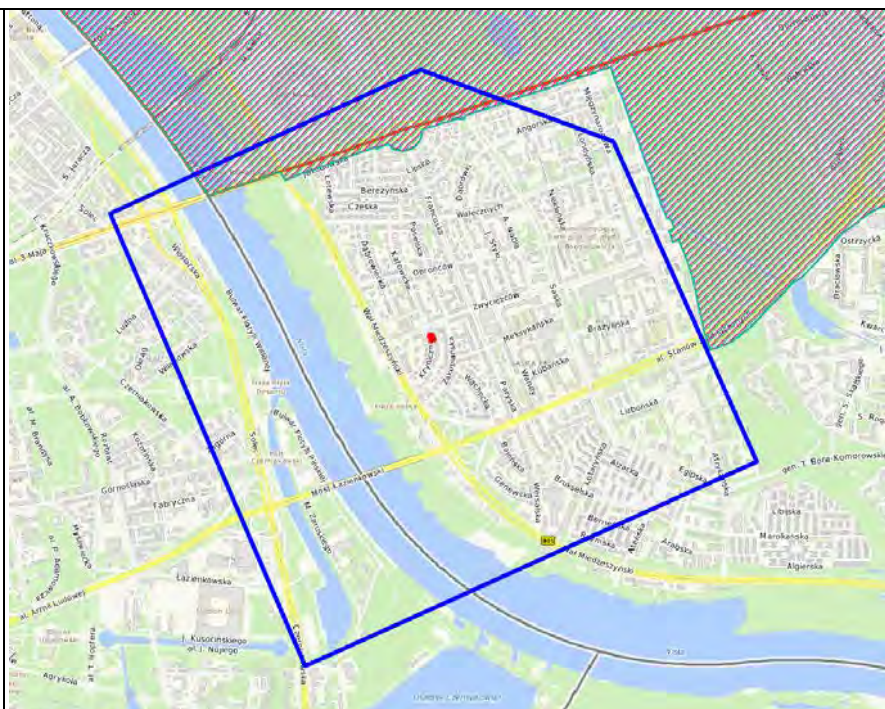
Ryc. Formy ochrony przyrody. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <https://polska.e-mapa.net/>

- Ograniczone użytkowanie wynika również z objęcia części terenów w obszarze do 1km formami ochrony konserwatorskiej podlegających przepisom ustawy o ochronie zabytków (patrz ryc. niżej). Są tam obszary, otoczenia i obiekty wpisane do rejestru zabytków, są tam obszary i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, są obiekty wpisane poza GEZ niezachowane i wyłączone.



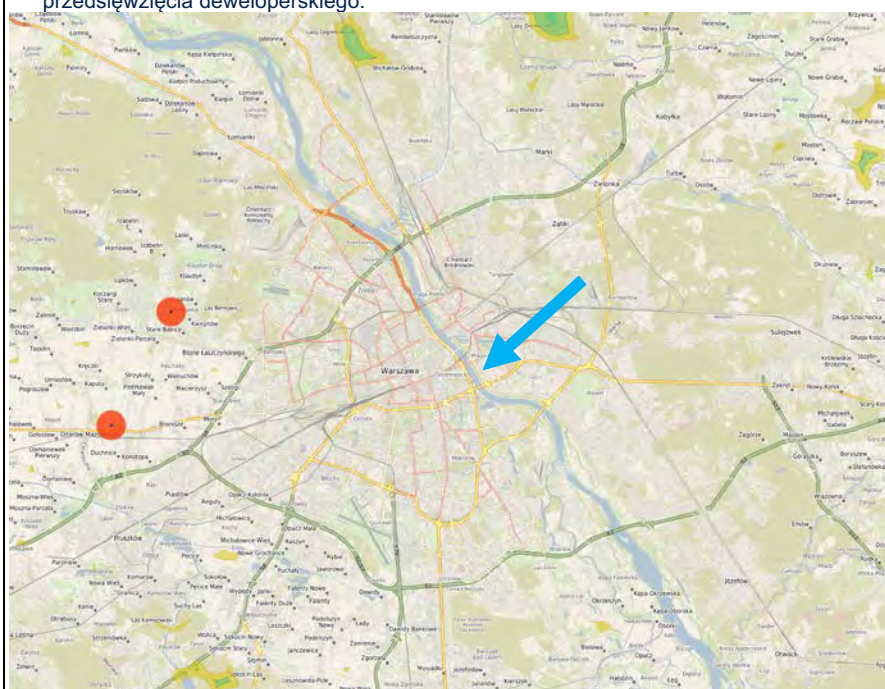
Ryc. Obszary objęte ochroną konserwatorską. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

- Ograniczone użytkowanie wynika również z objęcia części terenów w obszarze do 1km rewitalizacją - obszary do rewitalizacji znajdują się w północnej i wschodniej części obszaru 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. niżej). Zintegrowany Program Rewitalizacji <https://architektura.um.warszawa.pl/-/zintegrowany-program-rewitalizacji>



Ryc. Obszary rewitalizacji. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

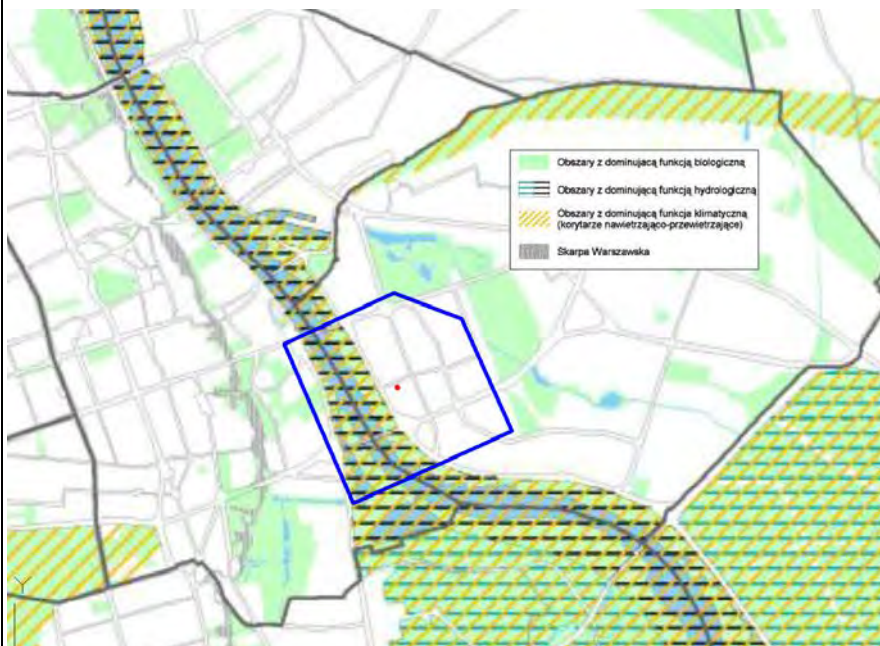
- Strefy dopuszczalnej lokalizacji turbin wiatrowych znajdują się poza obszarem 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.



Ryc. Strefy dopuszczalnej lokalizacji turbin wiatrowych. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <https://polska.e-mapa.net/>

- Zachodnia i południowo-zachodnia część obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w granicach Systemu Przestrzennego Warszawy (SPW). Zgodnie ze Studium Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) jest wyodrębnioną częścią miasta, pełniącą nadrzędne funkcje przyrodnicze (biologiczną, klimatyczną i hydrologiczną) oraz podporządkowane jej funkcje pozaprzyrodnicze, m.in. mieszkaniową, rekreacyjną i wypoczynkową oraz estetyczną. SPW tworzą obszary o różnym sposobie zagospodarowania i zainwestowania, o różnych walorach przyrodniczych – od zieleni ogrodów przydomowych do terenów objętych różnymi formami ochrony przyrody, pełniących różną rolę i mających różne znaczenie w funkcjonowaniu systemu jako całości. System Przyrodniczy Warszawy został zidentyfikowany w celu wskazania terenów, gdzie zasady zagospodarowania podporządkowane są warunkom i funkcjom przyrodniczym. Mimo dużej presji inwestycyjnej, sukcesywnie wprowadzanie zabudowy i zmniejszanie się udziału terenów biologicznie czynnych, powodujących przerywanie jego ciągłości oraz

powiązań z otoczeniem, SPW nadal spełnia swoje funkcje i zapewnia trwałość procesów przyrodniczych.



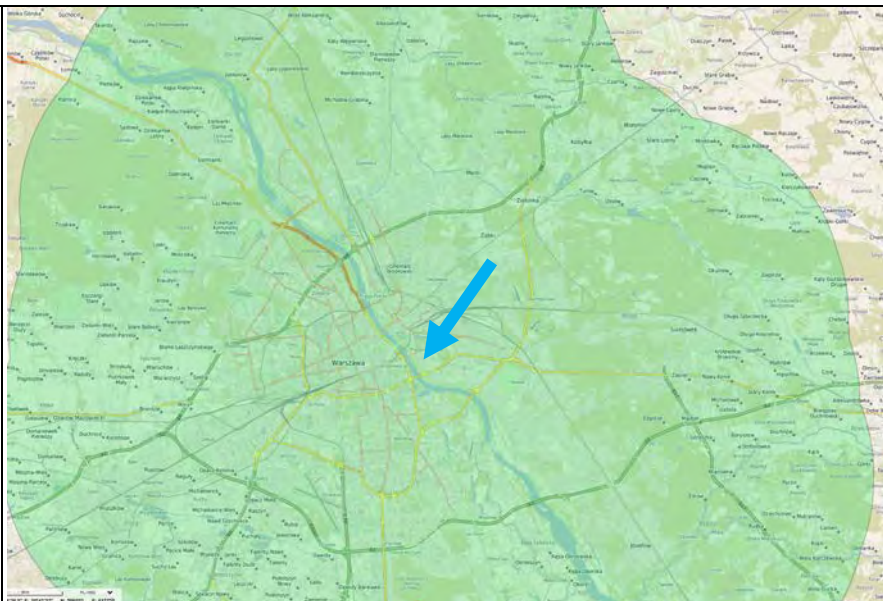
Ryc. System Przyrodniczy Warszawy (SPW). Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Studium.

- Teren do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego jest oznaczony na mapie w strefie hałasu tramwajowego, kolejowego i drogowego. Teren do 1km nie jest w strefie hałasu lotniczego i przemysłowego.



Ryc. Hałas drogowy. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

- Teren znajduje się w strefie lasów ochronnych strefa 10km od granic Warszawy - kategoria lasów szczególnie chronionych ze względu na pełnione funkcje lub stopień zagrożenia, przewidziana w ustawie o lasach z 28 września 1991 r. <https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/slownik/l/lasy-ochronne>



Ryc. Strefa lasów ochronnych strefa 10km od granic Warszawy. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

miejscowych  
planach odbudowy

MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zasady sporządzania miejscowych planów odbudowy określa art. 13d. ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów, przebudowy i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. Rada gminy może, ale nie musi uchwalać miejscowego planu odbudowy. Z analiz wynika, że **M.st. Warszawa nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.**

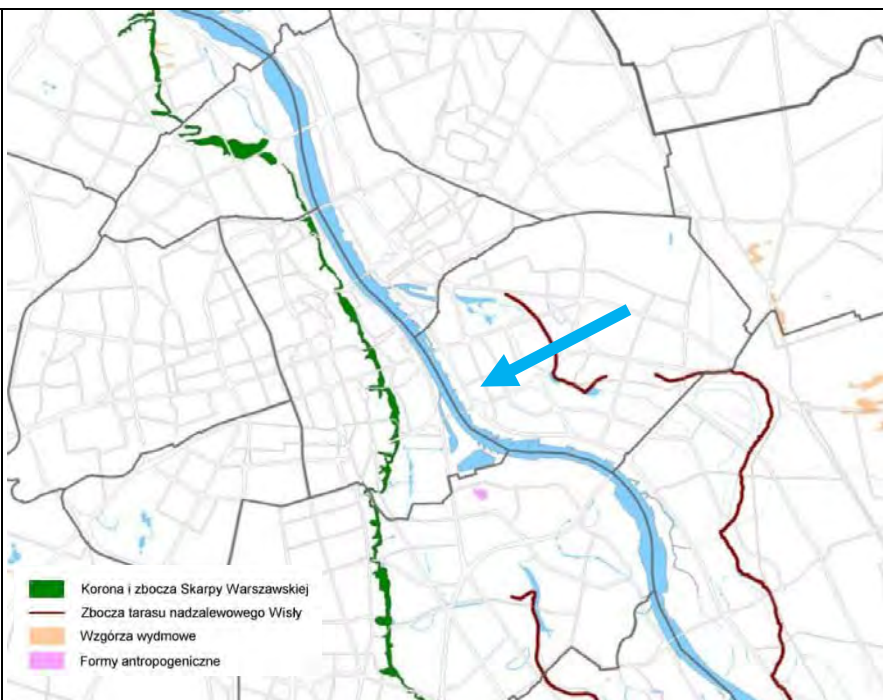
Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO) na terenie do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>. Najbliższe osuwiska są ok. 1,5km na zachód i ~1,8km na północny-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Program ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do 2030 r. [https://www.dialog.mazovia.pl/files/Konsultacje/2022/konsultacje/PE/program%20ochrony%20C5%9Brodowiska/PO\\_WM\\_2030\\_WCAG.pdf](https://www.dialog.mazovia.pl/files/Konsultacje/2022/konsultacje/PE/program%20ochrony%20C5%9Brodowiska/PO_WM_2030_WCAG.pdf) również wykazuje, że tereny osuwisk znajdują się po drugiej stronie Wisły ~1,5km na zachód i ~1,8km na północny-zachód, a więc daleko poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego.

Obszary górnicze znajdują się w Gminie Konstancin-Jeziorna ~15,5km na południe od terenu inwestycji.

Na terenie Warszawy znajduje się jedno udokumentowane złoża kruszywa – Choszczówka. Znaczny obszar tego złoża położony jest poza granicami miasta.

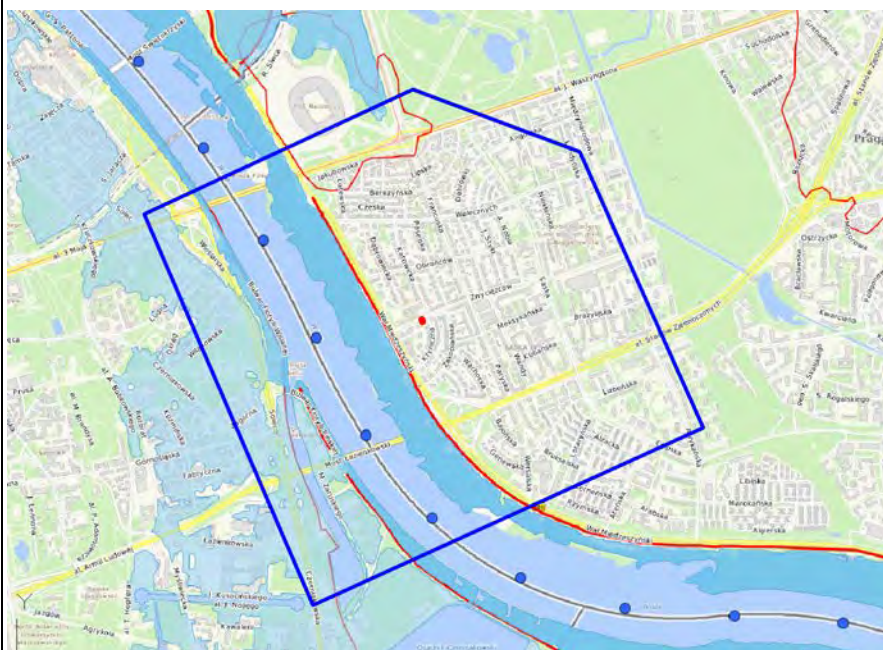
Studium M.st. Warszawa porusza aspekty dotyczące osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych „Zagrożenia geologiczne występujące w Warszawie wynikają przede wszystkim z występowania ruchów masowych w rejonie Skarpy Warszawskiej. Z „Mapy obszarów o niekorzystnych warunkach budowlanych” wykonanej przez Państwowy Instytut Geologiczny dla terenu Warszawy w 2000r. wynika, że szczególną podatność na powstawanie procesów osuwiskowych wykazują odcinki Skarpy Warszawskiej obciążone obiektami budowlanymi na koronie i stoku oraz rozcięte głębokimi wykopami. Największą aktywność tych procesów stwierdzono w miejscach występowania w podłożu ilów plicieńskich, których powierzchnia nachylona ku Wiśle tworzy naturalną płaszczyznę zsuwu. Niebezpieczeństwo powstawania procesów osuwiskowych dotyczy także rejonów skarpy, gdzie korona i stok zostały nadbudowane nasypami oraz miejsc występowania źródeł (odcinek ursynowski, mokotowski i staromiejski), a także nieszczelności w przewodach wodno – kanalizacyjnych (rejon Starego i Nowego Miasta). Czynne procesy osuwiskowe obserwowane są na odcinkach: ursynowskim z licznymi wąwozami v mokotowskim na wysokości parku Arkadia i stadionu Warszawianka, wzdłuż ul. Chocimskiej v śródmiejskim w rejonie Belwederu i Łazienek Królewskich, w sąsiedztwie Trasy Łazienkowskiej i ul. Myśliwieckiej, Muzeum Wojska Polskiego v staromiejski od ul. Tamka do ul. Sanguszkii v żoliborski: od Mostu Gdańskiego do ul. Krasińskiego.”



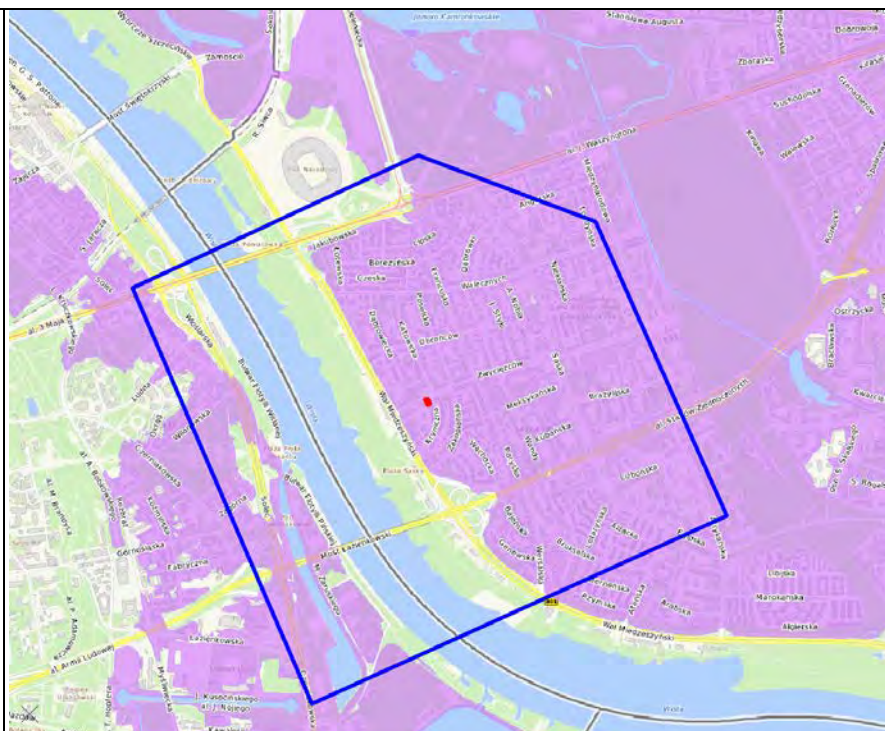
Ryc. Obszary zagrożone osuwaniem. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane Studium.

mapach zagrożenia  
powodziowego  
i mapach ryzyka  
powodziowego

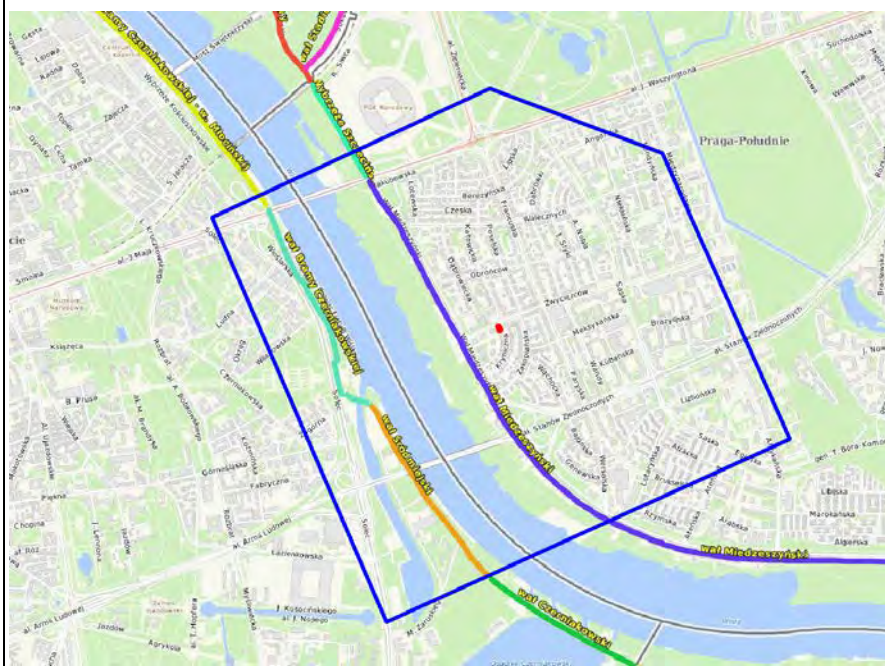
Rzeka Wisła znajduje się ~320m na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego. Na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego w zachodniej i południowo-zachodniej części są obszary szczególnego zagrożenia powodzią (10-letnią, 100-letnią i 500-letnią). Zgodnie z mapami powodziowymi cały obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczony jest w ramach scenariusza zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Wał Miedzeszyński znajduje ~170m na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego.



Ryc. Mapa zagrożenia powodziowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km.  
<http://www.polska.e-mapa.net/> Dane <https://mapa.um.warszawa.pl/>



Ryc. Scenariusz zerwania wału przeciwpowodziowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <http://www.polska.e-mapa.net/> Dane <https://mapa.um.warszawa.pl/>



Ryc. Wał Miedzeszyński. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=wal&L=pl&X=7503591.631638867&Y=5788545.049710523&S=14&O=0&T=0&komunikat=off#>

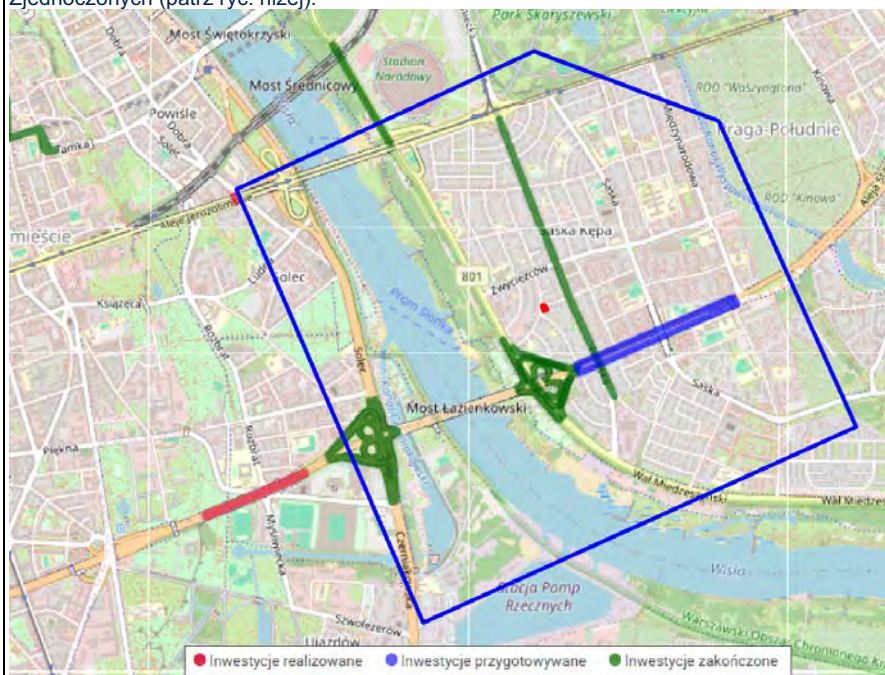
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

W obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się liczne trasy komunikacyjne, w tym ruchu przyspieszonego. Znajduje się m.in. Most Łazienkowski, Al. Stanów Zjednoczonych, ul. Wał miedzeszyński, Al. Armii Ludowej, Most Józefa Poniatowskiego, Al. 3 Maja, ul. Solec. Wpływa to na hałas oraz wzmożony ruch. W przyszłości mogą być wydawane decyzje rozbudowy, przebudowy lub remontu tych dróg lub zjazdów z nich, lub infrastruktury towarzyszącej.

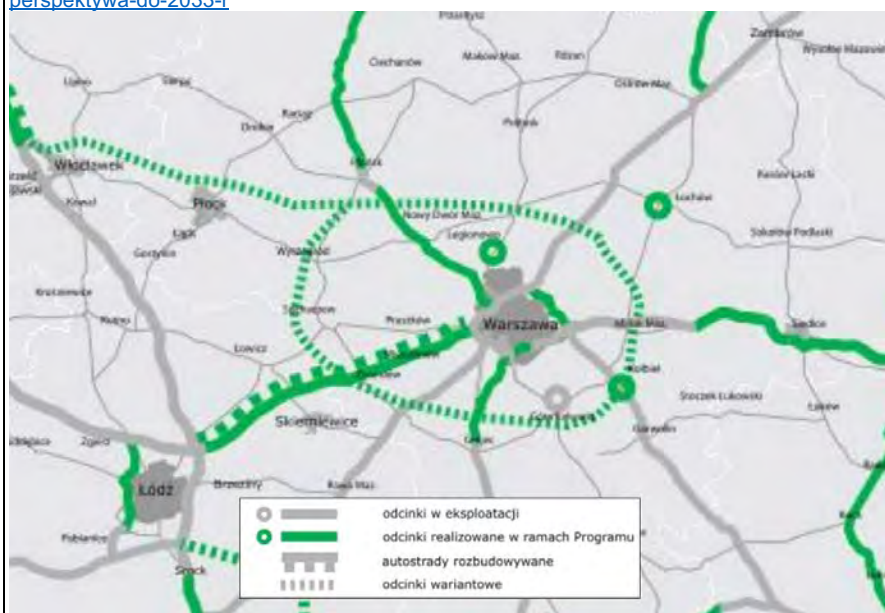
Zgodnie z danymi Stołecznego Zarządu Rozbudowy Miasta <https://szrm.pl/inwestycjebrdrowe/> obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia

deweloperskiego znajdują się inwestycje drogowe przygotowywane – dotyczą Al. Stanów Zjednoczonych (patrz ryc. niżej).



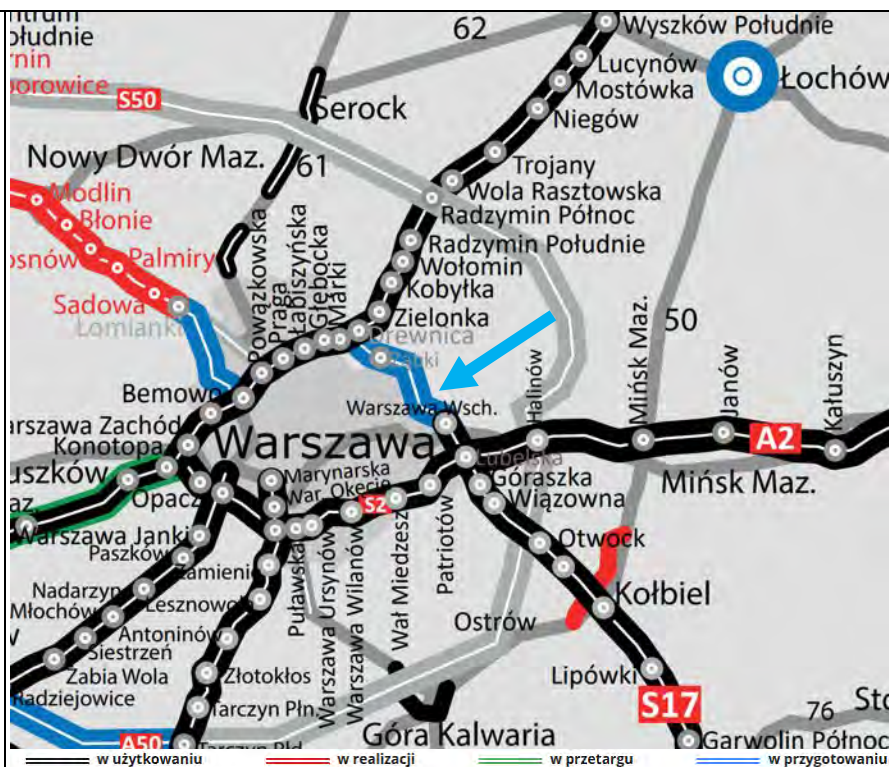
Ryc. Inwestycje drogowe. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <https://szrm.pl/inwestycjebrdrogowe/>

Ustalenia Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.) przedstawiono w dokumentacji dostępnej na <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-budowy-drog-krajowych-do-2030-r-z-perspektywa-do-2033-r>



Ryc. Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.) Realizacja w latach 2021-2030. Źródło: gov.pl

Zgodnie z danymi GDDKiA <https://www.gov.pl/web/gddkia/przygotowanie-drog-krajowych---mapa-pdf> stan <https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog3?graphicName=województwo+mazowieckie> budowy dróg krajowych a dzień 10.10.2025 r. w okolicy wygląda następująco – patrz ryc. niżej.



A1 S7 Numery autostrad i dróg ekspresowych

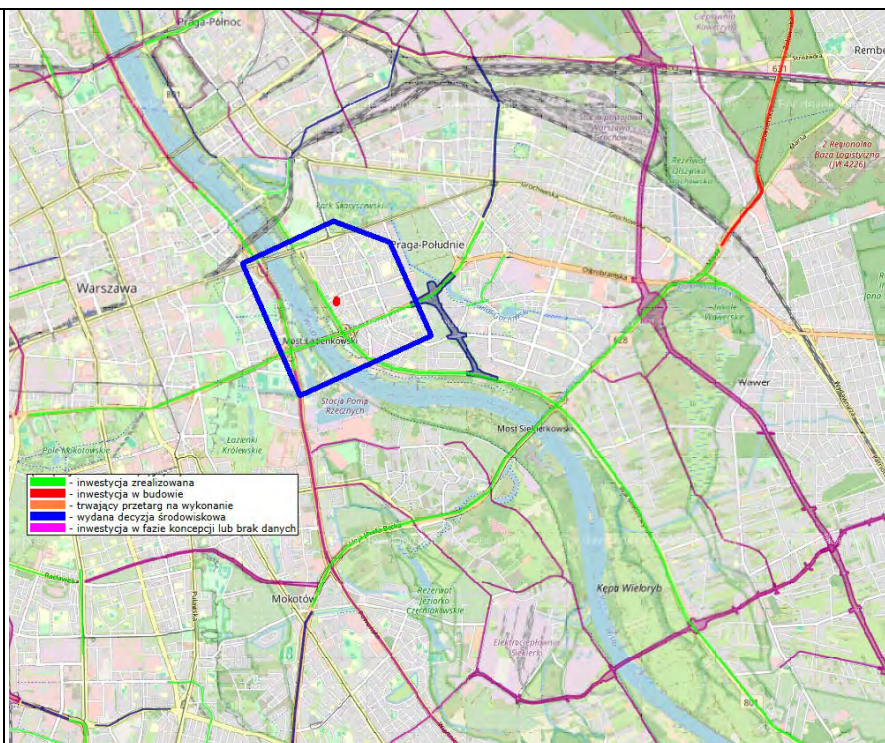
Ryc. Mapa stanu budowy dróg. Dane GDDKiA. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. <https://www.gov.pl/web/gddkia/przygotowanie-drogi-krajowych---mapa-pdf>

Program Ochrony Środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2025-2030 <https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xxiii/879/2025-z-2025-07-10> porusza aspekty związane z obszarami ograniczonego użytkowania: „W dokumencie opisano również ograniczenia wynikające z ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania, w tym strefy wokół lotniska Chopina oraz drogi ekspresowej S8” Obie te inwestycje znajdują się daleko poza obszarem do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zgodnie z danymi SISKOM <https://www.siskom.waw.pl/drogi-miejskie.htm> „Rozwijanie układu drogowo-ulicznego będzie prowadzone poprzez działania zarówno o charakterze inwestycyjnym jak i z wykorzystaniem środków organizacji ruchu, umożliwiające segregację ruchu o różnym charakterze, przy czym szczególnie ważne będzie rozdzielanie: ruchu lokalnego od ruchu o większym zasięgu (o charakterze tranzytowym) oraz ruchu osobowego od ruchu towarowego (samochody ciężarowe i dostawcze). Układ drogowo-uliczny w Warszawie powinien zapewniać:

- sprawne powiązanie z trasami zewnętrznymi (autostradą i krajowymi drogami ekspresowymi), które będą na obszarze miasta i w jego bezpośredniej bliskości spełniać rolę systemu obwodowego w stosunku do terenów zurbanizowanych;
  - obwodowe połączenia międzydzielnicowe oraz trasy mostowe, omijające obszary centralne i silnie zurbanizowane;
  - sprawną obsługę terenów zainwestowanych z zachowaniem hierarchiczności systemu ulicznego;
  - bezpośrednią obsługę otaczającego zagospodarowania kosztem funkcji szybkiego tranzytu międzyobszarowego w obszarze centralnym miasta.
  - możliwość prowadzenia dróg rowerowych obsługujących miasta.
- W celu realizacji powiązań z trasami zewnętrznymi przewiduje się realizację układu dróg wyższego rzędu (autostrad i dróg ekspresowych) bezpośrednio związanych z obszarem miasta. Realizacja sieci dróg ekspresowych-krajowych planowana jest przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Inwestycje w zakresie ulic miejskich muszą być skoordynowane w czasie z planowaną realizacją krajowych dróg ekspresowych.” Wyszczególnienie poszczególnych inwestycji dostępne pod linkiem wskazanym wyżej.

Zgodnie z interaktywną mapą SISKOM <https://mapa.siskom.waw.pl/> w obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się planowana sieć drogowa (patrz ryc. niżej). W fazie wydawania decyzji środowiskowych jest inwestycja dotycząca budowy Al. Tysiąclecia (od Al. Stanów Zjednoczonych w kierunku Bora Komorowskiego) – inwestycja ta znajduje się na granicy 1km na południowy-wschód od przedsięwzięcia deweloperskiego. Szczegóły n stronie <https://siskom.waw.pl/tysiaclecia.htm>



Ryc. Sieć drogowa. Dane SISKOM. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km.  
<https://mapa.siskom.waw.pl/>

W wyszukiwarce decyzji administracyjnych GUNB od stycznia 2025 r. dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego na dzień pisania prospektu nie znaleziono informacji o planowanych inwestycjach drogowych (wykaz pozwoleń na budowę w jednej z sekcji wyżej). Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce.

Na stronie UM Warszawy Praga Południe <https://pragapld.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma żadnych wydanych decyzji z zakresu dróg. Starsze wpisy na stronie (link wyżej).

Zgodnie ze Studium INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM przedstawia rys nr 25 (załącznik do studium). W zakresie sytemu transportowego:

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazanymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego są:

- Inwestycje z zakresu układu drogowo-ulicznego tworzące:
- Obwodnicę ekspresową, za pośrednictwem, której będzie wyprowadzony ruch z Warszawy: Trasa Armii Krajowej, Trasa Toruńska, Wschodnia Obwodnica Warszawy, Trasa Mostu Południowego;
- Obwodnicę miejską stanowiącą połączenie obwodowe wokół dzielnic centralnych: Trasa N-S (odc. Trasa Mostu Północnego – ul. Marynarska), Trasa Siekierska (odc. Wał Miedzeszyński – ul. Ostrobramska), Trasa Olszynki Grochowskiej (odc. Trasa Siekierska – Trasa Mostu Północnego), Trasa Mostu Północnego (odc. Trasa Olszynki Grochowskiej – Trasa N-S);
- Obwodnicę śródmiejską stanowiącą pierścień wokół śródmieścia 791funkcjonalnego Warszawy: Nowo-Wincentego, ul. Zabraniecka i jej przedłużenie wzdłuż torów PKP do węzła Żaba; Pozostałe inwestycje z zakresu układu drogowo-ulicznego to: Trasa N-S (odc. Trasy Mostu Północnego – pln. granica miasta), Trasa Salomea-Wolica, Trasa N-S (odc. ul. Marynarska – pld. granica miasta), Trasa Olszynki Grochowskiej (odc. Trasa Siekierska – Trasa Mostu Południowego i odc. Trasa Mostu Północnego – pln. granica miasta),

Zgodnie ze Studium INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM - Do Inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla m.st. Warszawy należą inwestycje gminne i powiatowe:

W zakresie sytemu transportowego

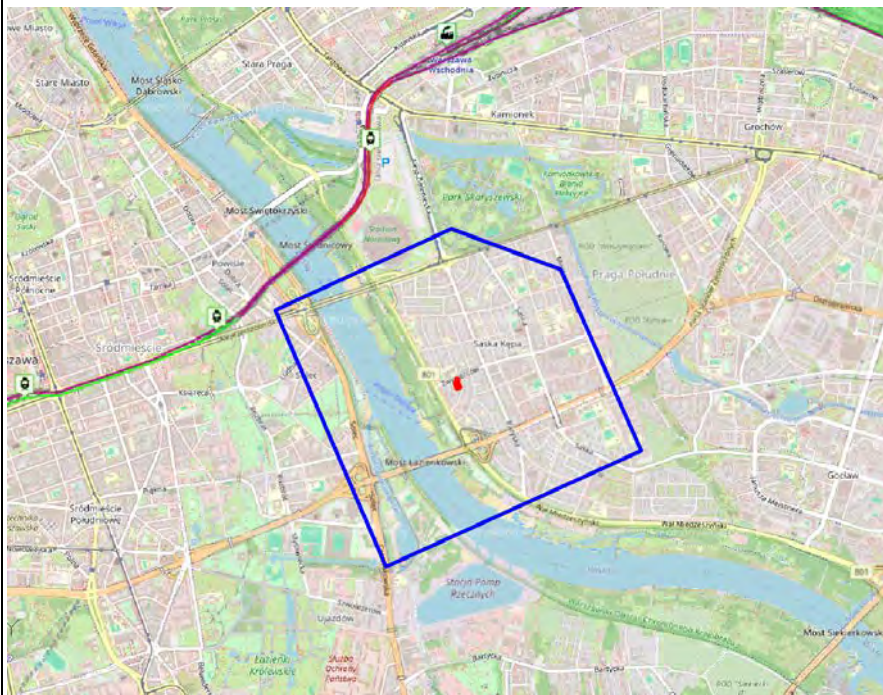
-Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są to planowane inwestycje dotyczące układu

drogowo-ulicznego i komunikacji zbiorowej określone w rozdziale XVI, z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w punkcie 1.1. niniejszego rozdziału. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w zakresie systemu transportowego o znaczeniu lokalnym wskazano na Rysunku Studium Nr 25.

decyzja o ustaleniu  
lokalizacji linii  
kolejowej

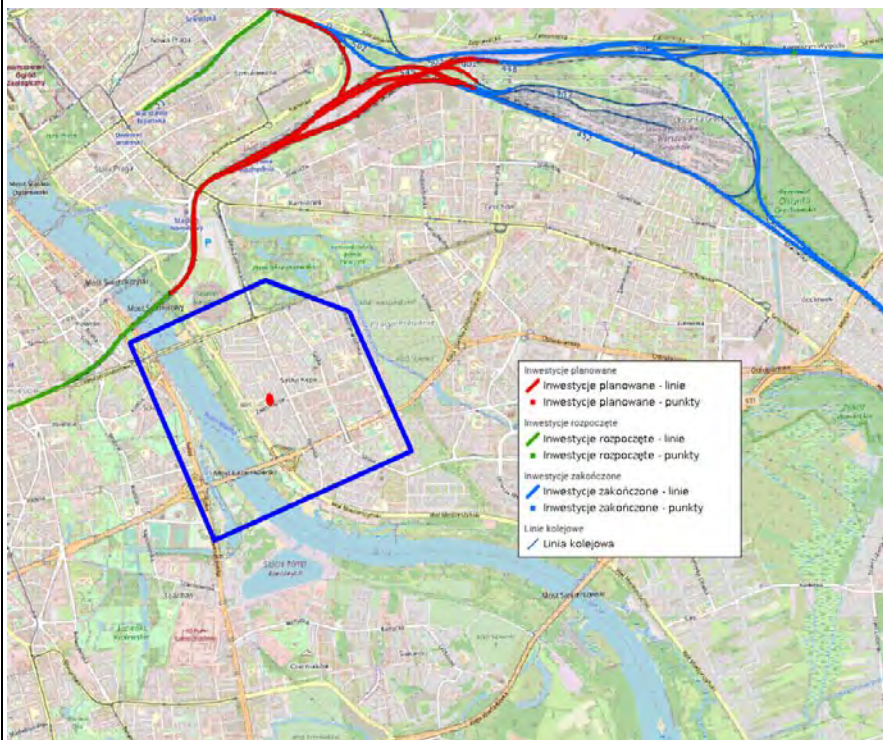
#### LINIE KOLEJOWE

Zgodnie z interaktywną mapą SISKOM <https://mapa.siskom.waw.pl/> planowane inwestycje dotyczące linii kolejowych znajdują się poza obszarem do 1km od terenu ~1,2km na północny-zachód (patrz ryc. niżej).



Ryc. Planowane linie kolejowe. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://mapa.siskom.waw.pl/>

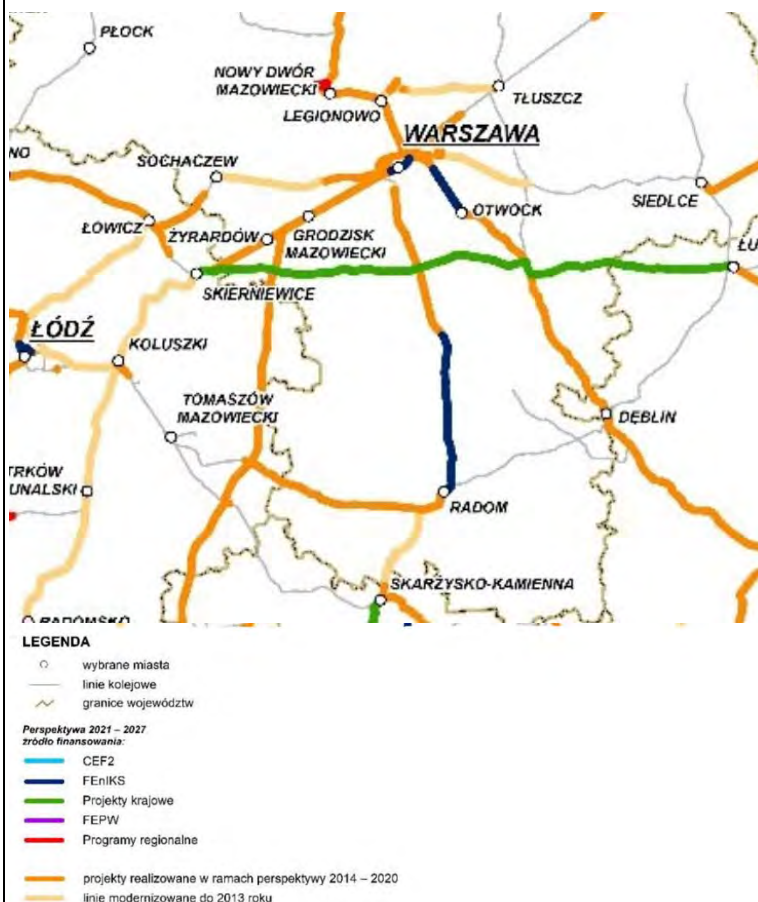
Zgodnie z danymi inwestycyjnymi PKP wszystkie inwestycje kolejowe zakończone, rozpoczęte i planowane znajdują się poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.



Ryc. Inwestycje kolejowe zakończone, rozpoczęte i planowane. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane PKP PLK S.A. <https://www.plk-inwestycje.pl/>

Sprawozdania dotyczące Krajowego Programu Kolejowego dla Polski dostępne są na <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/programy-rozwoju-kolei> 9 października 2024 r. uchwalono aktualizację projektu Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r. (z

perspektywą do 2032 r.) <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/krajowy-program-kolejowy>



Ryc. Inwestycje kolejowe na lata 2021-2027. Dane <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/krajowy-program-kolejowy>

Program Inwestycji Dworcowych przewiduje 150 dworców kolejowych na lata 2024-2023 oraz lista 301 dworców kolejowych Programu Inwestycji Dworcowych 2024-2030 – żadna z inwestycji nie jest zlokalizowana na analizowanym terenie do 1km od terenu inwestycji <https://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/nowy-program-inwestycji-dworcowych-150-obiektow-do-2030-r-79546.html>

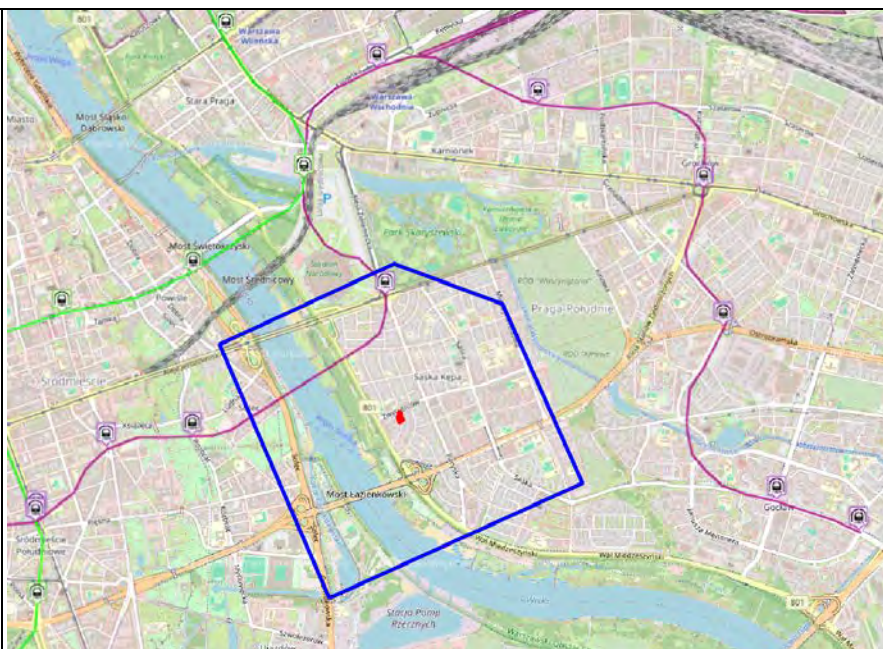
Rządowy program wsparcia zadań zarządców infrastruktury kolejowej w tym zakresie utrzymania i remontów do 2028 r. <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-wsparcia-zadan-zarzadcow-infrastruktury-kolejowej-w-tym-w-zakresie-utrzymania-i-remontow-do-2028-roku2>

Zgodnie ze Studium INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM przedstawia rys nr 25 (załącznik do studium). Inwestycje z zakresu komunikacji zbiorowej to:

- przebudowa magistralnych linii kolejowych E20, E65, E75 , postulowana E28;
- budowa połączenia kolejowego z lotniskiem „Okęcie” 792– inwestycja zrealizowana w 2012r.;
- wzmocnienie funkcji portu lotniczego im. Fryderyka Chopina, polegające na budowie II terminalu 793– inwestycja zrealizowana w 2015r.;

#### METRO

Zgodnie z interaktywną mapą SISKOM <https://mapa.siskom.waw.pl/> w obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się planowana III linia metra (patrz ryc. niżej).



Ryc. Planowana III linia metra. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km.  
<https://mapa.siskom.waw.pl/>

~690m na północny-zachód zgodnie z planem miejscowym jest planowany wariant linii metra prowadzący przez Wisłę, za ul. Obrońców, w kierunku ronda Waszyngtona. ~820m na północ Przy Rondzie Waszyngtona zgodnie z planem miejscowym znajduje się projektowana stacja III linii metra.

Na rysunku planu „Saska Kępa” ~340m są schematycznie znaczone tereny KMm - planowany wariant linii metra. Wariant ten prowadzi przez Wisłę, za ul. Obrońców (~340m na północny-zachód), między ul. Berezyńska i ul. Czeską (~580m na północ), w kierunku ronda Waszyngtona (~820m na północ). Przy Rondzie Waszyngtona znajduje się projektowana stacja III linii metra zgodnie rysunkiem planu „Stadion Narodowy”. Na rysunku planu „Stadion Narodowy” planowana linia III metra przebiega wzdłuż Al. Zienienieckiej w kierunku ul. Francuskiej (~210m na wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego). W przypadku budowy metra w pobliżu przedsięwzięcia deweloperskiego w przyszłości może to wpływać na osiadanie gruntów i pękanie budynków.

Linia metra wrysowana na planach miejscowych w obszar do 1m od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z dostępnymi danymi jest piątą linią metra, która może być zrealizowana w przyszłości <https://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/plany-dla-warszawskiego-metra-w-2025-roku-85870.html>

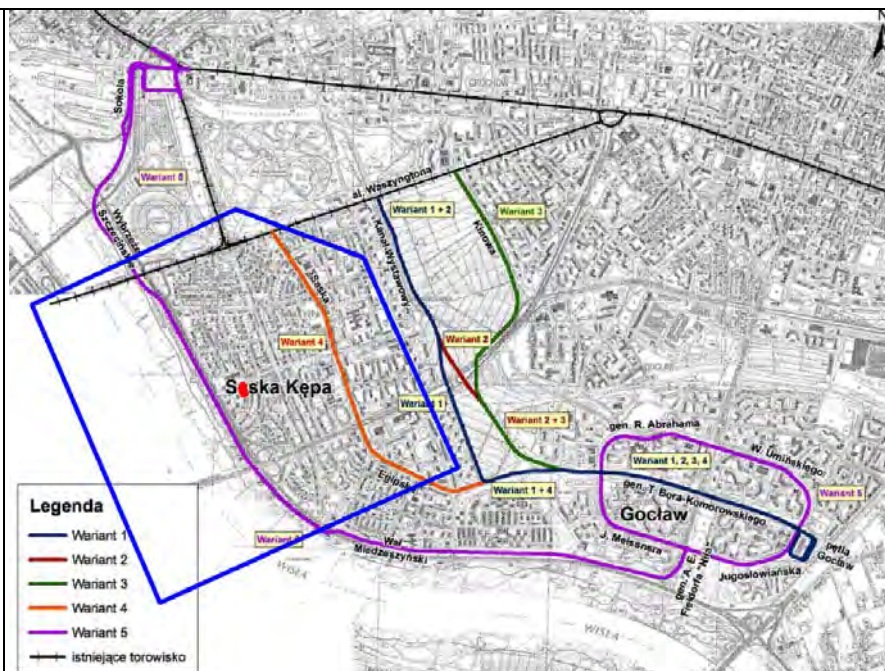


Ryc. Istniejące i planowane linie metra. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. <https://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/plany-dla-warszawskiego-metra-w-2025-roku-85870.html>

Obecnie trwają prace projektowe do budowy trzeciej linii metra. Zgodnie z artykułem z dnia 10.07.2025 r. <https://architektura.muratorplus.pl/projekty/miasto-wreszcie-zauwazy-prage-poludnie-6-stacji-metra-tramwaj-likwidacja-ronda-zmiany-przy-dworcu-aa-9j1z-L71x-nHPZ.html> „W ciągu kilku lat ma wystartować budowa 3. linii metra w Warszawie. Miasto nie zamierza jednak poprzestać tylko na otwarciu nowych stacji. Przestrzeń nad nimi ma zostać odbudowana w nowym kształcie – zaplanowano m.in. przysunięcie torów tramwajowych do Dworca Wschodniego oraz likwidację ronda Wiatraczna”. I dalej „Aktualnie miasto podaje, że budowa pierwszego odcinka M3 na Pradze-Południe (6 stacji) planowana jest w latach 2028–2032 – o ile Warszawie uda się pozyskać dofinansowanie unijne lub rządowe.” I dalej „III linia metra ma być linią obwodową – zamiast kierować się bezpośrednio do centrum, będzie przebiegać łukiem przez różne dzielnice, dowożąc pasażerów do innych linii metra (M1, M2, M4, M5).

#### LINE TRAMWAJOWE

Zgodnie z danymi SISKOM [https://siskom.waw.pl/kp-tramwaj\\_goclaw.htm](https://siskom.waw.pl/kp-tramwaj_goclaw.htm) istniejące torowisko tramwajowe przebiega wzdłuż Mostu Poniatowskiego i Al. Waszyngtona, a planowane warianty torowiska tramwajowego w ramach projektu „Tramwaj na Gocław” przebiegały przez obszar do km przebiega wariant 4 i 5 linii tramwajowej (patrz ryc. niżej).



Ryc. Istniejące i planowane linie tramwajowe. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. [https://siskom.waw.pl/kp-tramwaj\\_goclaw.htm](https://siskom.waw.pl/kp-tramwaj_goclaw.htm)

Zgodnie danymi UM Warszawa <https://um.warszawa.pl/-/tramwaj-coraz-blizej-goclawia-z-dnia-25.07.2025> r. „Wybraliśmy ofertę w postępowaniu przetargowym na opracowanie dokumentacji wykonawczej oraz pozyskanie zgód i pozwoleń niezbędnych do rozpoczęcia robót budowlanych przy nowej trasie tramwajowej na Gocław. Zakładamy, że w 2027 r. pozyskamy dokumenty i decyzje umożliwiające realizację prac – mówi Rafał Trzaskowski, prezydent m.st. Warszawy.” Wybrany wariant 2 przebiega jednak poza obszarem do 1km od terenu inwestycji – ok 1,2km na wschód (patrz ryc. niżej).



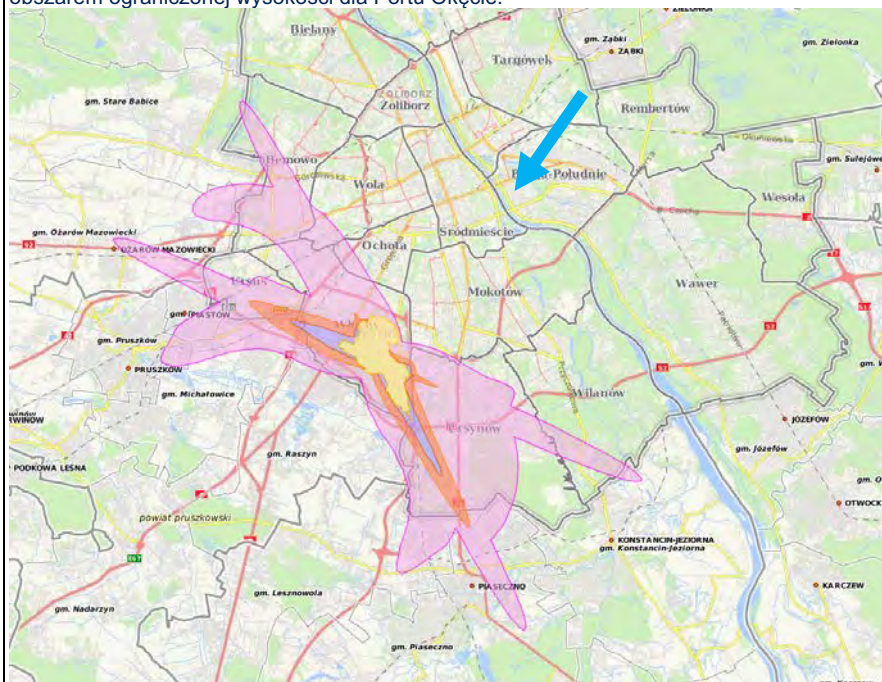
Ryc. Wybrany wariant planowanej linii tramwajowej. Dane UM Warszawy <https://um.warszawa.pl/-/tramwaj-coraz-blizej-goclawia>

Na stronie UM Warszawy Praga Południe <https://pragapld.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i

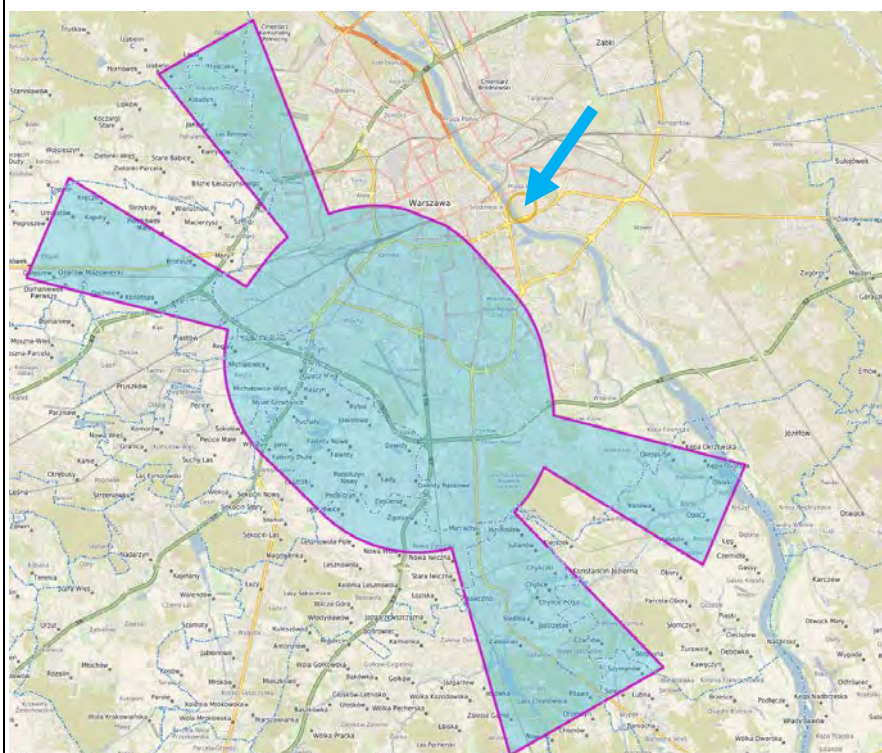
dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma żadnych wydanych decyzji z zakresu kolei. Starsze wpisy na stronie (link wyżej).

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego

Zgodnie z danymi [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl) obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego leży poza obszarem ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie i poza obszarem ograniczonej wysokości dla Portu Okęcie.



Ryc. Strefy ograniczeń. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)



Ryc. Obszar objęty Planem Generalnym Lotniska Chopina. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <https://polska.e-mapa.net/>

Na stronie UM Warszawy Praga Południe <https://pragapld.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma żadnych wydanych decyzji z zakresu lotnisk. Starsze wpisy na stronie (link wyżej).

decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych

Jak wykazano wyżej (patrz ryciny w innych sekcjach) Wisła znajduje się ~320m na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego. Na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego w zachodniej i południowo-zachodniej części są obszary szczególnego zagrożenia powodzią (10-letnią, 100-letnią i 500-letnią). Zgodnie z mapami powodziowymi cały obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczony jest w ramach scenariusza zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Wał Miedzeszyński znajduje ~170m na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego.

W planach miejscowych dotyczących terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego są ustalenia dotyczące zagrożenia powodzią. Poniżej zestawienie informacji z planów miejscowych w obszarze do 1km, gdzie mogą pojawiać się w przyszłości budowle przeciwpowodziowe.

**PLAN MIEJSCOWY „SASKA KĘPA”** (linki do tekstów i rysunków w innej sekcji) określa:

„§30 plan ustala w zakresie:

14) Ochrony systemu przyrodniczego Doliny Wisły na obszarze między wałami p. powodziowymi:

c) dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego plan podporządkowuje zagospodarowanie terenu naturalnej gospodarce przyrody; za wyjątkiem priorytetu dla zagospodarowania podporządkowanego ochronie przeciwpowodziowej.

15) Plan ustala zachowanie wału przeciwpowodziowego (Wału Miedzeszyńskiego), należy przez to rozumieć przede wszystkim jako zakaz:

- naruszania stabilności konstrukcyjnej wału;
- przerwania ciągłości przebiegu wału za wyjątkiem prac czasowych związanych z: rozbudową trasy Wału Miedzeszyńskiego.

Zakazy nie dotyczą prac związanych z eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem wału prowadzonych przy kontroli odpowiednich służb na zlecenie administratorów rzeki lub obwałowań, a zakres modernizacji wałów winien być zgodny z wynikami ekspertyz. Wszelkie opracowania projektowe, których lokalizacja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Wału Miedzeszyńskiego winny być uzgadniane z: Woj. Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych oraz Rejonowym Zarządem Gospodarki Wodnej.

§ 34 Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej dla terenu objętego opracowaniem:

- 1) ciągi pieszce wzdłuż zachodniego brzegu Kanału Wystawowego;
- 2) ciągi pieszce wzdłuż Wału Miedzeszyńskiego zlokalizowane na koronie wału przeciwpowodziowego;
- 3) chodniki dla pieszych wydzielone w przekrojach ulic.

§ 37 Plan wyklucza wprowadzanie komunikacji kołowej na terenach ZN - tarasu zalewowego nie chronionego wałami tzw. „międzywała” (TZm) na obszarze - kwartale oznaczonym, symbolem ZN/US/W za wyjątkiem dojazdów związanych z obsługą i utrzymaniem tych terenów oraz w przypadku dojazdów związanych z: realizacją, nowych inwestycji komunikacyjnych utrzymaniem bądź konserwacją obwałowań przeciwpowodziowych.”

**PLAN MIEJSCOWY „STADION NARODOWY”** (linki do tekstów i rysunków w innej sekcji) w zależności od przeznaczenia teren określa:

- „wszelkie prace związane z wykonywaniem robót i czynności na terenie, który znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów”
- „zakaz kształtowania terenu w sposób utrudniający pochód lodu oraz przepływ wód powodziowych”
- „dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZZ-ZR porządkowanie zieleni naturalnej wyłącznie dla celów ochrony przed powodzią”

**PLAN MIEJSCOWY „REJ. PARKU SKARYSZEWSKIEGO”** (linki do tekstów i rysunków w innej sekcji) określa: § 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: wskazuje się granicę terenu narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego.

**PLAN MIEJSCOWY „REJ. POWIŚLA POŁUDNIOWEGO – CZĘŚĆ I”** (linki do tekstów i rysunków w innej sekcji) określa:” Rozdział 12 Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi § 17. 1. Na rysunku planu ustala się granice: 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat; 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat. 2. Na rysunku planu wskazuje się: 1) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie (w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego); 2) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; w odniesieniu do linii brzegowej rzeki Wisły (wyznaczonej Decyzją nr 14/09 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 28 stycznia 2009 r.). 3. Dla terenów zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obejmującym obie strefy: na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz wysokie i wynosi raz na 10 lat) obowiązują zakazy i ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą prawo wodne. 4. Ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących zabezpieczeń przeciwpowodziowych, w szczególności dotyczy to budowli zabezpieczających, które znajdują się w pasie pomiędzy Wisłostradą a brzegiem Wisły; ustala się realizację niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych w pasie pomiędzy Wisłostradą a brzegiem Wisły, przede wszystkim w miejscach szczególnie narażonych na przelanie się wody przez nasyp Wisłostrady. Plan wyznacza zasięgi szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów zalanych w przypadku zerwania wału przeciwpowodziowego.”

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p><b>PLAN CYPEL CZERNIAKOWSKI I KAN. PIASECZYŃSKI CZ. II</b> (linki do tekstów i rysunków w innej sekcji) określa: § 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1. Wskazuje się na rysunku planu rejonu występowania gruntów słabonośnych, dla których przy realizacji nowej zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego. 2. Wskazuje się na rysunku planu: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 11 – Poz. 7367 1) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; 2) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego." Dalej 8. Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych".</p> <p>Zgodnie ze Studium „W zakresie ochrony przed powodzią wskazano obszary, 800których granice będą korygowane zgodnie z ustawą Prawo wodne po przekazaniu map zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej:</p> <p>-801szczególnego zagrożenia powodzią802(..), na którym obowiązują zakazy określone w ustawie Prawo wodne;</p> <p>-803(..) narażone na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód powodziowych przez koronę wału powodziowego lub jego zniszczenia lub uszkodzenia wału dla których ustala się:</p> <p>-poprzedzenie prognozą skali 804prawdopodobnego zagrożenia oraz skutków finansowych wraz z propozycją rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki ewentualnego zalewu bądź podtopienia dla nowych obiektów o szczególnym znaczeniu dla kultury i nauki oraz obiektów o utrudnionej ewakuacji,</p> <p>-zakaz lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, składowisk odpadów i cmentarzy - z wyjątkiem inwestycji miejskich infrastrukturalnych i komunikacyjnych, których konieczność realizacji wynika ze Studium.</p> <p>-zakaz wprowadzania nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy, kopania studni i innych prac mogących osłabić stabilność wałów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.</p> <p>Ponadto</p> <p>• na rysunku Studium nr 26 wskazuje się tereny zmian położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw, na których obowiązują przepisy odrębne. Są to:</p> <p>-cztery tereny na Powiślu ( zmiany nr 68, 69, 70, 71),</p> <p>- teren przy ulicy Rozbrat na Solcu (zmiana nr 73),</p> <p>-fragment terenu w rejonie EC Siekierki (zmiana nr 117)</p> <p>-na rysunku Studium nr 26 przedstawia się informację o zasięgu przestrzennym zalewu wód wielkich rzeki Wilanówki, zgodnie ze „Studium dla terenów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi . Rzeka Wilanówka"</p> <p>Na stronie UM Warszawy Praga Południe <a href="https://pragapld.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych">https://pragapld.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych</a> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma żadnych wydanych decyzji z zakresu budowy przeciwpowodziowych. Starsze wpisy na stronie (link wyżej).</p> <p>Na stronie UM Warszawy Śródmieście <a href="https://srodmiescie.um.warszawa.pl/-/wszczete-postepowania">https://srodmiescie.um.warszawa.pl/-/wszczete-postepowania</a> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma żadnych wydanych decyzji z zakresu budowy przeciwpowodziowych. Starsze wpisy na stronie (link wyżej).</p> <p>decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</p> <p>Zgodnie z informacją Rachuneo z października 2023 r. małe reaktory jądrowe mają powstać we Włocławku, Ostrołęce, Krakowie Nowej Hucie, Choczewo, Konin - Pątnów, Dąbrowie Górniczej, SSE Tarnobrzeg - Stalowa Wola, Stawach Monowskich i w Warszawie. Żadna z inwestycji nie znajduje się w obszarze 1km od terenu inwestycji.</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <div data-bbox="837 208 1276 593"> </div> <div data-bbox="917 600 1200 613"> <p><small>Zródło: opracowanie własne Rachuneo - październik 2023 r.</small></p> </div> <div data-bbox="625 627 1513 676"> <p>Ryc. Mapa lokalizacji elektrowni atomowych w Polsce. <a href="https://www.rachuneo.pl/mapa-elektrowni-atomowych">https://www.rachuneo.pl/mapa-elektrowni-atomowych</a></p> </div> <div data-bbox="625 723 1513 873"> <p>Na stronie UM Warszawy Praga Południe <a href="https://pragapld.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych">https://pragapld.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych</a> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma żadnych wydanych decyzji z zakresu energetyki jądrowej. Starsze wpisy na stronie (link wyżej).</p> </div> <div data-bbox="406 875 611 996"> <p>decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej</p> </div> <div data-bbox="625 875 1513 925"> <p>Mapa wydanych pozwoleń na budowę (w tym dla infrastruktury technicznej) w obszarze do 1km od terenu inwestycji zamieszczona została w jednej z sekcji wyżej.</p> </div> <div data-bbox="625 945 885 972"> <p><b>Sieć elektroenergetyczna</b></p> </div> <div data-bbox="625 994 1513 1070"> <p>Sieć 110kV Powiśle - Sielce/Siekierki przebiega wzdłuż zachodniej części obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Stacje elektroenergetyczne znajdują się poza obszarem do 1km. (patrz ryc. niżej).</p> </div> <div data-bbox="625 1070 1513 1751"> </div> <div data-bbox="625 1753 1513 1827"> <p>Ryc. Stacje elektroenergetyczne. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane <a href="https://ebin.josm.pl/">https://ebin.josm.pl/</a></p> </div> <div data-bbox="625 1848 756 1874"> <p><b>Sieć gazowa</b></p> </div> <div data-bbox="625 1897 1513 2022"> <p>W Warszawie są projekty dużych gazociągów wysokiego ciśnienia, np. <i>Gazociąg Warszawski</i> (średnica 700 mm, ciśnienie robocze ~8,4 MPa), ale trasa tego projektu przebiega po peryferiach, północnych i zachodnich częściach stolicy. Gazociąg Gassy-EC Siekierki (wysokie ciśnienie) jest w budowie, ale dotyczy trasy od Gassy przez Wilanów do Siekierki (poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego).</p> </div> <div data-bbox="625 2022 1513 2096"> <p>Na obszarze do 1km występują liczne przyłącza gazowe do poszczególnych budynków i wzdłuż ulic. Interaktywna mapa infrastruktury sieci gaowej dostępna na <a href="https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmqp_2.html?qpmap=qp0">https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmqp_2.html?qpmap=qp0</a> w dużym przybliżeniu.</p> </div> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



09, 5-06-06, 5-06-04, 5-06-03, 5-06-02, 5-04-08, 5-06-13. W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> od stycznia 2025 r. widnieją wnioski o pozwolenie na budowę:

- Budowa przyłącza wodociągowego. Wniosek wycofany przez inwestora. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/36c12b87-437d-49f9-b980-7a342cac3dd9/>
- Przebudowa sieci en. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-17. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5ce11756-7406-440a-9b6c-484102da2209/>
- Budowa obiektu telekomunikacyjnego. Wniosek z dnia 2025-09-10 w trakcie rozpatrywania. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/bf7c3403-50e8-418f-b8fc-557ebcc7bb6f/>
- Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce.

Na stronie MPWIK <https://www.mpwik.com.pl/view/aktualnie-realizowane-inwestycje> widnieje lista inwestycji realizowanych, a także tych na etapie postępowania przetargowego, a także tych w trakcie wyboru wykonawcy robót, a także tych umieszczonych w planie na lata 2022-2030, które są na etapie pozyskiwania decyzji administracyjnych i prac projektowych. Dokument zawiera 37 stron i pod linkiem podanym wyżej można przejrzeć listę inwestycji. W obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego są inwestycje:

- Przebudowa przewodu wodociągowego w ulicy Zakopiańskiej na odcinku od ulicy Wąchockiej do ulicy Zwycięzców, w ulicy Szczuczynskiej na odcinku od ulicy Zakopiańskiej do ulicy Paryskiej o łącznej długości 361,8 m. Termin realizacji: 18.11.2025 r. Wykonawca robót budowlanych: Zakład Wielobranżowy „Lesan” Leszek Klonowski, ulica Abramowskiego 9/44, 02-659 Warszawa.
- Przebudowa przewodu wodociągowego w ulicy Paryskiej na odcinku od ulicy Meksykańskiej do ulicy Wersalskiej oraz w ulicy Wersalskiej na odcinku od ulicy Paryskiej do ulicy Wersalskiej o łącznej długości 780 m.
- Przebudowa komory zasurowej zlokalizowanej przy Alei Jerzego Waszyngtona na terenie Rodzinnych Ogródków Działkowych „Waszyngtona”.

Na elektronicznej tablicy ogłoszeń <https://eto.um.warszawa.pl/category/142/announcement/> wyszukano obwieszczenia dotyczące ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Znalaziono decyzje dotyczące terenu do 1km od terenu inwestycji:

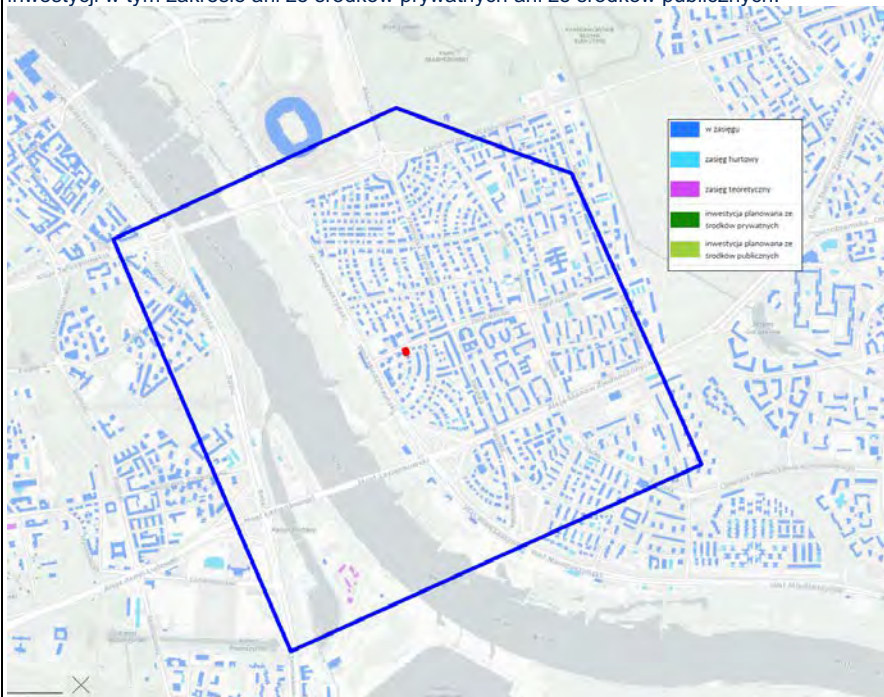
- Decyzja Nr 27/SRD/CP/2025 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie i rozbudowie sieci elektroenergetycznej SN-15kV, nN-0,4kV oraz budowie sieci elektroenergetycznej SN-15kV, nN-0,4kV na czas trwania budowy wraz z kontenerową stacją transformatorową na czas trwania budowy, na działkach ewid. nr 53/12, 53/13, 53/14, 53/15, 53/16 i 52 z obrębu 5-06-06 przy ul. Czerniakowskiej <https://srod miescie.um.warszawa.pl/-czerniakowska-budowa-sieci-decyzja>
- Decyzja Nr 28/SRD/CP/2025 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie i rozbudowie osiedlowej sieci ciepłowniczej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji ogólnospławnej, sieci gazowej oraz sieci telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej, na działkach ewid. nr 53/13, 53/14, 53/15, 53/25 z obrębu 5-06-06 przy ul. Czerniakowskiej <https://srod miescie.um.warszawa.pl/-czerniakowska-sieci-decyzja>
- Obwieszczenie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na (cyt.): Budowie sieci elektroenergetycznej kablowej średniego napięcia Sn-15 kV i sieci telekomunikacyjnej światłowodowej wraz ze studniami technicznymi na części działek ewid. nr 110 z obrębu 3-05-01; nr 50 i 47 z obrębu 3-05-31; nr 15/1i 9 z obrębu 3-01-02 i części działki ewid. nr 68 z obrębu 3-05-32 w ul. Waszyngtona w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy. <https://eto.um.warszawa.pl/category/142/announcement/136760>
- Starsze obwieszczenia na stronie <https://bip.mazowieckie.pl/obwieszczenia/szukaj?keyword=wawer&perPage=10&page=2> (link wyżej).

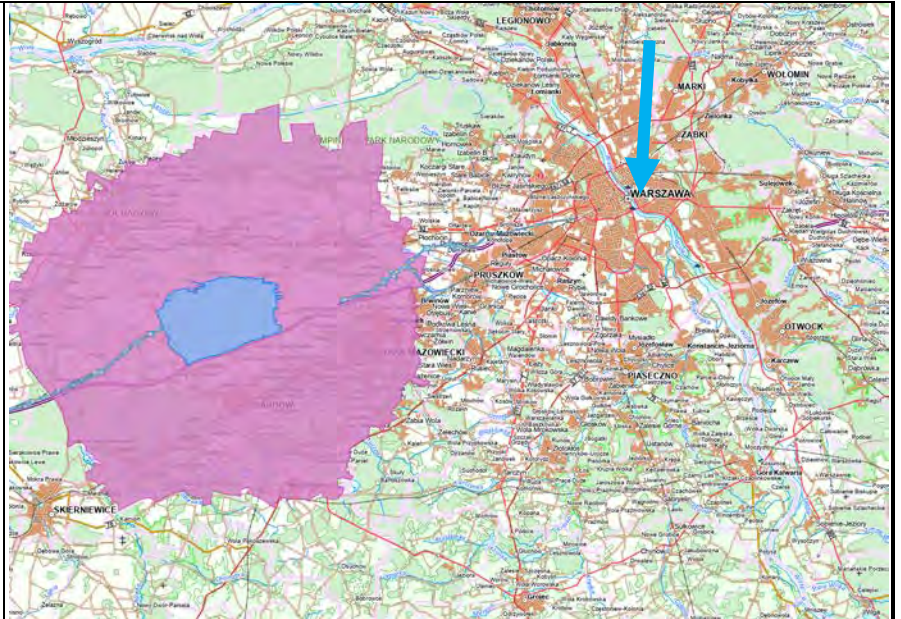
Na stronie UM Warszawy Praga Południe <https://pragapl.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma żadnych wydanych decyzji z zakresu sieci przesyłowych. Starsze wpisy na stronie (link wyżej).

Na stronie UM Warszawy Śródmieście <https://srod miescie.um.warszawa.pl/-wszczete-postepowania> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego widnieją następujące informacje:

- Znak sprawy UD-IX-WAB.6730.38.2025.MDE, budynek oświaty, nauki, kultury i sportu, ul. Żurawieckiego 6; Śródmieście, Data wszczęcia postępowania 15.05.2025.
- Znak sprawy UD-IX-WAB.6730.34.2025.BSA, budowa zadaszonej hali do gry w padel, Data wszczęcia postępowania 22.04.2025.
- Starsze obwieszczenia na stronie (link wyżej)

Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach są dokonywane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                       | <p>Zgodnie z danymi <a href="https://internet.gov.pl/">https://internet.gov.pl/</a> na terenie do 1km od inwestycji nie ma planowanych inwestycji w tym zakresie ani ze środków prywatnych ani ze środków publicznych.</p>  <p>Ryc. Istniejące i planowane inwestycje stacjonarnego internetu szerokopasmowego dla dowolnego adresu w Polsce. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <a href="https://internet.gov.pl/map">https://internet.gov.pl/map</a></p> <p>Większość obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego jest wyposażona w sieć telekomunikacyjną. Interaktywna mapa infrastruktury sieci telekomunikacyjnej dostępna na <a href="https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gmap=gp0">https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gmap=gp0</a> w dużym przybliżeniu.</p> <p>Na stronie UM Warszawy Praga Południe <a href="https://pragapld.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych">https://pragapld.um.warszawa.pl/informacja-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach-administracyjnych</a> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma żadnych wydanych decyzji z zakresu sieci szerokopasmowej. Starsze wpisy na stronie (link wyżej).</p> <p>Na stronie UM Warszawy Śródmieście <a href="https://srodmiescie.um.warszawa.pl/-wszczete-postepowania">https://srodmiescie.um.warszawa.pl/-wszczete-postepowania</a> widnieją informacje o wszczętych postępowaniach oraz wydanych decyzjach administracyjnych. Przeanalizowano wydane decyzje od stycznia 2025 r. z zakresu inwestycji celu publicznego i dla analizowanego obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma żadnych wydanych decyzji z zakresu sieci szerokopasmowej. Starsze wpisy na stronie (link wyżej).</p> |  |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | <p>Zgodnie z informacją na stronie Centralnego Portu Komunikacyjnego wojewoda mazowiecki wydał decyzję lokalizacyjną dla inwestycji Centralny Port Komunikacyjny. Otwiera to drogę do uzyskiwania pozwoleń na budowę zarówno obiektów w ramach CPK, jak i całej infrastruktury kolejowej, drogowej itp. <a href="https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/wojewoda-wydal-decyzje-lokalizacyjna-dla-lotniska-cpk">https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/wojewoda-wydal-decyzje-lokalizacyjna-dla-lotniska-cpk</a></p> <p>Zgodnie ze „Strategią rozwoju obszaru otoczenia CPK do 2040 r. Projekt” (Dane CPK <a href="https://www.cpk.pl/pl/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk">https://www.cpk.pl/pl/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk</a>) wyznaczono wstępny wariant delimitacji otoczenia CPK i nie znajduje się w obszarze do 1km od terenu inwestycji.</p> <p>Zgodnie z danymi CPK <a href="https://mapy.geoportal.gov.pl/imapnext/imap/index.html?moduleId=modulPP&amp;mapview=52.103036%2C20.698055%2C100000s">https://mapy.geoportal.gov.pl/imapnext/imap/index.html?moduleId=modulPP&amp;mapview=52.103036%2C20.698055%2C100000s</a> obszar prawa pierwokupu, prawa do wykonywania badań a także plany rezerwacji terenu znajdują się poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |



Ryc. Plany rezerwacji terenów i prawa pierwokupu pod CPK. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego.  
[www.mapy.geoportal.gov.pl](http://www.mapy.geoportal.gov.pl)

Obecnie nie ma w tym zakresie wydanych decyzji dla analizowanego obszaru. Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmiany dokumentów planistycznych i rozbudowę różnych inwestycji w przyszłości. Dotyczyć to będzie chociażby inwestycji drogowych, co opisano w sekcjach wyżej. Zgodnie z informacjami podanymi przez prezesa zarządu CPK Tylko spółka CPK zamierza wydać ponad 131 mld złotych w celu sfinansowania Kolei Dużych Prędkości, a także nowego centralnego lotniska oraz inwestycji towarzyszących, w tym dróg. – To są środki w dużej mierze budżetowe, ale jest też finansowanie dłużne. Mamy na bieżąco postępowania i kontrakty o wartości 4 mld złotych. Tylko w tym roku będziemy kontraktować zadania o wartości 30 mld złotych.  
<https://www.rynekinfrastruktury.pl/wiadomosci/biznes-i-przemysl/fala-inwestycji-w-cpk-pkp-plk-i-gddkia-miliardy-zlotych-do-wydania-95609.html>

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej

Infrastruktura dostępowa dotyczy dostępu do portów i przystani morskich. Zgodnie z ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich Art. 2 pkt. 5) mówiąc o „infrastrukturze zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich - rozumie się przez to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne, wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami;”  
Zgodnie z ustawą z 24.07.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską art. 1 ust. 2 pkt. 2) infrastruktura dostępowa – to instalacje, urządzenia i obiekty niezbędne do wybudowania i funkcjonowania drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską”  
Wymienione wyżej przepisy nie dotyczą obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym

Do ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym jest załącznik zawierający wykaz strategicznych inwestycji w sektorze naftowym <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/przygotowanie-i-realizacja-strategicznch-inwestycji-w-sektorze-18836268> Widnieją tam inwestycje:  
„1. Budowa rurociągu ropy naftowej Gdańsk - Płock wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.  
2. Budowa rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych w celu zmiany przebiegu trasy istniejących rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych, do których inwestor, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 lit. a, posiada tytuł własności lub inny tytuł prawny uprawniający do realizacji tych inwestycji, albo ich odbudowa, rozbudowa, przebudowa, remont, rozbiórka lub zmiana sposobu użytkowania wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi.  
3. Budowa rurociągu produktów naftowych Boronów - Trzebinia wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.  
4. Budowa rurociągu produktów naftowych Podziemny Magazyn Ropy i Paliw Góra - Wielowieś wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.  
5. Budowa rurociągu gazu płynnego (LPG) Port Gdynia - Dębogórze - Kosakowo wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.”

-  Siedziba  
PERN
-  Biuro w  
Warszawie
-  Bazy ropy  
naftowej
-  Bazy paliw
-  Laboratoria



Ryc. Lokalizacja ropociągów <http://pern.pl/>



Ryc. Przebieg ropociągów [https://geoland.pl/dodatki/infrastruktura\\_ii/pern.html](https://geoland.pl/dodatki/infrastruktura_ii/pern.html)

Przebieg gazociągu Polska-Litwa przebiega poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                 |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                 |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym                                                                                                                                                    | j.w. |
| INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| Czy jest pozwolenie na budowę                                                                                                                                                                                                                                                  | tak*                                                                                                                                                                                                                            | nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                                                                                                                                                                                                                                       | tak*                                                                                                                                                                                                                            | nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                                                                                                                                                                                                                                       | tak*                                                                                                                                                                                                                            | nie* |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                                                                                                                                                                                   | Decyzja nr 24523 z dnia 12.12.2023 r. wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przenosząca pozwolenie na budowę z zachowaniem warunków zawartych w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14.10.2021 r. Nr 271/21. |      |
| 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy.                                                                                                                                                                                                                    |      |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                   | 30.06.2026                                                                                                                                                                                                                      |      |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych                                                                                                                                                                                                                   | Data rozpoczęcia budowy: 01.06.2024<br>Data zakończenia budowy: 30.06.2026                                                                                                                                                      |      |

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                      | Liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1                                                              |
|                                                                                                                      | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nie dotyczy.                                                   |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                   | <p>Sposób pomiaru „<b>powierzchni użytkowej do celów rozliczenia finansowego</b>” lokalu przyjmujemy (opisujemy / definiujemy) jako powierzchnia użytkowa z normy PN-ISO 9836:2015-12 - określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wraz z dodaniem do niej następujących powierzchni: powierzchnia schodów, powierzchnia przejść drzwiowych między pomieszczeniami w lokalu, powierzchnia podłogi przy drzwiach balkonowych (w obszarze ścian zewnętrznych lokalu mierzona do pierwszej płaszczyzny szyby od strony lokalu) i powierzchnia podłogi przy oknach mierzona do płaszczyzny szyby (pierwszej płaszczyzny szyby od strony lokalu) – dotyczy tylko okien które sięgają do podłogi. „Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego” liczona jest po podłodze (kupujący, płaci za powierzchnię podłogi i schodów, którą może użytkować). W zakresie schodów wewnątrz lokalu powierzchnia liczona jest w całości bez wykonywania redukcji powierzchni ze względu na ograniczoną wysokość pod schodami kondygnacji najniższej, powierzchnia ta mierzona jest na poziomie pełnej podłogi najniższej kondygnacji przy założeniu jakby schodów nie było. Dla wyższych kondygnacji powierzchnia schodów liczona jest jako pełny otwór w stropie (jakby była tam normalna podłoga). „Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego” jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym (pomiar do tynków), na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów, cokołów, itp. Do „powierzchni użytkowej do celów rozliczenia finansowego” nie jest wliczana: powierzchnia balkonów, tarasów, logii, powierzchnia pod ścianami działowymi, powierzchnia pod kominami i pod szachtami. „Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego” lokalu mieszkalnego jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>). W obrysie „powierzchni użytkowej do celów rozliczenia finansowego” kupujący może użytkować fizyczną powierzchnię podłogi lokalu i schodów.</p> |                                                                |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Udział procentowy:<br>50% środki własne, 50% środki inwestorów |
|                                                                                                                      | W następujących instytucjach finansowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                |
| Środki ochrony nabywców                                                                                              | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*                   |
|                                                                                                                      | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,45%                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                        | Fundusz Gwarancyjny <sup>9</sup>               |  |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy                                                                                                                                                                                          | Określa umowa deweloperska                     |  |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy                                                                                                                                                                                                          | Spółdzielczy Bank Lubelski                     |  |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                 | Załącznik do umowy                             |  |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji                                                                                                                                                                                                        | Zgodnie z treścią § xxxx umowy deweloperskiej: |  |
| WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM                        |                                                |  |
| Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których 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 | Zgodnie z treścią § xxxx umowy deweloperskiej: |  |
| INNE INFORMACJE <sup>1044)</sup>                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |  |

<sup>9</sup> 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. z 2024 r. poz. 695) 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.

44) Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p>I. Informacja o:</p> <p>1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Nie dotyczy.</p> |
| <p>2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Nie dotyczy.</p> |
| <p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:             <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ol> </li> <li>projektem budowlanym;</li> <li>decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;</li> <li>zaświadczeniem o samodzielności lokalu;</li> <li>aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;</li> <li>dokumentem potwierdzającym:             <ol style="list-style-type: none"> <li>zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy 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,</li> <li>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, kasy 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, kasy 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.</li> </ol> </li> </ol> <p>III. Informacja:</p> <p>Środki pieniężne zgromadzone w <b>Lubelskim Banku Spółdzielczym</b> 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, 1705, 1784 i 1843).</p> <p>Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec <b>Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu z siedzibą w Łowiczu</b>,</li> <li>w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,</li> <li>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</li> </ul> |                     |

- restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte 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,
  - **Lubelskim Banku Spółdzielczym** korzysta także z następujących znaków towarowych: **Lubelskim Banku Spółdzielczym**

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. III. 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 2023 r. poz. 2488).

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.