

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

11.06.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Totalbud Projekt 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000936682	
Adres	Siedziba: ul. Karczunkowska 46, 02-871 Warszawa Biuro sprzedaży 1: ul. Karczunkowska 42, 02-871 Warszawa Biuro sprzedaży 2: ul. Mirabelki 5, 03-257 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 951-253-07-63	REGON: 520616626
Numer telefonu	+48 577 177 188, +48 500 777 088, +48 576 377 488	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@totalbud.pl totalbud@totalbud.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.totalbud-dev.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	La Wola – inwestycja realizowana przez inną spółkę z grupy Totalbud ul. Szarych Szeregów 6A, Warszawa
Data rozpoczęcia	2 kwartał 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.02.2024
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Ostoja Wawer – inwestycja realizowana przez spółkę celową z grupy Totalbud, ul. Wojtyszki, Warszawa

Data rozpoczęcia	2 kwartał 2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.03.2021
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Budynek biurowo-magazynowy – inwestycja realizowana przez spółkę celową ul. Karczunkowska 42, Warszawa
Data rozpoczęcia	1.10.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.04.2022
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Mirabelki 5 (wcześniej ul. Mirabelki/Bohuna) w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Działki ewidencyjne nr 22/35, 22/37, 22/39, 22/24, 22/25 z obrębu 4-16-31 i działki ewidencyjne nr 75/26 i 75/6 z obrębu 4-16-25
Nr księgi wieczystej	WA3M/00533295/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy

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

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Bezpośrednie sąsiedztwo ul. Mirabelki (od strony północnej), ul. Bohuna (od strony południowej) oraz dalsze - ul. Ostródzkiej. Przy ul. Bohuna zlokalizowany jest Team Motors Auto Serwis – warsztat samochodowy. Sąsiedztwo szkół podstawowych i przedszkoli, m.in. przy ul. Ostródzkiej i ul. Hemara, Kanału Żerańskiego i Kanału Bródnowskiego, terenów mieszkalnych i usługowych, myjni samochodowych, m.in. przy ul. Ostródzkiej i przy ul. Skarbka z Gór, terenów sakralnych przy ul. Ostródzkiej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wzdłuż ul. Ostródzkiej i stacji transformatorowej przy skrzyżowaniu ul. Ostródzkiej i ul. Hemara. Sąsiedztwo zabytkowego Cmentarza Ewangelickiego przy ul. Kamykowej, istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500, położonego równolegle do ul. Kąty Grodzkie. Część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych oraz na obszarze zagrożenia powodzią.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na dzień sporządzania prospektu Gmina nie uchwaliła planu ogólnego. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. Więcej w załączniku nr 5 do Prospektu oraz: https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk, przyjętego uchwałą nr XXVII/528/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r. https://architektura.um.warszawa.pl/bialoleka
	Miejskowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Nie dotyczy

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

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

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MU – tereny mieszkaniowo – usługowe
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	dla nowo realizowanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych do 12m, dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na dom lub segment; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60 m2 powierzchni użytkowej dla biur i urzędów od 18 do 30 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej; dla handlu i usług od 25 do 38 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej; dla obiektów magazynowych od 5 do 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni magazynowej; dla stacji obsługi pojazdów – 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Prospektu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Prospektu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Prospektu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Prospektu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Prospektu
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Tereny mieszkaniowo – usługowe: dla nowo realizowanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych do 12m, dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji. Tereny mieszkaniowe: maksymalna wysokość zabudowy: dla nowo realizowanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych do 12m, dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji. Pozostałe szczegóły w załączniku nr 5 do Prospektu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na dom lub segment; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60 m2 powierzchni użytkowej; dla biur i urzędów od 18 do 30 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej; dla handlu i usług od 25 do 38 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej; dla obiektów magazynowych od 5 do 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni magazynowej; dla stacji obsługi pojazdów – 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze. Pozostałe szczegóły w załączniku nr 5 do Prospektu.
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	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ Zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z załącznikiem 5 do Prospektu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z załącznikiem 5 do Prospektu
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z załącznikiem 5 do Prospektu
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak

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

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

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z załącznikiem 5 do Prospektu
	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	Od strony zachodniej inwestycji w miejscowym planie zagospodarowania terenu zaplanowano ulicę Nowo-Kowalskiego o szerokości 6,5 m z obustronnymi chodnikami i drogą rowerową oznaczoną jako KZ4. Szczegóły i pozostałe informacje w załączniku nr 5 do Prospektu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
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 151/BIA/PB/2024 wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Złożony wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333,	Nie dotyczy	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ			
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia prac: do 20 lipca 2024 Planowany termin zakończenia prac: do 30 czerwca 2026		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	1	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Okolo 40% kapitały własne Okolo 60% kapitały obce, w tym przedpłaty od klientów	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Na dzień sporządzenia prospektu Spółka nie korzysta z kredytów w instytucjach finansowych	
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	~~zamknięty*~~
Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP) będzie służył rozliczeniom Przedsięwzięcia Deweloperskiego 2. Nabywca otrzyma przypisany mu przez Dewelopera indywidualny rachunek nabywców w celu ewidencjonowania przez Bank wpłat na OMRP 3. Wpłaty pochodzące od Nabywcy zgromadzone na MRP będą wypłacane przez Bank na rzecz Dewelopera wyłącznie po stwierdzeniu przez Bank zakończenia przez Dewelopera danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego 4. Wypłata z MRP na rzecz Dewelopera, dotycząca zakończenia danego etapu i danego Nabywcy nie może być wyższa niż wynikający z Harmonogramu iloczyn procentu przypisanego do danego etapu Przedsięwzięcia oraz sumy ceny nabycia 5. Zgodnie z art. 18 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na MRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. 6. Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na MRP; Bank wypłaca środki zgromadzone na MRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia Stron		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie		

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

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I do 30.07.2024 – 20% - Nabycie własności gruntu - Wykonanie dokumentacji projektowej budowlanej - Ogrodzenie terenu i rozpoczęcie prac budowlanych Etap II do 15.10.2024 – 15% - Wykonanie zabezpieczenia wykopu – 50% Etap III do 30.01.2025 – 10% - Konstrukcja żelbetowa stan zero Etap IV do 30.04.2025 – 15% - Konstrukcja żelbetowa kondygnacji +3(2 piętro) 90% Etap V do 30.07.2025 – 10% - Konstrukcja żelbetowa kondygnacji nadziemnych 90% - Izolacja dachu 10% - Roboty murowe – bez zamurówek szachtów 90% - Instalacje elektryczne i teletechniczne 30% - Stolarka okienna 50% Etap VI do 09.10.2025 – 10% - Tynki wewnętrzne 20% - Instalacje sanitarne i CO 25% - Izolacja dachu 90% - Instalacje elektryczne i teletechniczne 40% - Stolarka okienna 90% Etap VII do 30.01.2026 – 10% - Elewacja 70% - Tynki wewnętrzne 90% - Instalacje elektryczne i teletechniczne 80% - Instalacje sanitarne i CO 75% - Szlichty z izolacjami 80% Etap VIII do 30.07.2026 – 10% - Pozwolenie na użytkowanie
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie podlegać waloryzacji
WARUNKI ODSZTĄPIENIA 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	- Zgodnie z treścią art. 43 Ustawy Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: - jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 695), zwanej w dalszej treści jako „Ustawa”; - jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; - jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; - jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; - w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z Umowy; - w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy („W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku

powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana");

8)w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;

9)w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie (Obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub kasy prowadzącej mieszkaniowy rachunek powierniczy – „W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 – „Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy”);

10)w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;

11)w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;

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

2.W przypadkach, o których mowa w pkt 1)-5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3.W przypadku, o którym mowa pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4.W przypadku, o którym mowa pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. („w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2 („...potwierdzającego, że rachunek na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy”) w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku”).

5.W przypadku, o którym mowa pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6.W przypadku, o którym mowa w pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy (Obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub kasy prowadzącej mieszkaniowy rachunek powierniczy – 12.1, „Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy 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) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą”).

7.Zgodnie z treścią art. 43 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1)w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej lub e-mail w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8.Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.

9.W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy (Przeznaczenie środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego), informację o wysokości środków zwróconych

	Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 10.W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy. 11.W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 12.W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. 13.W przypadku rozwiązania Umowy Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na - Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń. 14.W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi odsetki niezwłocznie. 15.oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionych roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 16.w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy (ust. 7 pkt 1) i 2) powyżej), Nabywca jest obowiązany w terminie 7 dni wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionych na rzecz Nabywcy roszczeń wynikających z niniejszej Umowy złożoną w odpowiedniej formie, co najmniej pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a w przypadku jej niedoręczenia we wskazanym terminie – Deweloper może domagać się zapłaty kary umownej – liczonej za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki – w wysokości kwoty 1.500zł. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu po jego odbiorze przekraczającej 2% lub zmiany obowiązujących przepisów prawa odnoszących się do stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej Umowy i konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny nabycia, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić odbiór Lokalu, lecz nie później niż do dnia 30.11.2026 r.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

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

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

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

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

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

5) projektem budowlanym;

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

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w banku mBank S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

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

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

podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Analiza otoczenia przedsięwzięcia deweloperskiego Mirabelki 5

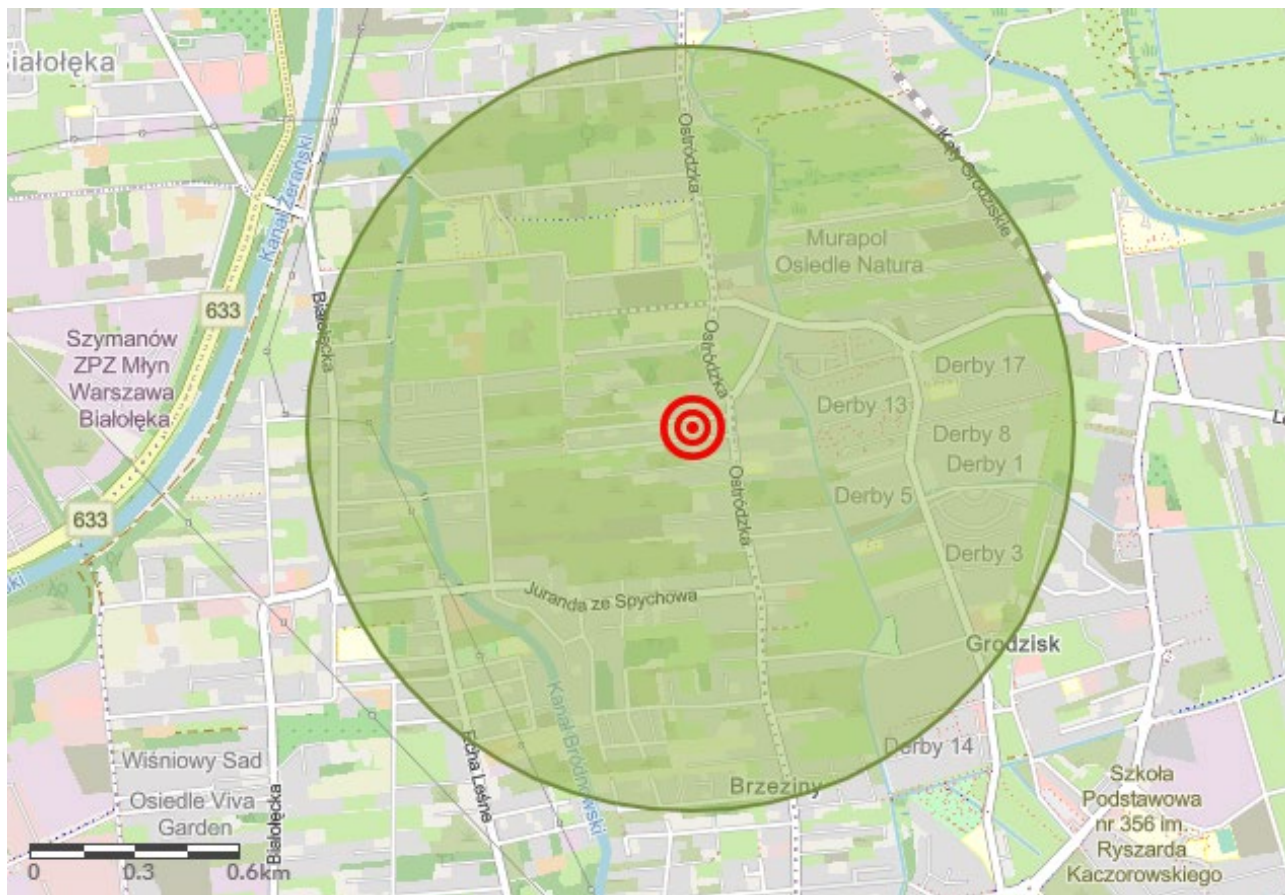
Spis treści

1.	LOKALIZACJA INWESTYCJI _____	2
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH OŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	2
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU ŻYCIA _____	3
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	3
4.1.	Inwestycje wynikające z planu ogólnego m.st. Warszawy _____	3
4.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	4
4.3.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	9
4.4.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	11
4.5.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	12
4.6.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie 1km od przedmiotowej nieruchomości. _____	13
4.7.	Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego _____	14
4.8.	Inwestycje w obrębie 1 km od przedmiotowej nieruchomości wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy na lata 2026 - 2055 _____	14
4.9.	Inwestycje wynikające z Budżetu m.st. Warszawy na rok 2026 _____	14
4.10.	Inwestycje wynikające ze Strategii rozwoju m.st. Warszawy do 2030 r. _____	15
4.11.	Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę _____	15
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	18
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	18
5.2.	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	19

1. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Inwestycja realizowana jest w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Białoleka, przy ul. Mirabelki 5 (Mirabelki / Bohuna, na działkach ewidencyjnych nr 75/6, 75/26 z obrębu 4-16-25 oraz na działkach ewidencyjnych nr 22/24, 22/25, 22/39, 22/35, 22/37 z obrębu 4-16-31.

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



źródło: REDNET Property Group Sp. z o. o. na podstawie mapy OpenStreetMap

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

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

- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Mirabelki (od strony północnej),
- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Bohuna (od strony południowej),
- sąsiedztwo ul. Ostródzkiej,
- sąsiedztwo szkół podstawowych i przedszkoli, m.in. przy ul. Ostródzkiej i ul. Hemara,
- sąsiedztwo Kanału Żerańskiego i Kanału Bródnowskiego,
- sąsiedztwo terenów mieszkalnych i usługowych,
- sąsiedztwo myjni samochodowych, m.in. przy ul. Ostródzkiej i przy ul. Skarbka z Gór,
- sąsiedztwo terenów sakralnych przy ul. Ostródzkiej,
- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej wzdłuż ul. Ostródzkiej i stacji transformatorowej przy skrzyżowaniu ul. Ostródzkiej i ul. Hemara,
- sąsiedztwo Cmentarza Ewangelickiego przy ul. Kamykowej,
- sąsiedztwo istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia $\varnothing$ 500, położonego równolegle do ul. Kąty Grodzkie,
- część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych oraz na obszarze zagrożenia powodzią.

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU ŻYCIA

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk, przyjętego uchwałą nr XXVII/528/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r.

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

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

<https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy>

- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- rejestrem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrami decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego,
- Wieloletnią Prognozą Finansową m.st. Warszawy na lata 2026 – 2055,
- Budżetem m.st. Warszawy na 2026 rok,
- Strategią Rozwoju m.st. Warszawy do 2030 roku,
- wydanymi pozwoleniami na budowę.

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

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

4.1. Inwestycje wynikające z planu ogólnego m.st. Warszawy

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

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

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

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

- realizacja drogi zbiorczej Nowo- Kowalskiego Z/I biegnącej od ul. Ostródzkiej w kierunku południowym do drogi ekspresowej S8.
- realizacja drogi głównej ruchu przyspieszonego – Trasa Olszynki Grochowskiej, przebiegającej od drogi ekspresowej S8 w kierunku północnym do planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego Trasy Mostu Północnego i biegnącej dalej w kierunku północnym,
- realizacja odcinka drogi głównej ruchu przyspieszonego Trasy Mostu Północnego, biegnącej od istniejącej drogi głównej ruchu przyspieszonego Trasy Mostu Północnego w kierunku wschodnim do planowanej drogi głównej,
- realizacja ścieżki głównej wzdłuż planowanej drogi zbiorczej Nowo- Kowalskiego Z/I,
- realizacja trasy tramwajowej wzdłuż planowanej Trasy Mostu Północnego,
- realizacja ścieżki głównej wzdłuż planowanej Trasy Mostu Północnego,
- realizacja magistrali wodociągowej wzdłuż planowanej Trasy Mostu Północnego,
- realizacja magistrali wodociągowej biegnącej od ul. Kamykowej w kierunku wschodnim do ul. Ostródzkiej,
- realizacja kolektorów sanitarnych wzdłuż ulic: Hemara, Ostródzkiej, Olsztyńskiej, Berensona, Juranda ze Spychowa, planowanej Trasy Olszynki Grochowskiej,
- realizacja linii elektroenergetycznej kablowej 220 kV wzdłuż planowanej Trasy Olszynki Grochowskiej,
- realizacja linii elektroenergetycznej kablowej 220 kV wzdłuż planowanej Trasy Mostu Północnego,
- realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia przebiegającego wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia na wschód od przedmiotowych działek.

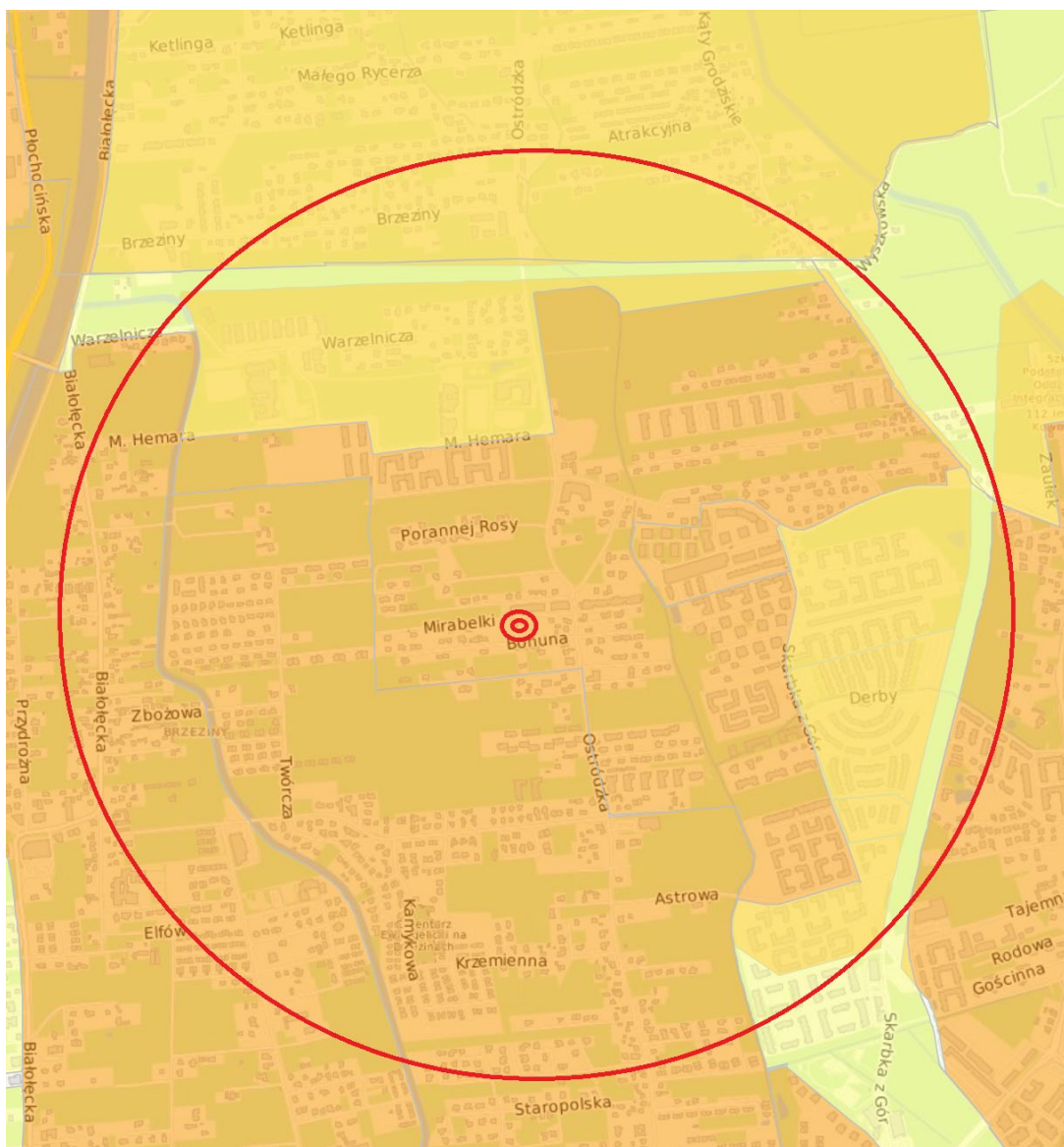
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których jest inwestycja obowiązują ustalenia planów miejscowych <https://architektura.um.warszawa.pl/bialoleka> :

1. Uchwała nr XLVIII/696/98 Rady Gminy Warszawa Białoleka z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Skarbka z Gór w gminie Warszawa – Białoleka.
2. Uchwała nr XII/168/99 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 27 sierpnia 1999 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Berensona I w Gminie Warszawa-Białoleka.
3. Uchwała nr XLII/522/2001 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 – część I, w gminie Warszawa – Białoleka.
4. Uchwała nr XLVII/621/2001 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 26 października 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, dla fragmentów obszarów O-51 i X-71 w gminie Warszawa – Białoleka.
5. Uchwała nr LII/683/02 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 1 marca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Skarbka z Gór cz. II, obejmującego dz. ew. 45/1 i 45/2 z obrębu 4-16-36, położone przy ul. Skarbka z Gór w gminie Warszawa – Białoleka.
6. Uchwała nr XIII/170/2003 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Brzeziny przy ul. Juranda ze Spychowa.
7. Uchwała nr XXVII/528/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk.
8. Uchwała nr LXXI/2230/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Białoleka Wieś.
9. Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XII/392/2024 z 28 listopada 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Brzezin w gminie Warszawa – Białoleka.

Na mapie poniżej oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Kolorem pomarańczowym i żółtym oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, kolorem jasno zielonym – obszary, dla których plany zagospodarowania przestrzennego są w trakcie opracowywania.

Poniżej wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: <https://architektura.um.warszawa.pl/plany-miejscowe>

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Skarbka z Gór w gminie Warszawa – Białoleka (uchwała nr XLVIII/696/98 Rady Gminy Warszawa Białoleka z dnia 18 czerwca 1998 r.):

- Obowiązuje nakaz wykonywania badań gruntowo-wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów,
- ustala się konieczność realizacji usług podstawowych (I st. obsługi) - głównie usług handlu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców osiedla,
- od strony ul. Nowo- Św. Wincentego będącej ulicą wylotową z Warszawy, z uwagi na eksponowany charakter w krajobrazie miasta, ustala się lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu,
- należy wprowadzić zieleni towarzyszącą projektowanej zabudowie.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Berensona I w Gminie Warszawa-Białoleka (uchwała nr XII/168/99 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 27 sierpnia 1999 r.):

- obowiązuje nakaz wykonywania badań gruntowo-wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów,
- ustala się konieczność realizacji usług podstawowych (I st. obsługi), głównie usług handlu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców osiedla - wysokość do 2,5 kondygnacji,
- ustala się nakaz realizacji nowej zieleni w strefach uciążliwości od ulic jako zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej,
- ustala się adaptację i modernizację istniejącego układu drogowego (ul. Skarbka z Gór i Berensona),
- wzdłuż rowu Brzezińskiego należy wykształcić ciąg zieleni ogólnodostępnej o szerokości minimalnej 5m,

- ustala się konieczność zabezpieczenia wzdłuż kanału pasów eksploatacyjnych o szerokości minimalnej 2,5m,
- dopuszcza się prowadzenie wzdłuż kanału ciągu pieszego i rowerowego,
- należy zachować istniejącą zieleń wskazaną na rysunku planu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 - część I, w gminie Warszawa – Białołęka (uchwała nr XLII/522/2001 Rady Gminy Warszawa – Białołęka z dnia 25 maja 2001 r.):

- nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych poprzez ochronę istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacenie ich dodatkowymi dosadzeniami,
- ustala się obowiązek lokalizowania wzdłuż urządzeń wodnych (rowów i kanałów) - jednostronnie dróg serwisowych (eksploatacyjnych),
- ustala się realizację ulic lokalnych,
- w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się realizację projektowanej sieci wodociągowej: Ø150 w ul. Brzeziny,
- preferuje się przebudowę istniejących stawów i rozlewisk na zbiorniki pełniące funkcje retencyjne,
- ustala się odprowadzenie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno-pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz system przepompowni - do oczyszczalni "Czajki",
- ustala się modernizację istniejących urządzeń wodnych – rowów, wraz z ich sukcesywnym przekształcaniem na odbiorniki wód deszczowych poprzez poszerzenie przekroju i modernizację przepustów,
- ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej,
- ustala się modernizację istniejących sieci średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne,
- ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- ustala się realizację projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, dla fragmentów obszarów O-51 i X-71 w gminie Warszawa – Białołęka (uchwała nr XLVII/621/2001 Rady Gminy Warszawa – Białołęka z dnia 26 października 2001 r.):

- nakaz wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia, a na terenach występowania wód gruntowych na głębokościach od 0 do 1,5m poniżej poziomu terenu, zakaz realizacji obiektów podpiwniczonych,
- konieczność uzgadniania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych wszelkich inwestycji, których posadowienie wymaga wykonania wykopów, zlokalizowanych w odległości większej niż 10m i mniejszej niż 50m od stopy wałów rzeki Długiej,
- zachowanie istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
- obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne),
- adaptacja istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni o zróżnicowanej wysokości mogącej pełnić funkcję izolacyjną od strony układu komunikacyjnego (projektowana Trasa Mostu Północnego),
- nakaz adaptacji, remontów i modernizacji rzeki Długiej wraz z wałami przeciwpowodziowymi oraz istniejących cieków wodnych, wraz z ich sukcesywnym przekształcaniem na odbiorniki wód deszczowych poprzez poszerzanie przekroju i modernizację przepustów.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Skarbka z Gór cz. II, obejmującego dz. ew. 45/1 i 45/2 z obrębu 4-16-36, położone przy ul. Skarbka z Gór w gminie Warszawa – Białołęka (uchwała nr LII/683/02 Rady Gminy Warszawa – Białołęka z dnia 1 marca 2002 r.):

- obowiązuje nakaz wykonywania badań gruntowo-wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów,
- ustala się nakaz realizacji nowej zieleni w strefach uciążliwości od ulic jako zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Brzeziny przy ul. Juranda ze Spychowa (uchwała nr XIII/170/2003 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 czerwca 2003 r.):

- obowiązuje nakaz wykonywania badań gruntowo-wodnych (geologiczno-inżynierskich lub geotechnicznych) w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów,
- ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie oraz nakaz izolowania zielenią o zróżnicowanej wysokości od strony projektowanej ulicy Nowo- Kowalskiego o funkcji zbiorczej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk (uchwała nr XXVII/528/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r.):

- ustala się lokalizację drogi serwisowej (eksploatacyjnej) wzdłuż wschodniej linii brzegowej Kanału Bródnowskiego,
- w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż Kanału Bródnowskiego, po jego wschodniej stronie,
- postuluje się prowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Dobka z Oleśnicy,
- ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód (ścieki z powierzchni utwardzonych, z dróg ponad osiedlowych) po ich obowiązkowym podczyszczaniu, do Kanału Bródnowskiego lub innych rowów w układzie grawitacyjnym lub poprzez lokalne pompownie ścieków,
- ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- ustala się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia,
- ustala się modernizację istniejących sieci średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne,
- dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią w rejonie ulicy Ostródzkiej pod następującymi warunkami: odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń, jako zamknięcia widokowego ulicy, wysokość dominanta do 15m, dominanta będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
- nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych,
- nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu i pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) w szczególności w strefie przyulicznej,
- ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Białoleka Wieś (uchwała nr LXXI/2230/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 stycznia 2010 r.):

- ustala się szpalery drzew wzdłuż wskazanych ulic i ciągów pieszo-jezdnym,
- zachowuje się istniejące ciekły wodne, dopuszcza się ich przebudowę hydrotechniczną bez możliwości ujmowania w rurociągi oraz dopuszcza się realizację przepraw mostowych,
- ustala się strefy potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia tj. w pasach terenu o szerokości 25,0 m mierzonych po obu stronach od osi linii 220kV oraz o szerokości 19,0 m mierzonych po obu stronach od osi linii 110kV,
- ustala się dostosowanie przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowań, wprowadzenie w jezdniach w rejonie przejść dla pieszych powierzchni antypoślizgowych oraz wprowadzenie pasa nawierzchni wyróżniającej się fakturą i kolorem w rejonie przejść dla pieszych,
- dopuszcza się lokalizowanie w przestrzeniach publicznych kiosków,
- dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, rozbudowę tych obiektów dopuszcza się jedynie w obrębie wyznaczonych linii zabudowy,
- ustala się realizację dróg lokalnych i dojazdowych,
- postuluje się wyznaczyć drogi wewnętrzne zgodnie z rysunkiem planu lub o innym przebiegu zapewniającym dostęp do drogi publicznej z każdej działki,
- ustala się prowadzenie obustronnych chodników w ulicach publicznych,
- ustala się przeprowadzenie ciągów pieszych wzdłuż Kanału Żerańskiego i Kanału Bródnowskiego przewidzianych jako przeznaczenie podstawowe, tj. na terenach ciągów pieszych oraz zieleni publicznej urządzonej KP/ZP i na terenach ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych,
- ustala się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: na odcinku 1KD-Z (projektowana ul. Proletariackich i ul. Białolecka) oraz na terenach wzdłuż Kanału Żerańskiego,
- dopuszcza się realizację dodatkowych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających pozostałych ulic publicznych KD, ciągów pieszo-jezdnym KP-J oraz na terenach o funkcjach publicznych,
- dopuszcza się wprowadzenie zatok parkingowych w liniach rozgraniczających ulic lokalnych KD-L,
- w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele,

- ustala się utrzymanie w nowo projektowanych ulicach obszarów zabezpieczających możliwość budowy kanalizacji systemu rozdzielczego, przewodów wodociagowych, wodociągu rozbiorczego, gazociągu średniego ciśnienia, kabli elektroenergetycznych SN i NN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami,
- dopuszcza się przebudowę istniejących podziemnych przewodów sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy kolidują z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4kV, przepompownie ścieków sanitarnych oraz deszczowych na podstawie opracowań technicznych na całym obszarze objętym planem,
- dopuszcza się realizację przewodów kanalizacji sanitarnej pod jezdniami,
- wskazuje się rejony lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych; dopuszcza się inne lokalizacje pompowni w przypadku braku możliwości technicznych i własnościowych do realizacji we wskazanych lokalizacjach,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć podziemnych z utworów oligoceńskich na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- dopuszcza się realizację magistrali i przewodów ciepłowniczych w liniach rozgraniczających ulic,
- ustala się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 220kV i 110kV z wyjątkiem odcinka istniejącej linii zgodnie z ppkt poniżej; postuluje się sukcesywne kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych WN w sposób i na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
- nakazuje się likwidację odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV między słupami usytuowanymi na działkach o nr ew. 61 i 25/4 z obrębu 4-07-04 i przełożenie jej jako kablowej na tereny wzdłuż Kanału Bródnowskiego,
- ustala się przeniesienie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV w granice linii rozgraniczających ulic publicznych i ich skablowanie oraz likwidację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
- ustala się lokalizację nowych wewnętrznych stacji transformatorowych (wolnostojących i wbudowanych), dopuszcza się lokalizację nowych dodatkowych wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w zależności od potrzeb,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących stacji przekąźnikowych (w tym telefonii komórkowej) na wyznaczonych terenach, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację stacji przekąźnikowych na innych terenach z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki) na terenach ulic publicznych KD, ciągów pieszo-jezdnym KP-J oraz ulic wewnętrznych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Brzezin (uchwała nr XII/392/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 listopada 2024 r.):

<https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xii/392/2024-z-2024-11-28>

Większość terenu w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji jest objęta zabudową mieszkalną jednorodziną z niewielkim procentem zabudowy wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi. W planie przewidziano również teren parku publicznego lub usługi sportu i rekreacji, usługi oświaty lub publiczne. Ustala się, że terenami lokalizacji inwestycji celu publicznego są:

- tereny oznaczone symbolami: KD-S, KD-Z, KD-L, KD-D – na potrzeby realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- tereny oznaczone symbolami KP – na potrzeby realizacji celów publicznych związanych z urządzaniem, budową lub przebudową publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
- teren oznaczony symbolem UO/UP na potrzeby realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem żłobków, przedszkoli, szkół publicznych, placówek opiekuńczo wychowawczych, realizacji celu związanego z budową i utrzymywaniem pomieszczeń państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- tereny oznaczone na rysunku planu symbolami WS-ZP – na potrzeby realizacji publicznie dostępnych samorządowych parków oraz budowy i utrzymywania obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacji i utrzymywaniu wód oraz urządzeń melioracji wodnych;
- tereny oznaczone symbolami ZP – na potrzeby realizacji publicznie dostępnych samorządowych parków;
- teren oznaczony symbolem ZP/US na potrzeby realizacji publicznie dostępnych samorządowych parków oraz dla realizacji celu związanego z budową i utrzymywaniem publicznych obiektów sportowych.

13-01-2026

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

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

- Decyzja nr 766/OŚ/2016 z 28 czerwca 2016 r., znak OŚ-IV-UI.6220.98.2014.NAT, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi wraz z otoczeniem i niezbędną infrastrukturą na dz. ew. nr 43/6 obręb 4-16-36, przy ul. Głębockiej w Dzielnicy Białołęka.
- Decyzja nr 1159/OŚ/2016 z 4 października 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.57.2016.MJU o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw i gazu wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działce ew. nr 3/64 obręb 4-16-38 przy ulicy Głębockiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1600/OŚ/2016 z 30 grudnia 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.55.2015.PBO o środowiskowych uwarunkowaniach ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie ul. Głębockiej i ul. Berensona w Warszawie w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 551/OŚ/2018 z 26 września 2018 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.1.2016.KKO, ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych częściowo z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz budynkami technicznymi na dz. ew. nr 30 i 31 obręb 4-16-26 i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 30, 31, 55 obręb 4-16-26, dz. ew. nr 29/2, 29/3, 58/3, 27/6, 28 obręb 4-16-25, dz. ew. nr 117, 26, 27 obręb 4-16-27, przy ul. Kąty Grodzkie w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 630/OŚ/2019 z 24 października 2019 r. znak OŚ-IV-UI.6220.16.2018.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach ew. nr 55, 56 obręb 4-16-25, przy ul. Hemara w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 531/OŚ/2021 z dnia 14 października 2021 r. znak OŚ-IV-UII.6220.149.2020.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie zespołu zabudowy mieszkaniowej z infrastrukturą techniczną na działkach ew. nr 14/2, 14/3, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, obręb 4-16-25, przy ul. Warzelniczej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 606/OŚ/2021 z 1 grudnia 2021 r. znak OŚ-IV-UII.6220.120.2020.EKO o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska oraz obowiązki unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacją gazową, gazowymi kotłowniami kontenerowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na dz. ew. nr 139, 30/9, 30/11 obręb 4-16-26 przy ul. Kąty Grodzkie 19 i 23 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 7/OŚ/2022 z 4 stycznia 2022 r. znak OŚ-IV-UII.6220.14.2021.EKO, umarzającej w całości postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 44, 45, 46, 47/1, 47/2, 49 obręb 4-16-10 oraz na dz. ew. nr 27, 28/2, 29/1, 29/2, 30/1, 31/1, 31/2, 31/3, 32/1, 32/2, 32/3, 33/1 obręb 4-16-11 zlokalizowanego między ul. Białołęcką i ul. Ostródzką w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 153/OŚ/2022 z 7 marca 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.31.2021.SYP o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na dz. ew. nr 7/18, 7/20, 9/6, 10/6, obręb 4-16-36 przy ul. Skarbka z Gór w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 195/OŚ/2022 z 25 marca 2022 r. znak OŚ-IV-UII.6220.29.2021.APA, umarzającej w całości, na podstawie art. 86d ust. 1 pkt. 2 ustawy ooś, postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wieloetapowego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ostródzkiej na terenie dz. ew. nr 120, 121, 122, 123, 124, 125/2, 126/2, 143/2, 32, 143/1 oraz części dz. ew. nr 33/18 obręb 4-16-31 w Dzielnicy Białołęka, m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 224/OŚ/2022 z 8 kwietnia 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.3.2021.JFI o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami

podziemnymi, lokalami usługowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, który zlokalizowany będzie na dz. ew. nr 30/4, 31, 32, 33/1, 34/1, 35/1 obręb 4-16-25 przy ul. Hemara w Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 492/OŚ/2022 z 1 września 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.50.2021.MST o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, częścią usługową oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną na działce ew. nr 57/15, 57/16 obręb 4-16-25 przy ul. Hemara w Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1/OŚ/2023 z 11 stycznia 2023 r. znak: UD-II-WKŚ.6220.1.2022.ANI o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacyjnej w ulicach: Lewandów, Oknicka i w drodze dojazdowej do ul. Berensona 123D, na dz. ew. nr 94/4, 95, 109/3, 109/4 i cz. 137 obręb 4-16-29, dz. ew. nr 104/4 i cz. dz. ew. nr 48/5, 51/3, 52/3, 64/3, 65/3, 85/4, 85/5, 103, 104/3 obręb 4-16-33, dz. ew. nr 82/10, 84/21, 85/20, 86/1, 87/1, 89/1, 90/1, 91/1, 92/2, 149/1, 155/4 i cz. dz. ewid. nr 164 obręb 4-16-34, przy ul. Lewandów, ul. Oknickiej i w drodze dojazdowej do posesji ul. Berensona 123D w Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 3/OŚ/2023 z 10 lutego 2023 r. znak: UD-II-WKŚ.6220.5.2022.ANI o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie:
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 400 mm w ul. Śliwkowej, na odcinku od wysokości działki ew. nr 9/2 obręb 4-07-07 do ul. Echa Leśne,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 400 mm w ul. Echa Leśne, na odcinku od ul. Śliwkowej do wysokości działki ew. nr 21/1 obręb 4-07-06,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 300 mm w ul. Echa Leśne, na odcinku od wysokości działki ew. nr 21/1 obręb 4-07-06 do wysokości działki ew. nr 34/23 obręb 4-07-06,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm w ul. Echa Leśne, na odcinku od wysokości działki ew. nr 34/23 obręb 4-07-06 do wysokości działki ew. nr 45/29 obręb 4-07-06,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 300 mm w ul. Echa Leśne, na odcinku od ul. Śliwkowej do ul. Juranda ze Spychowa,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm w ul. Juranda ze Spychowa, na odcinku od ul. Echa Leśne do wysokości działki ew. nr 60/1 obręb 4-07-04,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 400 mm w ul. Śliwkowej, na odcinku od wysokości działki ew. nr 9/2 obręb 4-07-07 do wysokości działki ew. nr 9/6 obręb 4-07-07,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm w ul. Owoców Leśnych,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm w ul. Truskawkowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm w ul. Dzikiego Wina,
 - sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm w ul. Porzeczkowej,
 wraz z odcinkami sieci od kanału w ulicy do granic nieruchomości prywatnych oraz odrzutami w ulice boczne, na dz. ew. nr 62, 60/2, 60/7 obręb 4-07-04, dz. ewid. nr 17, 45/29, 35/9, 34/23, 26/3, 25/8, 21/1, 16/3, 16/5, 6/22, 2/7, 1 obręb 4-07-06, dz. ew. nr 44, 30/8, 28/6, 28/3, 15/13, 24, 13/9, 12, 9/5, 9/7, 8/8, 7/8, 6/16, 3/4, 1, 9/2, 9/5, 8/1, 7/6, 6/8, 5/1, 4/1, 5/19, 7/7, 8/15 obręb 4-07-07, na terenie Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy
- Decyzja nr 321/OŚ/2023 z 24 lipca 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.98.2020.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach ustalającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Budowie i przebudowie dróg publicznych (ul. Matki Teresy z Kalkuty, ul. Ogińskiego, ul. Łąkocińska, ul. Krzywińska, ul. Bolesławicka, ul. Rembielińskiej, ul. Chodecka, ul. Balkonowa, ul. św. Wincentego, ul. Gilariska, ul. Franciszka Groëra, ul. Bolivara, ul. Żuromińska, ul. Zielone Zacisze, ul. 20 Dywizji Piechoty Wojska Polskiego, ul. Kondratowicza, ul. Malborska, ul. Przy Grodzisku, ul. Blokowa, ul. Głębocka, ul. Toruńska, ul. Jesiennych Liści, ul. Przy Trasie, ul. Skarbka z Gór, ul. Magiczna, ul. Podwójna, ul. Tajemna, ul. Astrowa, ul. Okrągła, ul. Derby, ul. Berensona, ul. Kąty Grodziskie, ul. Zaulek, nowej drogi na odcinku od ul. Głębockiej do rejonu ul. Zaulek oraz innych nienazwanych dróg w obszarze) wraz z budową trasy tramwajowej oraz budową/przebudową infrastruktury technicznej” w Dzielnicach Targówek i Białoleka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 19/OŚ/2024 z 25 stycznia 2024 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.30.2021.KSZ o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia polegającego na przebudowie ul. Białoleckiej polegającej na przebudowie mostu nad Kanałem Żerańskim w Warszawie oraz przebudowie lub zabezpieczeniu

kolidującej infrastruktury uzbrojenia terenu, na działkach ew. 1/1, 1/2, 3/3, 3/4, obręb 4-07-04, 1/6, 2, 40/3, 40/4 obręb 4-07-03 oraz 96, 97/2, 97/3, 97/4 obręb 4-07-18 w Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 47/OŚ/2024 z 7 lutego 2024 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.121.2022.KBA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w części parterów części budynków, garażami podziemnymi wraz z zewnętrznym oraz wewnętrznym układem drogowym, zewnętrznymi miejscami parkingowymi oraz zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr: 38/6 oraz cz. dz. ew. nr: 39/7, 40/2, 41/21, 41/23 obręb 4-16-31 przy ul. Ostródzkiej w Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 274/OŚ/2025 z 2025-07-21 znak: OŚ-IV-UII.6220.66.2024.MAL o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu studni głębinowej ujmującej czwartorzędowy poziom wodonośny do celów przeciwpożarowych budynku magazynowo-biurowego w północnej części działki ewid. nr 35/5 obręb 4-07-18 przy ul. Bruszewskiej 12 w Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 467/OŚ/2025 z 2025-12-08 znak: OŚ-IV-UII.6220.61.2024.MST o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 4 częściami nadziemnymi na wspólnym garażu podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu na części dz. ewid. nr 35/9 obręb 4-16-32, przy ul. Głębockiej w Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.

24.05.2026

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

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

nr decyzji	data decyzji	opis inwestycji	adres
374/B/2021	28.12.2021	Budowa drogi wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną	Białoleka
8/B/2022	17.01.2022	Zmiana treści ostatecznej decyzji 292/B/2020 polegającej na budowie dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Ostródzka
43/B/2022	17.02.2022	Umorzenie - Budowa wewnętrznej drogi dojazdowej	Ostródzka
57/B/2022	14.03.2022	Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Białoleka
67/B/2022	17.03.2022	Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu	Białoleka
166/B/2022	13.06.2022	Budowa wewnętrznej drogi dojazdowej	Ostródzka
264/B/2022	04.10.2022	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Piasta Kołodzieja
18/B/2023	31.01.2023	Budowa zespołu trzech budynków usługowych (szkoła) połączonych łącznikami komunikacyjnymi z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Piasta Kołodzieja
38/B/2023	02.03.2023	Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w części parterów oraz garażem podziemnym wraz z infrastrukturą	Ostródzka
46/B/2023	22.03.2023	Zmiana treści decyzji nr 253/B/2017 przeniesionej decyzją nr 309/B/2022 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Białoleka
69/B/2023	24.04.2023	Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Piasta Kołodzieja
160/B/2023	23.08.2023	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami	Skarbka z Gór

nr decyzji	data decyzji	opis inwestycji	adres
217/B/2023	17.10.2023	Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	Kamykowa
276/B/2023	05.12.2023	Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	Ostródzka
294/B/2023	15.12.2023	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Ostródzka
12/BIA/WZ/2024	19.01.2024	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Ostródzka
136/BIA/WZ/2024	03.04.2024	Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	Kamykowa
14/AM/BIA/CP2/2024	2024-09-10	Przebudowa ul. Białoleckiej polegająca na przebudowie mostu nad Kanałem Żerańskim w Warszawie	ul. Białolecka
10/BIA/ZRID/2024	2024-09-20	ZRID - realizacja inwestycji drogowej polegająca na budowie drogi lokalnej KL10b i KL22 wraz z przebudową drogi publicznej. KU	KL10b, KL22, Projektowana KL9
58/BIA/CP/2024	2024-10-03	Typ inwestycji Ic - Ciepłownictwo Nazwa inwestycji Budowa sieci wodociągowej	Juranda ze Sychowa
313/BIA/WZ/2024	2024-10-18	MNz - Zespół budynków jednorodzinnych (3 budynki i więcej) Nazwa inwestycji Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	Juranda ze Sychowa
62/BIA/CP/2024	2024-10-25	Ic - Ciepłownictwo Nazwa inwestycji Budowa sieci wodociągowej	Piasta Kołodzieja
64/BIA/CP/2024	2024-11-12	Ig - Gazownictwo Nazwa inwestycji Budowa sieci gazowej	Astrowa
12/BIA/WZ/2025/U	2025-01-17	Po uchyleniu decyzji nr 163/BIA/WZ/2024/O dotyczącej budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogą wewnętrzną, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Ostródzka
3/BIA/ZRID/2025	2025-07-17	KU - Drogi oraz obiekty drogowe, ZRID realizacja inwestycji drogowej polegająca na budowie drogi gminnej ul. KD-31	KD-31 Dzielnica Białolecka
232/BIA/WZ/2025/P	2025-09-08	Przeniesienie decyzji nr 184/B/2023 dotyczącej budowy dwóch budynków usługowo-handlowych z częścią magazynową	Warzelnicza
64/BIA/WZ/2026/O	2026-02-20	Po uchyleniu decyzji 209/BIA/WZ/2025/O polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym	4-07-03 – cz. 208/8, – P. Włodkowska

11.06.2026

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

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

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
38/CP/2021	25.08.2021	Budowa sieci wodociągowej	Piasta Kołodzieja
42/CP/2021	15.09.2021	Budowa sieci wodociągowej	Ostródzka
43/CP/2021	15.09.2021	Budowa sieci kanalizacyjnej	Ostródzka
46/CP/2021	17.09.2021	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej	Białolecka
47/CP/2021	17.09.2021	Budowa sieci wodociągowej	Białolecka
1/CP/2022	04.01.2022	Umorzenie - Budowa drogi publicznej	Ostródzka
10/CP/2022	17.01.2022	Budowa sieci wodociągowej	Astrowa
11/CP/2022	17.01.2022	Budowa odwodnienia	Twórcza

21/CP/2022	10.02.2022	Budowa odcinka sieci gazowej ś/c	Juranda ze Spychowa
24/CP/2022	30.03.2022	Umorzenie - Konstrukcja drogi publicznej	Ostródzka
26/CP/2022	30.03.2022	Wygaszenie w części decyzji 5/CP/2012	Współczesna
29/CP/2022	16.05.2022	Wykonanie oświetlenia ciągu pieszo-rowerowego	Ostródzka
39/CP/2022	26.06.2022	Budowa sieci gazowej ś/c pe 40 mm	Twórcza
45/CP/2022	18.07.2022	Budowa przewodu wodociągowego	Piechocka / Myśliborska / Portowa
44/CP/2022	18.07.2022	Budowa sieci wodociągowej	Twórcza
48/CP/2022	18.07.2022	Odmowa - Przeniesienie decyzji 46/CP/2021 polegającej na budowie sieci kanalizacji	Białołęcka
49/CP/2022	18.07.2022	Odmowa - Przeniesienie decyzji 47/CP/2021 polegającej na budowie sieci wodociągowej	Białołęcka
58/CP/2022	08.09.2022	Budowa sieci kanalizacyjnej	Skarbka z Gór
9/CP/2023	09.03.2023	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej	Ostródzka
12/CP/2023	03.04.2023	Budowa tymczasowej przepompowni ścieków	Ostródzka
32/CP/2023	31.07.2023	Budowa sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Ostródzka
58/CP/2023	04.12.2023	Budowa sieci gazowej	Astrowa
27/BIA/CP/2024	03.04.2024	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej	Kąty Grodzkie
42/BIA/CP/2025	2025-08-08	Budowa odcinka sieci kanalizacji ściekowe	Przykoszarowa

11.06.2026

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie 1km od przedmiotowej nieruchomości.

Informacje o decyzjach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy. Od maja 2021 roku wydano następujące decyzje na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji:

- Decyzja nr 303/2021/ZRID z dnia 29 czerwca 2021 r. Prezydenta m. st. Warszawy, udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi publicznej – ul. Ostródzkiej i ul. Hemara wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie w dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy. Inwestycja drogowa wraz z ww. infrastrukturą będzie realizowana na terenie działek: 57/26 (z działki 57/13), 57/27 (z działki 57/14), 59/16 (z działki 59/13), 60/11 (z działki 60/3), 60/14 (z działki 60/4), 60/16 (z działki 60/5), 29/5 (z działki 29/1), 101/2 (z działki 101), 59/11, 57/24, 57/20, cz. 27/6, 28/1, cz. 28/2, cz. 28/3, cz. 29/3, 57/10, 57/18, 57/19, 57/21, 57/22, 57/23, 58/1, 59/10, cz. 60/1, 61/8, cz. 61/9, cz. 102 z obrębu 4-16-25.
- Decyzja nr 124/2022/ZRID z dnia 28 marca 2022 r. Prezydenta m. st. Warszawy, udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie wraz z przebudową drogi gminnej ulicy Ostródzkiej w Warszawie dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy. Inwestycja drogowa będzie realizowana na działkach z obrębu 4-16-31 o nr. ew. 33/17, 34/13, 35/30, 36/31, 37/1, 38/8, 39/1, 40/1, 41/6, 41/24 (wydzielonej z działki nr ew. 41/15), 41/3, 41/22 (wydzielonej z działki nr ew. 41/4); 42/74, 42/76 i 44 oraz na działkach z obrębu 4-16-35 o numerach ew. 7/14 i 52.
- Decyzja nr 39/2023/ZRID z dnia 3 lutego 2023 r. Prezydenta m. st. Warszawy, udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej w dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, polegającej na: rozbudowie drogi gminnej publicznej – odcinek ul. Tajemnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 177/2023/ZRID z dnia 6 czerwca 2023 r. Prezydenta m.st. Warszawy, udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, polegającej na rozbudowie wraz z przebudową odcinka ulicy Hemara na działkach ew. z obrębu 4-16-25 nr: 27/9, 102, 30/11 (wydzielona z dz. ew. nr 30/9) i 30/13 (wydzielona z dz. ew. nr 30/10).
- Decyzja nr 330/2023/ZRID z dnia 13 października 2023 r. Prezydenta m. st. Warszawy, udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, polegającej na budowie ulicy KL - 11 zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 55/3, 56/2, 57/15 (wydzielona z dz. ew. nr 57/29), 57/25 (wydzielona z dz. ew. nr 57/33), 60/15 (wydzielona z dz. ew. nr 60/19), 60/6

(wydzielona z dz. ew. nr 60/17) z obrębu 4-16-25 wraz z rozbudową i przebudową drogi gminnej ulicy Hemara zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 55/2 (wydzielona z dz. ew. nr 55/4), 56/1 (wydzielona z dz. ew. nr 56/3), 57/15 (wydzielona z dz. ew. nr 57/29), 57/16 (wydzielona z dz. ew. nr 57/31), 57/28 (wydzielona z dz. ew. nr 57/35) i 102 z obrębu 4-16-25.

- Decyzja nr 2/BIA/ZRID/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. Prezydenta m.st. Warszawy, udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, polegającej na rozbudowie drogi gminnej ul. Ostródzka / Małych Dębów – dz. ew. nr 11/6, 10, 11/8, 21/3, 22/1, 11/11 (wydz. z 11/6), 21/5 (wydz. z 21/4), 22/10 (wydz. z 22/3), 30/10 (wydz. z 30/2), 30/8 (wydz. z 30/1), obr. 4-16-17.
- Decyzja nr 4/BIA/ZRID/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. Prezydenta m.st. Warszawy, udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, polegającej na budowie drogi gminnej ul. Warzelnicza – dz. ew. nr 15/11, 15/13, 15/9, 16/4 (wydz. z 16/1), 16/6 (wydz. z 16/2), 17/6, 18/4, 22, 23/6, 23/61, 23/30, 23/52, 23/64, 102, obr. 4-16-25.
- ZRID 2/BIA/ZRID/2025 z 2025-04-09 - realizacja inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ulicy Małego Rycerza 4-16-16; 82/4, 82/10 (wydz. z dz. 82/6), 83/7, 85/4, 85/5, 85/8, 85/9 oraz 4-16-17; 2/3, 2/4, 2/9, 4/36 (wydz. z dz. 4/4), 4/25, 4/34.

11.06.2026

4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

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

- wysokiego prawdopodobieństwa powodzi – 10% (raz na 10 lat) – teren Kanału Bródnowskiego,
- średniego prawdopodobieństwa powodzi – 1% (raz na 100 lat) – teren Kanału Bródnowskiego,
- niskiego prawdopodobieństwa powodzi – 0,2% (raz na 500 lat) – teren Kanału Bródnowskiego oraz obszar na wschód od Kanału Żerańskiego i Kanału Bródnowskiego.

4.8. Inwestycje w obrębie 1 km od przedmiotowej nieruchomości wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy na lata 2026 - 2055

- Budowa ul. Siecznej – realizacja w latach 2016 – 2027,
- Budowa ul. Warzelniczej na odcinku od ul. Hemara do posesji nr 18B – realizacja w latach 2017 – 2026,
- Budowa ul. Projektowanej 5 KD od granicy miasta w kierunku ul. Berensona 18B – realizacja w latach 2017 – 2026,
- Budowa oświetlenia i doświetlenia przejść dla pieszych na terenie dzielnicy – realizacja w latach 2025 – 2026,
- Doposażenie placów zabaw w urządzenia zabawowe dla dzieci z niepełnosprawnościami na terenach rekreacyjnych w dzielnicy – realizacja w latach 2025 – 2026,
- Modernizacja nawierzchni bezpiecznych na terenach sportowo - rekreacyjnych na terenie dzielnicy – realizacja w latach 2026 – 2027,
- Budowa placówki oświatowej przy ul. Białołęckiej - prace przygotowawcze – realizacja w latach 2025 – 2027,
- Budowa hali sportowej w Szkole Podstawowej nr 112 przy ul. Zaulek – realizacja w latach 2025 – 2026,
- Budowa pływalni przy ul. Ostródzkiej – realizacja w latach 2018 – 2027.

13.01.2026

4.9. Inwestycje wynikające z Budżetu m.st. Warszawy na rok 2026

- Modernizacja i budowa dróg wraz z rozliczeniem gruntów,
- Nowe nasadzenia i wyposażenie w parkach,
- Monitoring i oświetlenie parków i placów zabaw na Białołęce,
- Przebudowa i budowa przystanków, zatok oraz pętli autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- Modernizacja infrastruktury komunikacji miejskiej,
- Przebudowa i budowa oświetlenia ulic wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- Przebudowa i budowa sygnalizacji świetlnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- Rozwój sieci tras rowerowych,
- Budowa i przebudowa infrastruktury pieszo-rowerowej – realizacja projektów,
- Doświetlenie przejść dla pieszych,
- Monitoring na białołęckich ulicach,
- Doposażenie placów zabaw w urządzenia zabawowe dla dzieci z niepełnosprawnościami na terenach rekreacyjnych w dzielnicy,
- Modernizacja nawierzchni bezpiecznych na terenach sportowo - rekreacyjnych na terenie dzielnicy,
- Remont chodnika wzdłuż ul. Berensona,

- Wiaty przystankowe na ulicy Verdiego,
- Chronimy i poznajemy nietoperze w lasach Dzielnicy Białoleka-rozwieszenie skrzynek dla rozrodu i/lub odpoczynku tych zwierząt

13.01.2026

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

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

4.11. Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o znaczących przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowych działek ewidencyjnych, dla których wydano pozytywne pozwolenia na budowę. Sprawdzenie adresu po podaniu obrębu i nr działki możliwe na www.geoportal360.pl

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	opis rodzaju inwestycji	adres
182/2023	14.06.2023	budowa 3 budynków jednorodzinnych dwulokalowych	Mirabelki
189/2023	20.06.2023	budowa garażu wolnostojącego	Białolecka
196/2023	22.06.2023	budowa budynku wielorodzinnego	Skarbka z Gór
257/2023	31.07.2023	budowa budynku usługowo - hotelowego	Warzelnicza
298/2023	01.09.2023	budowa zespołu budynków wielorodzinnych	Berensona
306/2023	19.09.2023	budowa zespołu dwóch budynków wielorodzinnych	Ostródzka
327/2023	06.10.2023	budowa sieci wodociągowej	Skarbka z Gór
338/2023	23.10.2023	budowa budynku biurowo-usługowego	Obręb 146503_8.1632: działka nr 5/4
354/2023	02.11.2023	budowa sieci kanalizacji	Skarbka z Gór
220/BIA/2023	08.11.2023	budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	Hemara
385/2023	2023-11-16	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Obręb 146503_8.1632: działka nr 15/21, 15/24,

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	opis rodzaju inwestycji	adres
		(umorzona decyzją 92/BIA/PB/2026/U dnia 17.03.2026)	15/25, 15/26
390/2023	21.11.2023	budowa zespołu 16 budynków jednorodzinnych dwulokalowych	Piasta Kołodzieja
395/2023	29.11.2023	budowa sieci kanalizacji	Berensona
396/2023	29.11.2023	budowa sieci kanalizacji	Berensona
405/2023	07.12.2023	projekt zamienny - budowa zespołu dwóch budynków wielorodzinnych	Ostródzka
408/2023	12.12.2023	budowa sieci wodociągowej	Kąty Grodzkie
21/BIA/PB/2024/Z	30.01.2024	projekt zamienny - budowa budynku wielorodzinnego z usługami	Skarbka z Gór
41/BIA/PB/2024	16.02.2024	budowa zespołu budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	Kamykowa
151/BIA/PB/2024	13.05.2024	budowa budynku wielorodzinnego	Mirabelki
150/BIA/PB/2024	13.05.2024	budowa dwóch budynków wielorodzinnych	Okragła
174/BIA/PB/2024	2024-05-28	budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych	Obręb 146503_8.1625: działka nr 73/1, 73/3, 73/8, 75/15, 75/17
211/BIA/PB/2024/Z	24.06.2024	Projekt zamienny do decyzji 390/2023 polegający na budowie 16 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	Krzemienna, Kołodzieja
240/BIA/PB/2024	2024-07-16	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego	Obręb 146503_8.1625: działka nr 90/2
251/BIA/PB/2024	22.07.2024	budowa pływalni krytej	Ostródzka / Przyrodnicza
258/BIA/PB/2024	2024-07-25	Budowa 4 instalacji gazowych dla dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych	Obręb 146503_8.1625: działka nr 71/3
255/BIA.PB/2024	2024-07-25	budowa budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej	Obręb 146503_8.1625: działka nr 62/6
276/BIA/PB/2024/Z	20-08-2024	projekt zamienny do decyzji nr 295/2023 dotyczącej budowy budynku usługowego wraz z parkingiem naziemnym, pylonem reklamowym	Białółka, Warzelnicza
288/BIA/PB/2024	2024-08-27	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz drogą dojazdową	Obręb 146503_8.1632: działka nr 15/21, 15/24, 15/25, 15/26, 155
332/BIA/PB/2024	2024-09-30	budowa instalacji gazowej dla pływalni	Obręb 146503_8.1625: działka nr 29/2
372/BIA/PB/2024	2024-10-25	budowa sieci kanalizacyjnej	Obręb 146503_8.1635: działka nr 59/1, 18/5, 58/1, 13/13, 61/2, 61/1, 9/6, 8/14, 7/14, 52
373/BIA/PB/2024	2024-10-25	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi oraz garażem w parterze oraz rozbiórką budynku warsztatu samochodowego	Obręb 146503_8.1632: działka nr 5/6
426/BIA/PB/2024	2024-11-28	budowa przepompowni ścieków	Obręb 146503_8.1635: działki nr 61/2, 61/1, 52, 57/18, 57/19, 57/20, 58/7 Obręb 146503_8.1636: działki nr 14/3, 15/4, 15/1
466/BIA/PB/2024	2024-12-20	zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych	Obręb 146503_8.1631: działka nr 38/6, 39/20, 40/14, 41/42, 41/47
467/BIA/PB/2024	2024-12-20	budowa drogi	Obręb 146503_8.1631: działka nr 94, 41/40, 41/44, 41/45, 40/12,

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	opis rodzaju inwestycji	adres
			40/13, 39/19, 38/5
10/BIA/PB/2025	2025-01-14	Budowa budynku usługowego oraz przebudowa instalacji gazowej	Obręb 146503_8.1631: działka nr 39/8, 39/9, 39/21
33/BIA/PB/2025	2025-02-04	budowa instalacji gazowej	Obręb 146503_8.1631: działka nr 40/14, 41/47
89/BIA/PB/2025/Z	2025-03-25	projekt zamienny do decyzji nr 545/2018 dotyczącej budowy budynku usługowego z garażem - szkoła podstawowa	Obręb 146503_8.1625: działka nr 23/63
97/BIA/PB/2025	2025-03-27	budowa instalacji gazowej	Obręb 146503_8.1632: działka nr 5/6, 5/5
98/BIA/PB/2025	2025-03-28	budowa budynku wielorodzinnego	Obręb 146503_8.1625: działka nr 23/35
106/BIA/PB/2025/Z	2025-04-01	projekt zamienny do decyzji 251/bia/pb/2025 dotyczy budowy pływalni	Obręb 146503_8.1625: działka nr 29/2
148/BIA/PB/2025	2025-04-24	budowa instalacji gazowej	Obręb 146503_8.1625: działka nr 23/63
166/BIA/PB/2025	2025-05-08	budowa sieci kanalizacyjnej	Ostródzka Obręb 146503_8.1635: działka nr 56/8, 56/5
199/BIA/PB/2025	2025-06-05	Po uchyleniu decyzji nr 482/2022 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i instalacją gazową	Obręb 146503_8.1617: działka nr 11/6
295/BIA/PB/2025	2025-08-29	Budowa instalacji gazowej dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego A1	Ostródzka Obręb 146503_8.1631: działka nr 40/14, 41/47
296/BIA/PB/2025	2025-08-29	Budowa instalacji gazowej dla dwóch projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych A2, A3	Ostródzka Obręb 146503_8.1631: działka nr 40/14, 41/47, 41/42
352/BIA/PB/2025	2025-10-06	Budowa budynku wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym, zbiornikiem na wody opadowe, wewnętrzną instalacją gazową	Leona Berensona Obręb 146503_8.1626: działka nr 38/1, 39/1, 40/5, 41/6, 42/6, 43/8
5/BIA/PB/2025/Z	2025-11-06	PROJEKT ZAMIENNY DO DECYZJI 467/BIA/PB/2024 DOTYCZY BUDOWY DROGI WEWNĘTRZNEJ	Juranda ze Spychowa Obręb 146503_8.1631: działki nr 94, 41/40, 41/44, 41/45, 40/12, 40/13, 39/19, 38/5, 42/16. Obręb 146503_8.1635: działki nr 1/2, 7/1, 7/13
40/BIA/PB/2026/P	2026-01-30	Przeniesienie decyzji 352/BIA/PB/2025 dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, zbiornikiem na wody opadowe, wewnętrzną i instalacją gazową wraz z zagospodarowaniem terenu	4-16-26 – 38/1,39/1,40/5,41/6,42/6, 43/8 L. Berensona
63/BIA/PB/2026/P	2026-02-27	Przeniesienie decyzji 466/BIA/PB/2024 polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu.	4-16-31 – 39/20,40/14,41/42,41/47, Ostródzka
79/BIA/PB/2026	2026-03-09	Budowa budynku usługowego-pawilon handlowo-usługowy	4-16-17 – 29/27,29/29 Ostródzka
86/BIA/PB/2026	2026-03-13	Budowa dwóch budynków usługowo-handlowych, parkingu naziemnego oraz obsługującej infrastruktury technicznej w tym zbiorników retencyjnych i zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe	Warzelnicza 4-07-04 – 4

11.06.2026

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

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

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk, przyjętego uchwałą nr XXVII/528/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r. Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk, przyjęty uchwałą nr XXVII/528/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r.

Działki ewidencyjne nr 75/6, 75/26 z obrębu 4-16-25 oraz działki ewidencyjne nr 22/24, 22/25, 22/39, 22/35, 22/37 z obrębu 4-16-31:

- przeznaczenie terenu w planie: MU – tereny mieszkaniowo – usługowe,
- maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalna wysokość zabudowy: dla nowo realizowanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych do 12m, dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na dom lub segment
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej,
 - dla biur i urzędów od 18 do 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i usług od 25 do 38 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów magazynowych od 5 do 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni magazynowej,
 - dla stacji obsługi pojazdów – 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze.

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

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
 - ustala się zachowanie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i minimum 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
 - ustala się wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefie przyulicznej tras komunikacyjnych o funkcji zbiorczej i ekspresowej,
 - nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu oraz pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przy ulicznej,
 - nakaz ochrony istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacania ich dodatkowymi dosadzeniami,
 - nakaz ochrony i modernizacji istniejącego układu hydrograficznego wskazanego na rysunku planu oraz cieków wodnych nie oznaczonych na rysunku planu,
 - dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:**
 - brak ustaleń w planie dotyczących terenu planowanej inwestycji,
 - w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji - w zasięgu występowania wody stuletniej (wskazanego na rysunku planu) obowiązuje wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki zalewu lub podtopienia przy realizacji nowych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz inwestycji infrastruktury technicznej.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - brak ustaleń w planie dotyczących terenu planowanej inwestycji,
 - w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji - nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na terenie wyznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych (o numerach: 55-66/12 i 55-67/14).

- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**
 - brak ustaleń w planie dotyczących terenu planowanej inwestycji,
 - w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji - w strefie bezpieczeństwa 65m od linii istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 (i mieszczącego się w jego strefie bezpieczeństwa proj. Ø 700), obowiązują następujące ograniczenia realizowania zabudowy:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 25m od gazociągu,
 - nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu: 25m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych, 30m dla parkingów samochodowych, 35m dla zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, 50m dla zabudowy mieszkaniowej zwartej, 65m dla zabudowy budynków użyteczności publicznej.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:**
 - ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulic o funkcji zbiorczej;
 - ustala się kształtowanie wzdłuż ulicy Ostródzkiej, ciągów zabudowy handlowo - usługowej reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia terenu miejską siecią kanalizacyjną ustala się:
 - realizowanie nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących lub bliźniaczych) opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne, bezodpływowe zbiorniki nieczystości), zgodnie z przepisami szczególnymi i przy min. powierzchni działki inwestycyjnej dla jednego budynku mieszkalnego 800m² i 600m² dla połowy bliźniaka (wielkości podane są z tolerancją 10% i dotyczą nowych podziałów),
 - dla terenów pod zabudowę wielorodzinną i zwartą jednorodziną (intensywną) lub obiektów usługowych, sąsiadujących z osiedlem Skarbka z Gór, możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do systemu kanalizacji, obsługującego osiedle Skarbka z Gór.
 - ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
 - obowiązek wprowadzenia dla każdej działki inwestycyjnej selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk, przyjęty uchwałą nr XXVII/528/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r.

- **MU – tereny mieszkaniowo – usługowe**
 - działki ewidencyjne nr 67/3 (cz.), 71/10, 71/11, 71/18, 71/19, 71/13, 71/14, 73/9, 73/12, 73/11 (cz.), 75/9, 75/7, 75/25, 75/4 z obrębu 4-16-25 oraz działki ewidencyjne nr 22/26, 22/27, 23/16, 22/29, 22/22, 23/13, 23/19, 23/2, 23/26, 23/27, 23/28, 23/29, 23/24, 25/4, 23/25, 25/9, 25/10, 25/21, 25/20, 25/19, 25/18, 25/17, 66/21, 66/22, 66/23, 66/24, 66/25, 69/15 (cz.), 69/16 (cz.), 69/17 (cz.), 69/18 (cz.) z obrębu 4-16-31,
 - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy: dla nowo realizowanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych do 12m, dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na dom lub segment
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej,
 - dla biur i urzędów od 18 do 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i usług od 25 do 38 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla obiektów magazynowych od 5 do 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni magazynowej,
- dla stacji obsługi pojazdów – 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze.
- **M – tereny mieszkaniowe**
 - działki ewidencyjne nr 67/3 (cz.), 71/7 (cz.), 71/6 (cz.), 71/8 (cz.), 73/3 (cz.), 73/1 (cz.), 73/4 (cz.), 73/8 (cz.), 75/15 (cz.), 75/12 (cz.), 75/11, 72/3 (cz.), 74/1 (cz.), 103 (cz.), 76/10 (cz.) z obrębu 4-16-25 oraz działki ewidencyjne nr 22/17 (cz.), 22/18, 22/19 (cz.), 23/12 (cz.), 23/9 (cz.), 23/10, 23/11, 25/13 (cz.), 25/14, 25/15, 66/19, 66/18 (cz.), 66/17 (cz.), 69/12 (cz.), 45/9 (cz.), 45/5 (cz.), 46/2 (cz.), 47/4 (cz.), 70/5 (cz.) z obrębu 4-16-31
 - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 10m (do 3,5 kondygnacji), dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji, dla obiektów usługowych do 12m (do 3 kondygnacji)
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% dla każdej działki inwestycyjnej i minimum 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na dom lub segment
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej
 - dla usług i handlu od 25 do 38 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.
- **KZ4 – tereny komunikacji**
 - działki ewidencyjne nr 67/3 (cz.), 71/9, 73/8 (cz.), 73/4 (cz.), 75/17 z obrębu 4-16-25 oraz działki ewidencyjne nr 22/20, 23/18, 25/16, 66/20, 69/14 (cz.) z obrębu 4-16-31
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **KZ5a – tereny komunikacji**
 - działki ewidencyjne nr 28/3 (cz.), 67/2 (cz.), 71/15, 73/13, 73/11 (cz.), 75/10, 74/1 (cz.), 76/7, 76/9 z obrębu 4-16-25 oraz działki ewidencyjne nr 45/3, 44 (cz.), 22/28, 22/30, 23/17, 46/7, 47/3, 25/8, 25/6, 68/29, 68/28, 70/3, 69/20 (cz.), 69/21 (cz.), 71/1 (cz.) z obrębu 4-16-31,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **KL12 – tereny komunikacji**
 - działki ewidencyjne nr 68/27, 69/19 (cz.), 68/26 (cz.), 69/13 (cz.) z obrębu 4-16-31
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **KL15 – tereny komunikacji**
 - działka ewidencyjna nr 69 z obrębu 4-16-25
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **KL20 – tereny komunikacji**

- działka ewidencyjna nr 70/9 (cz.), 71/2 (cz.) z obrębu 4-16-31
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.