

PROSPEKT INFORMACYJNY

Apartamenty SO.21



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 2025.10.06

Dantex Holding Sp. z o.o.

 **Dantex**

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Dantex Holding Sp. z o.o. KRS 0001077422
Adres	ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa
NIP i REGON	NIP 5680000383, REGON 001403935
Nr telefonu	+48 22 123 75 98, +48 22 578 41 00
Adres poczty elektronicznej	biuro@dantex.pl
Adres strony internetowej	www.dantex.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Przy Torach 4, ul. Szybka 7, 02-231 Warszawa
Data rozpoczęcia	2019-12-05
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2022-04-05

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Wschodu Słońca 13, 02-235 Warszawa
Data rozpoczęcia	2019-12-19
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2023-04-27

OSTATNIO UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	ul. Wschodu Słońca 7 i 7A, 02-235 Warszawa
Data rozpoczęcia	2022-07-01
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2024-06-10
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?	
NIE	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Warszawa, Włochy, ul. Solińska 21
	Planowany budynek mieszkalny w inwestycji pod nazwą „Apartamenty SO.21” będzie usytuowany na nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu o numerach: 59/1, 59/2, 61/1, 61/2 oraz 64/2 położone przy ulicy Solińskiej 21, z obrębu numer: 0404 nazwa: 2-04-04, w dzielnicy Włochy, w m.st. Warszawie – mieście na prawach powiatu, województwie mazowieckim, o łącznym obszarze wynoszącym 0,2021 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA1M/00090655/7.
	Właścicielem ww. nieruchomości gruntowej jest Spółka Dantex Holding Sp. z o.o.
Numer księgi wieczystej	WA1M/00090655/7

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

w dziale IV księgi wieczystej KW Nr WA1M/00090655/7 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 57.750.000,00 zł (pięćdziesiąt siedem milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz spółki pod firmą Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON 016298263, KRS 0000026438) na zabezpieczenie wierzytelności Banku obejmującej: kapitał kredytu, odsetki, opłaty i inne koszty, na podstawie umowy kredytu nr 16 1020 1068 0000 1296 0335 2929 z dnia 08 sierpnia 2025 roku.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	nie dotyczy
--	-------------

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia ³

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

- bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Solińskiej (od strony zachodniej inwestycji),

- sąsiedztwo ul. 1-go Sierpnia (od strony północnej inwestycji),
- sąsiedztwo ul. Żwirki i Wigury (od strony wschodniej inwestycji),
- sąsiedztwo al. Krakowskiej,
- sąsiedztwo drogi krajowej nr 79 – ul. Hynka,
- sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowych: Warszawa Żwirki i Wigury oraz Warszawa Rakowiec,
- sąsiedztwo linii tramwajowej w al. Krakowskiej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, terenów przemysłowych i magazynowych, terenów usługowych i biurowych,
- sąsiedztwo Koszarów Dowództwa Garnizonu Warszawa,
- sąsiedztwo ogródków działkowych: ROD Sasanka przy ul. Żwirki i Wigury, ROD im. Żwirki i Wigury przy ul. Hynka, ROD im. Władysława III Warneńczyka przy ul. Hynka, ROD ZELMOT oraz ROD Leśnicy przy ul. Grójeckiej,
- sąsiedztwo klubu sportowego RKS Okęcie Warszawa przy ul. Radarowej 1,
- sąsiedztwo Urzędu Statystycznego przy ul. Solińskiej,
- sąsiedztwo Biura Badań Kryminalistycznych ABW przy ul. 1-go Sierpnia,
- sąsiedztwo hotelu Novotel przy skrzyżowaniu ul. Żwirki i Wigury z ul. 1-go Sierpnia,
- sąsiedztwo przychodni Luxmed przy skrzyżowaniu ul. Żwirki i Wigury z ul. 1-go Sierpnia,
- sąsiedztwo kościołów: Kościół Zwiastowania Pańskiego przy ul. Mołdawskiej oraz Kościół świętego Franciszka z Asyżu przy ul. Hynka,
- sąsiedztwo szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków,
- sąsiedztwo Domu Dziecka nr 9 im. Lidii i Adama Ciołkoszów przy ul. Korotyńskiego,
- sąsiedztwo salonu samochodowego Hyundai przy ul. Hynka,
- sąsiedztwo myjni samochodowej przy ul. Hynka,
- sąsiedztwo stacji paliw Orlen przy ul. Hynka,
- sąsiedztwo Fortu Rakowiec przy ul. Korotyńskiego,
- sąsiedztwo Parku Marka Kotańskiego przy al. Krakowskiej,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarze objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania (możliwe uciążliwości hałasowe).

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

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

Obszar, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

nie dotyczy

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim⁴

nie dotyczy

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

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego

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

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 1

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2

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

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

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

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

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

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał

Deweloper posiada ostateczną Decyzję Nr 70/AB/2023, wydaną w dniu 08 maja 2023 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak sprawy: UD-XVI-WAB-AAB.6740.45.2023.ASE), na wniosek z dnia 27 marca 2023 roku, którą zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany oraz udzielono pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną przy ulicy Solińskiej 19 B, C, D na działkach nr ewid. 59/1, 59/2, 61/1, 61/2, 64/2 obręb 2-04-04 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, a także ostateczną Decyzję Nr 139/AB/2023 wydaną w dniu 21 sierpnia 2023 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak: UD-XVI-WAB-AAB.6740.100.2023.ASE KOB/9510/23) przenoszącą na rzecz Dewelopera wyżej opisaną Decyzję Nr 70/AB/2023 z dnia 08 maja 2023 roku, na nieruchomości, opisanej powyżej, jest realizowana inwestycja pod nazwą „Solińska 21” polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 3

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych

07.08.2024 - rozpoczęcie budowy
30.09.2026 - zakończenie budowy

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

liczba budynków	1
rozmieszczenie ich na nieruchomości	nie dotyczy

(należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 4

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

PN-ISO 9836:2022-07, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu formy i projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679)

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego

30% środki własne
70% kredyt bankowy

w banku PKO BP SA

Środki ochrony nabywców

- Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy: **otwarty**
- Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny:**
0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia wskazanego w dyspozycji wypłaty etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

PKO BP SA

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w Załączniku nr 6 do Prospektu Informacyjnego.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Cena może ulec zmianie:

- w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej;
- w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej i wskazanej w niniejszej umowie powierzchni o więcej niż 2%, wyliczone zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:2022-07, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu formy i projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) a różnica w powierzchni nie będzie wynikiem zamówionych przez Nabywcę zmian lokatorskich, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej.

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

Kupujący ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35;
- 2) 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;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w określonym trybie i terminie,
- 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 Ustawy
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe
- 13) w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej i wskazanej w umowie powierzchni o więcej niż 2%, wyliczonej zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:2022-07, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu formy i projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679)

14) w przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłaty przez Kupującego do ceny nabycia w związku ze zmianą przepisów dotyczących ustalenia zasad i wysokości podatku od towarów i usług (VAT) dotyczących przedmiotu umowy deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

A. Deweloper uzyskał promesę banku PKO BP SA na beobciążeniowe odłączenie części nieruchomości.

B. Deweloper zapewni osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 6) kopią promesy banku PKO BP SA.

C. Deweloper, w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w dniu 8 listopada 2024 roku zawarł ze spółką pod firmą Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego.

Środki pieniężne, które będą zgromadzone w banku PKO BP SA, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, będą objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- 1) ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP SA,
- 2) 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,
- 3) 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,
- 4) 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,
- 5) 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,
- 6) PKO BP SA korzysta także z następujących znaków towarowych: PKO BP.



Bank Polski

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

.....

ZAŁĄCZNIKI

1. Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia
3. Pozwolenie na budowę
4. Plan zagospodarowania terenu
5. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

REDNET

CONSULTING

DZ. EW. NR 59/1, 59/2, 61/1, 61/2, 64/2,
OBRĘB 2-04-04,
WARSZAWA, UL. SOLIŃSKA 19 B, C, D
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI	3
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPLYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA	3
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU	4
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH	5
4.1.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy	5
4.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	7
4.3.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km	14
4.4.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	15
4.5.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	17
4.6.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	19
4.7.	Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy na lata 2024 - 2050	19
4.8.	Inwestycje wynikające z Budżetu m.st. Warszawy na rok 2024	20
4.9.	Inwestycje wynikające ze Strategii rozwoju m.st. Warszawy do 2030 r.	20
4.10.	Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania	21
4.11.	Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę	22
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI	23
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	23
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	23

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Włochy, przy ul. Solińskiej 19 B, C, D, na działkach ewidencyjnych nr 59/1, 59/2, 61/1, 61/2 i 64/2 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym 2-04-04.

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 POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

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

- bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Solińskiej (od strony zachodniej inwestycji),
- sąsiedztwo ul. 1-go Sierpnia (od strony północnej inwestycji),
- sąsiedztwo ul. Żwirki i Wigury (od strony wschodniej inwestycji),
- sąsiedztwo al. Krakowskiej,

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- sąsiedztwo drogi krajowej nr 79 – ul. Hynka,
- sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowych: Warszawa Żwirki i Wigury oraz Warszawa Rakowiec,
- sąsiedztwo linii tramwajowej w al. Krakowskiej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, terenów przemysłowych i magazynowych, terenów usługowych i biurowych,
- sąsiedztwo Koszarów Dowództwa Garnizonu Warszawa,
- sąsiedztwo ogródków działkowych: ROD Sasanka przy ul. Żwirki i Wigury, ROD im. Żwirki i Wigury przy ul. Hynka, ROD im. Władysława III Warneńczyka przy ul. Hynka, ROD ZELMOT oraz ROD Leśnicy przy ul. Grójeckiej,
- sąsiedztwo klubu sportowego RKS Okęcie Warszawa przy ul. Radarowej 1,
- sąsiedztwo Urzędu Statystycznego przy ul. Solińskiej,
- sąsiedztwo Biura Badań Kryminalistycznych ABW przy ul. 1-go Sierpnia,
- sąsiedztwo hotelu Novotel przy skrzyżowaniu ul. Żwirki i Wigury z ul. 1-go Sierpnia,
- sąsiedztwo przychodni Luxmed przy skrzyżowaniu ul. Żwirki i Wigury z ul. 1-go Sierpnia,
- sąsiedztwo kościołów: Kościół Zwiastowania Pańskiego przy ul. Mołdawskiej oraz Kościół świętego Franciszka z Asyżu przy ul. Hynka,
- sąsiedztwo szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków,
- sąsiedztwo Domu Dziecka nr 9 im. Lidii i Adama Ciołkoszów przy ul. Korotyńskiego,
- sąsiedztwo salonu samochodowego Hyundai przy ul. Hynka,
- sąsiedztwo myjni samochodowej przy ul. Hynka,
- sąsiedztwo stacji paliw Orlen przy ul. Hynka,
- sąsiedztwo Fortu Rakowiec przy ul. Korotyńskiego,
- sąsiedztwo Parku Marka Kotańskiego przy al. Krakowskiej,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarze objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania (możliwe uciążliwości hałasowe).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.,

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.),

- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrami decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- Wieloletnią Prognozą Finansową m.st. Warszawy na lata 2024 - 2050,
- Budżetem m.st. Warszawy na 2024 rok,
- Strategią Rozwoju m.st. Warszawy do 2030 roku,
- uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania,
- wydanymi pozwoleniami na budowę,
- rejestrami decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Posłużono się również: mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, 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 gminy m. st. Warszawy

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

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

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

- budowa nowych odcinków sieci rozbiórczej oraz remonty, przebudowa i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- modernizacja systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- sukcesywne kablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz ograniczenie budowy nowych linii nadziemnych, celem zmniejszenia szkodliwego oddziaływania na mieszkańców oraz poprawy estetyki miasta i lepszego wykorzystania istniejących terenów,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- modernizacja zabudowy istniejącej z możliwością jej uzupełnienia zabudową o funkcjach usługowych i mieszkaniowych z uwzględnieniem gabarytów zabudowy istniejącej, z zachowaniem zieleni urządzonej, w tym zieleni osiedlowej,
- ochrona i modernizacja istniejącej zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową, przede wszystkim poprzez zabudowę wzdłuż ulic i placów,
- rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego,
- rozwijanie układu drogowo – ulicznego będzie prowadzone poprzez działania zarówno o charakterze inwestycyjnym jak i z wykorzystaniem środków organizacji ruchu, umożliwiające segregację ruchu o różnym charakterze,
- realizacja odcinka Warszawskiej Obwodnicy Miejskiej – droga główna ruchu przyspieszonego o przebiegu północ – południe (Trasa N-S - od węzła "Marynarska" do węzła z Trasą AK), która będzie przebiegać m.in. wzdłuż torów kolejowych przy ul. Instalatorów,
- ustala się przebieg Warszawskiej Obwodnicy Miejskiej, na którą składają się następujące trasy:
 - od zachodu – projektowana trasa NS (S/GP) na odcinku na południe od Trasy Mostu Północnego do węzła „Marynarska”,
 - od południa – ciąg ulic GP: Marynarska – Rzymowskiego – Sikorskiego – Witosa oraz Trasa Siekierska,
 - od wschodu – Trasa Olszyny Grochowskiej – GP,
 - od północy – projektowana Trasa Mostu Północnego – GP,
- do czasu realizacji tras: NS, Olszyny Grochowskiej i Mostu Północnego funkcjonować będzie Etapowa Obwodnica Miejska, składająca się z następujących ciągów ulic:
 - Al. Prymasa Tysiąclecia na odcinku od trasy AK do ronda Zesłańców Syberyjskich, Al. Jerozolimskie do ul. Łopuszańskiej (GP),
 - ciąg ulic Łopuszańska – Marynarska – Rzymowskiego – Sikorskiego – Witosa – Trasa Siekierska (GP),
 - ul. Marsa – ul. Żołnierska,
 - Trasa Toruńska – Trasa AK (E),
- Planowane nieformalne ogrody działkowe - ul. Żwirki i Wigury, ul. Sasanki i ul. Komitetu Obrony Robotników
- ROD „Sasanka”, „Owoc”, „Dalia” – ul.17 Stycznia, ul. Żwirki i Wigury, ul. Sasanki i ul. Hłżecka; ROD im. Żwirki i Wigury – ul. Hynka, ul.17 Stycznia, ul. Radarowa, ul. Astronautów

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- Planowane przedłużenie drogi zbiorczej (ul. Raclawicka)
- Planowane przedłużenie drogi zbiorczej (Trasa N - S - GP/p+Z/I)
- Planowane przedłużenie drogi głównej szybkiego ruchu (Trasa N - S - GP/p)
- Planowane główne powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego przy terenach zieleni (ul. W. Korotyńskiego)
- Planowane parkingi dla samochodów osobowych w pobliżu przystanku autobusowego W-wa Służewiec
- Planowane ścieżki rowerowe wzdłuż ul. Sasanki, przez ul. Hynka do ul. Łopuszańskiej oraz wzdłuż al. Krakowskiej, wzdłuż ul. Raclawickiej i odcinka torów kolejowych między ul. Woronicza i Grójecką (po jednej stronie jezdni), wzdłuż ul. Żwirki i Wigury oraz na odcinku wzdłuż ul. Komitetu Obrony Robotników
- Planowane przedłużenie ścieżki rowerowej przy u. Komitetu Obrony Robotników
- Planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - budowa nowych odcinków sieci magistral wodociągowych w ramach rozbudowy istniejącego systemu dystrybucji wody: ul. Komitetu Obrony Robotników; Al. Krakowska (na odc. ul. Komitetu Obrony Robotników – granica miasta); ul. Radarowa (na odc. ul. Komitetu Obrony Robotników – ul. Hynka),
 - realizacja kolektorów sanitarnych wzdłuż al. Krakowskiej
 - realizacja dwutorowej kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV od ul. Woronicza, przez tory kolejowe do ul. 1 Sierpnia, następnie wzdłuż torów kolejowych w kierunku ul. Grójeckiej
 - budowa magistrali „Hynka” w przypadku pojawienia się większych potrzeb cieplnych w rejonie ulicy,
 - przedłużenie istniejących sieci cieplnych (magistrala „Marynarska”) w kierunku nowej magistrali „Hynka”,
 - budowa gazociągu średniego ciśnienia ϕ 225 mm w ulicach: Komitetu Obrony Robotników

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

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

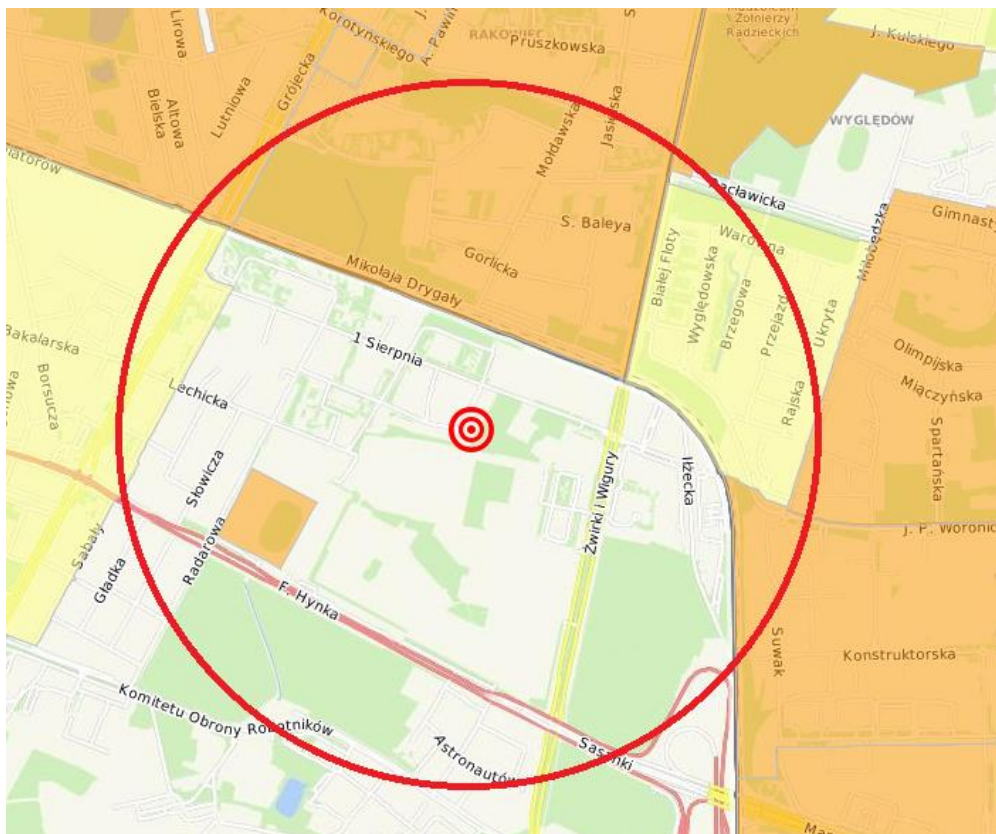
1. Uchwała nr LVII/1710/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowca.
2. Uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej.
3. Uchwała nr LXIII/2035/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otoczeniu Fortu Mokotów i Wyglądowa – część I.
4. Uchwała nr LXXII/2379/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RKS Okęcie Warszawa.
5. Uchwała nr LXXXVIII/2872/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Żwirki i Wigury, Rostafińskich i Kulskiego.

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

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

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



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

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowka:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową, biurową, tereny zieleni i tereny komunikacji,
- określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: wyznaczenie terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wyznaczenie terenów zieleni, stanowiące system terenów otwartych nie podlegających zabudowie, zachowanie i uzupełnienie istniejącej ukształtowanej siatki ulic i przestrzeni publicznych, alei z zielenią, parków i zbiorników wodnych, układu przestrzennego osiedli mieszkaniowych z obiektami oświaty i zielenią osiedlową wewnątrz osiedli oraz określenie zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
- wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic placów i innych wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- w ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu pierzeje usługowe,
- na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych,

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować zanieczyszczenia środowiska – przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. poza działką budowlaną, na której działalność ta jest prowadzona,
- do czasu skablowania elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia, pokazanych na rysunku planu, na terenach położonych w zasięgu stref ich potencjalnego oddziaływania, ustala się zakaz lokalizowania zabudowy albo obowiązek dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenu do rzeczywistych zmierzonych poziomów promieniowania elektromagnetycznego, w tym zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi dla terenów, na których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego,
- dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- ustala się rezerwy terenu dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej do zabudowy istniejącej przebudowywanej (modernizowanej) lub rozbudowywanej oraz projektowanych obiektów przewidzianych w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (KD), ciągów pieszych (KP) i dróg wewnętrznych (KDW), dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, sieci i przyłączy poza tymi terenami, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Stółwca Przemysłowego** w rejonie ulicy **Konstruktorskiej**:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, biurową, zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty i zdrowia, tereny komunikacji,
- część wschodnia obszaru objętego planem ograniczona ulicami: Domaniewską 2KDZ, Wołoską 1KDG, Woroniczą 1KDZ i wschodnią granicą planu jest położona na terenie zabudowy śródmiejskiej, związanej z lokalizacją centrum dzielnicy Mokotów w rejonie Dworca Południowego,
- określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i przestrzeni publicznych, wyznaczenie terenów zieleni i szpalerów drzew oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
- wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i innych wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- w ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu pierzeje usługowe,
- na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych,
- wyznacza się granice terenów zieleni o charakterze parkowym,
- ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować zanieczyszczenia środowiska – przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. Poza działką budowlaną, na której działalność ta jest prowadzona,

- ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenów zabudowy oraz terenów zieleni urządzonej i zieleni osiedlowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- określa się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu,
- dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych w miejscach, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej oraz w miejscach, w których realizacja ścieżki rowerowej wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy,
- ustala się przedłużenie ul. 1-go Sierpnia w formie kładki pieszo-rowerowej, przebiegającej bezkolizyjnie w stosunku do torów kolejowych i projektowanej Trasy N-S, do ul. Woronicza,
- dopuszcza się realizację linii tramwajowej w zachodnim odcinku ul. Woronicza (w kierunku ul. Żwirki i Wigury i przystanku kolejowego Żwirki i Wigury)
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków tramwajowych lub wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków tramwajowych,
- ustala się zachowanie, remont, rozbudowę, przebudowę lub wymianę istniejących obiektów i urządzeń kolejowych linii kolei Radomskiej, w tym torowisk i infrastruktury kolejowej,
- ustala się pełną obsługę obszaru objętego planem w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę; dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidywanymi w planie,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otoczeniu Fortu Mokotów i Wygłędowa – część I:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, tereny zieleni urządzonej i ogródków działkowych, tereny komunikacji,
- na całym obszarze planu, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, dojazdów, miejsc parkingowych i urządzeń budowlanych służących obsłudze zagospodarowania,
- wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, rejon lokalizacji usług w parterach budynków, dla których nakazuje się realizację ogólnodostępnych lokali usługowych zlokalizowanych w parterze lub w dwóch pierwszych nadziemnych kondygnacjach budynku,
- wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, rejon lokalizacji rzędu drzew, dla których nakazuje się realizację rzędów drzew,
- wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefy zieleni osiedlowej, dla których nakazuje się realizację zieleni na warunkach określonych w planie,
- wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefy zieleni fortecznej, dla których nakazuje się realizację zieleni na warunkach określonych w planie,
- nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych,

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- na całym obszarze planu zakazuje się organizowania imprez masowych,
- oddziaływanie na środowisko poszczególnych przedsięwzięć w zakresie emisji substancji i energii do środowiska nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ustalonym dla nich przeznaczeniem terenu,
- w strefach zieleni dopuszcza się realizację urządzeń wypoczynkowych i rekreacyjnosportowych, placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych oraz urządzeń budowlanych służących obsłudze terenu, przy czym łączna powierzchnia zagospodarowana zielenią nie może być mniejsza niż 60% powierzchni danej strefy zieleni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- nakazuje się podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej po ich wybudowaniu, z wyłączeniem budynków gospodarczych,
- zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,
- dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu,
- w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z przepisami odrębnymi dotyczącymi funkcjonowania ruchu lotniczego, na obszarze objętym planem obowiązuje bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych do wartości 150 m n.p.m., przy czym powyższe ograniczenie wysokości dotyczy również wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków,
- na całym obszarze planu dopuszcza się realizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę,
- ustala się, że przewody oraz inne obiekty liniowe infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszych oraz dróg wewnętrznych,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofarmy, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli) dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RKS Okęcie Warszawa:

- ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu numerem oraz symbolem literowym: 1US - teren usług sportu i rekreacji,
- ustala się, że linie rozgraniczające terenu 1US stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pod budowę i utrzymywanie publicznych obiektów sportowych,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remont istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu, oraz dopuszcza się ich wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie,
- dopuszcza się lokalizowanie piłkochwytów na boiskach sportowych,
- na obszarze planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne, zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- dopuszcza się lokalizowanie tymczasowego zadaszenia boisk sportowych.

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska im. F. Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- ustala się realizację trasy tramwajowej w ulicy Hynka.
- wyznacza się rejon lokalizacji rzędu drzew,
- wyznacza się strefy zieleni,
- dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, ograniczających obniżenie poziomu tych wód,
- dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w szczególności nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych (za wyjątkiem tras rowerowych i urządzeń sportowych), niecek bioretencyjnych, muld chłonnych, rowów infiltracyjnych.
- w związku z potencjalnym oddziaływaniem trasy tramwajowej planowanej w ulicy Hynka, zlokalizowanej poza obszarem planu (wzdłuż jego południowej granicy), dla nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy, nakazuje się uwzględnienie potencjalnych uciążliwości poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjnobudowlanych, zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, w szczególności zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenie 1US, poza liniami zabudowy, każdorazowo w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną jako wolnostojących obiektów budowlanych lub urządzeń umieszczanych na elewacjach budynków, w latarniach, meblach ulicznych,
- dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych,
- dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,
- ustala się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych jako stacji wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,
- dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Żwirki i Wigury, Rostafińskich i Kulskiego:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny zieleni urządzonej i ogródków działkowych oraz tereny komunikacji,
- ustala się tereny zieleni urządzonej: parki, cmentarze oraz ogródki działkowe, w celu zachowania i adaptacji istniejącej zieleni,
- ustala się zachowanie kompozycji przestrzennej parku i Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
- dla budowy lub przebudowy dróg lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu,
- dopuszcza się na obszarze objętym planem stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym takich jak np.: nawierzchnie przepuszczalne na powiazaniach pieszych i rowerowych, ogrody deszczowe, niecki bio retencyjne, komory drenażowe, skrzynki korzeniowe,
- ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Alei lipowej w ciągu ul. Żwirki i Wigury,
- ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej KZ-A obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Armii Radzieckiej,
- cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy obowiązują maksymalne wysokości zabudowy określone w przepisach szczegółowych dla terenów,
- ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenie drogi 1.KD-GP ul. Żwirki i Wigury,
- dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 2.KD-GP ul. Żwirki i Wigury i 3.KD-L ul. J. i J. Rostafińskich,,
- dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na całym obszarze objętym planem,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,
- ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych,
- dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem.

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

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

Od kwietnia 2014 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 1189/OŚ/2015 z dnia 2 grudnia 2015 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.53.2015.MDA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie hangaru do obsługi naziemnej samolotów wraz z zapleczem technicznym i socjalno-biurowym, płytą przedhangarową, parkingiem oraz infrastrukturą techniczną na działkach ew. nr 3, 6/1, 6/9, 6/10, 9/7, 2/34 obręb 2-06-07, przy ul. 17 Stycznia 39, 45 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1196/OŚ/2016 z 13 października 2016 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.77.2016.SYP o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków biurowych z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, wjazdami i elementami zagospodarowania terenu na dz. ew. nr 35/3, 35/4 obręb 2-04-01 pod zabudowę kubaturową, na dz. ew. nr 37/19 obręb 2-04-01 pod infrastrukturę i zagospodarowanie przy ul. 1 Sierpnia w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 677/OŚ/2017 z 13 czerwca 2017 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.7.2016.MRA ustalającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na realizacji Zespołu Zabudowy Wielofunkcyjnej, na działce ew. nr 3/5 obręb 1-01-27, przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 179/OŚ/2018 z 19 marca 2018 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.78.2017.DKO, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b i c ustawy ooś, dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji budynku biurowego z usługami w parterze, wchodzącego w skład zespołu zabudowy wielofunkcyjnej, na działce ew. nr 3/5 obręb 1-01-27, przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 506/OŚ/2022 z 7 września 2022 r. znak: OŚ-IV-SKI-76242-10-25-09 umarzającej w całości postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie Zespołu Zabudowy Wielofunkcyjnej „Marina Mokotów 2” na dz. ewid. nr 3/5 obręb 1-01-27, w rejonie ulic Raclawickiej oraz Żwirki i Wigury w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 681/OŚ/2022 z 25 listopada 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.99.2020.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na przebudowie oraz rozbudowie istniejących parkingów na dz. ewid. nr 6/9, 9/1, 9/4, 9/6, obręb 2-06-07, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 534/OŚ/2023 z 5 grudnia 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.110.2022.MAL o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięć realizowanych w ramach przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym na działkach ewid. nr 35/1, 35/2 obręb 2-04-01, przy ul. 1 Sierpnia w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 26/OŚ/2024 z 29 stycznia 2024 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.141.2022.JSO, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku hotelowego składającego się z trzech części nadziemnych (A, B, C) z garażem podziemnym wraz

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 2/14, 2/16 i 2/18 obręb 1-04-01, przy ul. Domaniewskiej 37A w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 130/OŚ/2024 z 27 marca 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.145.2022.EKO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym na działkach ewid. nr 35/3, 35/4 obręb 2-04-01, przy ul. 1 Sierpnia w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

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

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
53/WZ/MOK/2021	24.05.2021	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zabudowie części tarasu w budynku mieszkalnym jednorodzinny wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne	Rymarska 3
67/WŁO/21	15.06.2021	umorzenie dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym	1 Sierpnia
70/2021	16.06.2021	umorzenie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej	Słowicza 23a
83/MOK/21	23.07.2021	przeniesienie decyzji nr 24/MOK/15 o warunkach zabudowy dotyczy realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i biurami oraz garażami podziemnymi, budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, budynku hotelu z garażem podziemnym wraz z układem drogowym	Ractawicka / Żwirki i Wigury
83/2021	29.07.2021	przeniesienie decyzji nr 112/2020 z dnia 06.08.2020 r., zmienioną decyzją nr 13/2021 z dnia 04.02.2021 r. ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym oraz elementami zagospodarowania terenu	Radarowa
133/2021	10.11.2021	umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej	Słowicza 23a
144/2021	26.11.2021	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku biurowego (z lokalami handlowo-usługowo-biurowymi i garażem podziemnym), położonej na kondygnacji parteru i 1 piętra - na centrum badań medycznych	Gładka 22

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
145/2021	26.11.2021	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku biurowego (z lokalami handlowo-usługowo-biurowymi i garażem podziemnym), położonej na kondygnacji parteru i 1 piętra - na centrum badań medycznych	Gładka 22
129/WZ/MOK/2021	30.11.2021	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem naziemnym oraz sieci i przyłączy wodno-kanalizacyjnych, ciepłej, elektroenergetycznych i innych elementów zagospodarowania terenu	Woronicza
84/RU/2022	09.06.2022	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie konstrukcji reklamowej z dwoma ekranami na dwóch fundamentach prefabrykowanych	Sabały 26
180/RU/2022	15.11.2022	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą	Słowicza 26
158/WŁO/22	08.12.2022	umorzenie postępowania dotyczy rozbudowy i przebudowy obiektu hotelu Orbis Novotel o część biurową, konferencyjną, rekreacyjną oraz garaż podziemnym	1 Sierpnia / Żwirki i Wigury
88/WZ/MOK/2022	20.12.2022	umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i parkingiem naziemnym	Woronicza
16/WZ/MOK/2023	13.03.2023	umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w celu powiększenia powierzchni lokalu mieszkalnego nr 12	Sztormowa 3
36/RU/2023	14.03.2023	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części powierzchni usługowej studia na mieszkalną w budynku mieszkalnym jednorodzinnym ze studiem fotograficznym	Radarowa 42
36/RU/2023	23.03.2023	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą	Słowicza 26
19/WZ/MOK/2023	31.03.2023	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokalu biurowego na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym	Etiudy Rewolucyjnej 9
73/WŁO/23	10.07.2023	ustalenie warunków zabudowy dotyczy budowy jednego budynku mieszkalnego z usługami, składającego się z trzech brył nadziemnych na wspólnym garażu podziemnym	Żwirki i Wigury / 1 Sierpnia

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
43/WZ/MOK/2023	27.07.2023	przeniesienie decyzji nr 260/WZ/MOK/2010 z dnia 20.10.2010 r. ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego celem zwiększenia powierzchni lokalu nr 12	Sztormowa 3
45/WZ/MOK/2023	08.08.2023	budowa ogrodu zimowego na tarasie nr 16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym	Sztormowa 4
88/WŁO/23	11.08.2023	ustalenie warunków zabudowy dotyczy rozbudowy budynku usługowego o funkcji hotelu o część biurową, konferencyjną i rekreacyjną oraz garaż podziemny	1 Sierpnia
152/RU/2023	13.10.2023	przeniesienie decyzji nr 175/17 z dnia 15.09.2017 r. ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych z usługami w parterze, z podziemnym garażem i niezbędną infrastrukturą	1 Sierpnia
165/RU/2023	30.10.2023	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego	Żwirki i Wigury 10
20/WLO/WZ/2024/0	30.01.2024	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Radarowa 14a
40/WLO/WZ/2024	21.02.2024	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym oraz rozbudową istniejącej zabudowy	Słowicza 5

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

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

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
54/2021/R	21.05.2021	umorzenie – budowa zbiornika retencyjnego	Raławicka / Sączocka
38/2021	23.08.2021	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie podziemnego zbiornika retencyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą	Lechicka
41/2021	31.08.2021	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie podziemnego liniowego zbiornika retencyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą	Lechicka / Radarowa

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
42/2021	31.08.2021	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie podziemnego liniowego zbiornika retencyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą	Dwudziestolatków / Radarowa / Sulmierzycka
15/CP/MOK/2021	30.12.2021	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV	Białej Floty
16/CP/MOK/2021	30.12.2021	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie podziemnej linii kablowej nN i SN	Białej Floty / Woronicza
17/CP/MOK/2021	30.12.2021	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie podziemnej linii kablowej nN i SN oraz złączy kablowych nN	Białej Floty
15/CP/2022	07.04.2022	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacji deszczowej	Al. Krakowska
31/CP/2022	21.07.2022	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie kanalizacji sanitarnej wraz z pompownią ścieków sanitarnych	Żwirki i Wigury / KOR
13/CP/MOK/2022	19.08.2022	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie podziemnych linii kablowych nN i SN	Woronicza
52/CP/2022	07.12.2022	odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie kontenerowej stacji elektroenergetycznej Sn	Żwirki i Wigury / KOR
11/CP/2023	27.02.2023	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie i przebudowie sieci kanalizacji deszczowej	Dwudziestolatków
12/CP/2023	27.02.2023	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie i przebudowie sieci kanalizacji deszczowej oraz budowie podziemnego zbiornika retencyjnego	Lechicka
41/CP/2023	05.09.2023	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej	Al. Krakowska
19/CP/MOK/2023	07.11.2023	budowa sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, deszczowej, gazowej i wodociągowej	Żwirki i Wigury
20/CP/MOK/2023	08.11.2023	budowa stacji transformatorowej	Żwirki i Wigury
65/CP/2023	28.12.2023	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie kablowej sieci elektroenergetycznej Sn-15 kV i linii światłowodowej	Al. Krakowska / Hynka / Stoicka

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od kwietnia 2021 roku wydano decyzję zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy).

nr decyzji zezwolenia na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	opis inwestycji	adres
02/ZRID/2022	12.08.2022	rozbudowa drogi publicznej ul. Solińskiej, w tym budowa jezdni, chodników i zjazdów w pasie drogowym ul. Solińskiej z odwodnieniem, oświetleniem i infrastrukturą towarzyszącą	Solińska

4.7. Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy na lata 2024 - 2050

- Utworzenie terenów zieleni o symbolice historycznej na obszarze m.st. Warszawy – realizacja w latach 2018 – 2024,
- Poprawa efektywności energetycznej wybranych budynków szkolnych na terenie m.st. Warszawy – realizacja w latach 2023 – 2024,
- Przebudowa i budowa przystanków, zatok oraz pętli autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą – realizacja w latach 2016 – 2024,
- Budowa punktów ładowania pojazdów na parkingach P+R – realizacja w latach 2018 – 2024,
- By nie moknąć na przystankach - wiaty autobusowe – realizacja w latach 2023 – 2024,
- Modernizacja infrastruktury komunikacji miejskiej – realizacja w latach 2023 – 2025,
- Przebudowa i budowa oświetlenia ulic wraz z infrastrukturą towarzyszącą – realizacja w latach 2016 – 2025,
- Przebudowa i budowa sygnalizacji świetlnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą – realizacja w latach 2016 – 2025,
- Rozwój sieci tras rowerowych – realizacja w latach 2016 – 2024,
- Budowa i przebudowa infrastruktury pieszo-rowerowej - realizacja projektów – realizacja w latach 2016 – 2024,
- Program budowy i modernizacji dróg – realizacja w latach 2021 – 2030,
- Budowa rond – realizacja w latach 2020 – 2025,
- Nowe drogi dla rowerów i stojaki rowerowe – realizacja w latach 2021 – 2024,
- Budowa zaległej infrastruktury dla rowerów – realizacja w latach 2021 – 2024,
- Bezpieczne i zielone ulice Warszawy III – realizacja w latach 2022 – 2024,
- Program modernizacji infrastruktury miejskiej – realizacja w latach 2021 – 2028,
- Modernizacja terenów, w tym likwidacja nawierzchni szczelnych w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej i inne inwestycje ekologiczne – realizacja w latach 2023 - 2026,

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- Modernizacja placów zabaw i innych obiektów sportowo – rekreacyjnych – realizacja w latach 2023 – 2024,
- Budowa i modernizacja toalet miejskich – realizacja w latach 2014 – 2025,
- Panele fotowoltaiczne na dachach budynków miejskich – realizacja w latach 2023 – 2030,
- Program zieleni miejskie – realizacja w latach 2025 – 2027,
- Modernizacja źródeł zasilania energetycznego w żłobkach – realizacja w latach 2022 – 2024,
- Budowa zaplecza szatniowo - sanitarnego do obsługi obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie m.st. Warszawy – realizacja w latach 2021 – 2024,
- Budowa ul. Woronicza na odc. od ul. Etiudy Rewolucyjnej do ul. Żwirki i Wigury – realizacja w latach 2016 – 2024,
- Doświetlenie przejść dla pieszych na drogach gminnych – realizacja w latach 2022 – 2024,
- Modernizacja i przebudowa mokotowskich miejsc pamięci – realizacja w latach 2022 – 2024,
- Budowa ul. Solińskiej - rozliczenie z deweloperem – realizacja w latach 2021 – 2023,
- Budowa ul. 1 Sierpnia - rozliczenie z deweloperem – realizacja w latach 2021 – 2025,
- Nabycie nieruchomości pod zrealizowane inwestycje drogowe – realizacja w latach 2022 – 2027,
- Doposażenie budynku mieszkalnego w instalację c.o., c.c.w. przy ul. Sabały 23 – realizacja w latach 2022 – 2024.

4.8. Inwestycje wynikające z Budżetu m.st. Warszawy na rok 2024

- Budowa ul. Solińskiej,
- Modernizacja budynków mieszkalnych wyłączonych z eksploatacji w dzielnicy Włochy,
- Budowa ul. Woronicza na odc. od ul. Etiudy Rewolucyjnej do ul. Żwirki i Wigury,
- Nabycie nieruchomości pod budowę ciągów pieszych i pieszo-jezdných,
- Nowe drogi dla rowerów i stojaki rowerowe,
- Doświetlenie przejść dla pieszych na drogach gminnych,
- Modernizacja i przebudowa mokotowskich miejsc pamięci,
- Budowa systemów informatycznych dla Zarządu Transportu Miejskiego,
- Budowa punktów ładowania pojazdów na parkingach P+R,
- Przebudowa i budowa sygnalizacji świetlnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4.9. 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,

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- 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.

4.10. Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania

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

Określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

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

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

4.11. Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowych działek ewidencyjnych, dla których od kwietnia 2021 roku wydano pozwolenia na budowę.

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
92/2021	05.05.2021	przebudowa	przebudowa ściany zewnętrznej przy pomieszczeniach kancelarii parafialnej w budynku kościoła pw. Matki Bożej Łoteryjskiej parafii św. Franciszka z Asyżu	Hynka
102/2021	11.05.2021	rozbiórka	rozbiórka budynku myjni	Aleja Krakowska
187/2021	25.08.2021	przebudowa	przebudowa lokali mieszkalnych	Leżajska
213/2021	29.09.2021	rozbiórka	rozbiórka budynków	Solińska
249/2021	04.11.2021	nowa	budowa budynku mieszkalno - usługowego z garażem podziemnym	Aleja Krakowska
259/2021	18.11.2021	przebudowa	przebudowa instalacji gazu n/c wraz z wyniesieniem szafki gazowej na elewację budynku	Hynka
290/2021	17.12.2021	przebudowa	przebudowa przegród zewnętrznych	Sabały
09/AB/2022	14.01.2022	rozbiórka	rozbiórka zespołu budynków handlowo - usługowych i biurowych	Aleja Krakowska
50/AB/2022	14.03.2022	przebudowa	przebudowa części budynku biurowego	Gładka
104/AB/2022	07.06.2022	projekt zamienny	projekt zamienny części budynku biurowego (z lokalami usługowo - biurowymi i garażem podziemnym)	Gładka
118/AB/2022	23.06.2022	rozbiórka	rozbiórka dwóch budynków handlowo - usługowych	1-go Sierpnia
120/AB/2022	23.06.2022	nowa	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym	Radarowa
161/B/2022	11.07.2022	przebudowa	zabudowa części tarasu w budynku jednorodzinnym wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne	Rymarska
227/B/2022	28.09.2022	nowa	budowa sieci elektroenergetycznej SN i rozbiórka istniejącej sieci elektroenergetycznej SN	Woronicza
176/AB/2022	28.09.2022	nowa	budowa przyłącza sieci ciepłowniczej	Aleja Krakowska
64/2022	13.12.2022	przebudowa	przebudowa polegająca na wstawieniu w fasadzie szklano-aluminiowej na elewacji od strony ul. Grójeckiej 2 sztuk oszklonych drzwi aluminiowych w miejsce szklanego pola stałego	Grójecka
4/B/2023	13.01.2023	nowa	budowa kontenerowej stacji transformatorowej	Wyjazd
5/2023	02.02.2023	przebudowa	przebudowa lokali mieszkalnych	Grójecka
26/B/2023	13.02.2023	nowa	budowa sieci elektroenergetycznej SN i nN	Wyjazd
13/2023	10.03.2023	przebudowa	przebudowa lokali mieszkalnych	Grójecka
70/AB/2023	08.05.2023	nowa	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Solińska
97/AB/2023	14.06.2023	rozbiórka	rozbiórka budynków biurowo - magazynowych	Aleja Krakowska
134/B/2023	03.07.2023	nowa	budowa sieci elektroenergetycznych SN i nN	Wyjazd
31/2023	04.09.2023	przebudowa	przebudowa lokalu mieszkalnego	Racławicka
148/AB/2023	04.09.2023	przebudowa	przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Strubiczów

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
150/AB/2023	06.09.2023	remont	remont balkonów budynku mieszkalnego	Aleja Krakowska
176/AB/2023	05.10.2023	przebudowa	przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Strubiczów
252/B/2023	17.11.2023	nowa	budowa ogrodu zimowego na tarasie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym	Sztormowa
45/2023	20.11.2023	nowa	budowa pylonu cenowego na stacji paliw	Grójecka
211/AB/2023	21.11.2023	remont	remont dachu wraz z wymianą świetlika w budynku mieszkalnym wielorodzinnym	Sulmierzycka
214/AB/2023	23.11.2023	przebudowa	rozbudowa z przebudową istniejącego budynku handlowo - usługowego o pomieszczenie skupu butelek	Aleja Krakowska
226/AB/2023	21.12.2023	zmiana sposobu użytkowania	zmiana sposobu użytkowania części garażu podziemnego na pomieszczenie siłowni	Aleja Krakowska

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 nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki oraz działki lub ich fragmenty, znajdujące się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Warszawa, dn. 09.04.2024 r.

Załącznik 1 - Informacja o inwestycjach publicznych planowanych w okolicy

REDNET Consulting świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

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

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

OFERTA

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

KONTAKT

REDNET Property Group Sp. z o.o.

dział REDNET Consulting

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ consulting@rednetproperty.com

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@rednetproperty.com

NIP: 632-17-99-435

KRS: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy,

XIV Wydział Gospodarczy, nr 0000043992

Kapitał zakładowy: 29.500,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Leszek Maciusowicz

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

Załącznik 2 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia



1. bezpośrednie sąsiedztwo ul. Solińskiej
2. sąsiedztwo ul. 1-go Sierpnia
3. sąsiedztwo ul. Żwirki i Wigury
4. sąsiedztwo al. Krakowskiej
5. sąsiedztwo drogi krajowej nr 79 – ul. Hynka
6. sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowych: Warszawa Żwirki i Wigury oraz Warszawa Rakowiec
7. sąsiedztwo linii tramwajowej w al. Krakowskiej
8. sąsiedztwo Koszarów Dowództwa Garnizonu Warszawa
9. sąsiedztwo ogródków działkowych
10. sąsiedztwo klubu sportowego RKS Okęcie Warszawa przy ul. Radarowej 1
11. sąsiedztwo Urzędu Statystycznego przy ul. Solińskiej
12. sąsiedztwo Biura Badań Kryminalistycznych ABW przy ul. 1-go Sierpnia
13. sąsiedztwo hotelu Novotel przy skrzyżowaniu ul. Żwirki i Wigury z ul. 1-go Sierpnia
14. sąsiedztwo przychodni Luxmed przy skrzyżowaniu ul. Żwirki i Wigury z ul. 1-go Sierpnia
15. sąsiedztwo kościoła
16. sąsiedztwo szkoły podstawowej
17. sąsiedztwo przedszkoli i żłobków
18. sąsiedztwo Domu Dziecka nr 9 im. Lidii i Adama Ciolkosów przy ul. Korotyńskiego
19. sąsiedztwo salonu samochodowego Hyundai przy ul. Hynka
20. sąsiedztwo myjni samochodowej przy ul. Hynka
21. sąsiedztwo stacji paliw Orlen przy ul. Hynka
22. sąsiedztwo Fortu Rakowiec przy ul. Korotyńskiego
23. sąsiedztwo Parku Marka Kotańskiego przy al. Krakowskiej

LEGENDA

- obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich
- bufor o promieniu 1 km od granicy inwestycji
- teren inwestycji
- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej
- tereny o przewadze zabudowy usługowej
- tereny zieleni i tereny niezagospodarowane
- tereny ogródków działkowych
- tereny o przewadze zabudowy produkcyjnej i magazynowej
- tereny komunikacji
- tereny zamknięte
- tereny kolejowe
- obszar ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Warszawa, 8 maja 2023 r.

Znak sprawy: UD-XVI-WAB-AAB.6740.45.2023.ASE

DECYZJA NR 70/AB/2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 682/ oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 775/, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę, złożonego w dniu 27.03.2023 r.,

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

dla:

Sono Development I Sp. z o. o., Sp. k.

Al. Bohaterów Września 18/72, 02-389 Warszawa

obejmującego:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną przy ul. **Solińskiej 19B, C, D** na działkach nr ewid. 59/1, 59/2, 61/1, 61/2, 64/2, obręb 2-04-04 w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy, według projektu budowlanego z dnia 20.03.2023 r./25.04.2023 r., stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, który wykonał:

- Pan [imię i nazwisko], posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr [numer], 5, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP pod nr. ew [numer]
- Pan [imię i nazwisko], posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr [numer], wpisany na listę członków Łódzkiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP pod nr. ew. [numer]

z zachowaniem następujących warunków:

1. roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego,
2. roboty należy realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, uzyskanymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi, mienia i ochronę środowiska,

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

3. inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i spełniającą wymóg art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane
4. przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest zobowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
5. obiekt należy wyznaczyć na gruncie przez uprawnionego geodetę,
6. przed zakończeniem robót należy wykonać powykonawczą inwentaryzację geodezyjną, zaś obiekty lub elementy obiektów budowlanych ulegające zakryciu, wymagające wykonania inwentaryzacji geodezyjnej, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem,
7. przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania, wg przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1213),
8. roboty budowlane należy prowadzić z poszanowaniem ochrony przyrody z zachowaniem następujących warunków:
 - w stosunku do zwierząt chronionych wymienionych w załączniku nr 1 i 2 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2183) należy zastosować się do przepisów ujętych w § 6, 7, 8, 9, 10 ww. rozporządzenia,
 - w okresie od 1 marca do 15 października:
 - 1) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy uzyskać opinię ornitologiczną stwierdzającą obecność lub brak chronionych gatunków ptaków w danym obiekcie budowlanym;
 - 2) w przypadku obecności chronionych gatunków ptaków gnieźdzących się w obiekcie budowlanym należy uzyskać:
 - w przypadku ptaków objętych ochroną ścisłą: zgodę regionalnego dyrektora ochrony środowiska na płoszenie gatunków objętych ścisłą ochroną (w przypadku braku jaj i młodych w gniazdach) w trybie art. 56 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1718), natomiast w przypadku obecności jaj i piskląt należy uzyskać zgodę Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na zabijanie, okaleczanie i chwytanie piskląt i zniszczenie jaj lub na odchów piskląt i inkubację jaj w trybie cytowanego wyżej artykułu,
 - w przypadku ptaków objętych ochroną częściową: zgodę regionalnego dyrektora ochrony środowiska na płoszenie gatunków objętych ochroną częściową (w przypadku braku jaj i młodych w gniazdach) w trybie art. 56 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, w przypadku obecności jaj i piskląt zgodę regionalnego dyrektora ochrony środowiska na zabicie piskląt i zniszczenie jaj lub na odchów i inkubację jaj w trybie cytowanego wyżej artykułu.
9. przy wykonywaniu robót budowlanych należy uwzględnić zapis art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U z 2021 r., poz. 954), zgodnie

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

z którym „kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)“.

10. władający powierzchnią ziemi, który stwierdził historyczne, tj. powstałe przed 30 kwietnia 2007 r., zanieczyszczenie powierzchni ziemi na terenie będącym w jego władaniu, jest obowiązany niezwłocznie zgłosić ten fakt regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska i przedłożyć mu wniosek o wydanie decyzji ustalającej plan remediacji, a następnie przeprowadzić remediację na podstawie decyzji regionalnego dyrektora ochrony środowiska, stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 2269). Rodzaje działalności mogących z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wraz ze wskazaniem przykładowych dla tych działalności zanieczyszczeń określa załącznik nr 2 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1395);
11. jeżeli szkoda w środowisku w powierzchni ziemi wystąpiła po 30 kwietnia 2007 r., podmiot korzystający ze środowiska jest obowiązany niezwłocznie zgłosić ten fakt regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska i wojewódzkiemu inspektorowi ochrony środowiska, przedłożyć regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska wniosek o uzgodnienie warunków przeprowadzenia działań naprawczych wraz z projektem planu remediacji, a następnie przeprowadzić remediację na podstawie decyzji regionalnego dyrektora ochrony środowiska, stosownie do przepisów ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2187);
12. w przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym drzewostanem, przed rozpoczęciem robót budowlanych należy uzyskać zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów;
13. w zakresie potencjalnego oddziaływania na komponenty przyrodnicze - przedmiotową inwestycję objąć nadzorem przyrodniczym, dostosowanym do zakresu prowadzonych prac;
14. w zakresie prac remediacyjnych - przedmiotową inwestycję objąć nadzorem doświadczonego specjalisty ds. ochrony środowiska;

wynikających z:

- art. 5, art. 18 ust. 1 pkt 2, art. 42 ust. 4, art. 22 pkt 3, art. 10 ustawy Prawo budowlane,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 3 i art. 56 ustawy o ochronie przyrody,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- art. 36 ust. 1 pkt 4, art. 1011 ust. 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 101e ustawy Prawo ochrony środowiska,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 11 ustawy o zapobieganiu szkodom

2/2

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

w środowisku i ich naprawie

- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 83a i 83d ust. 5 ustawy o ochronie przyrody,
- art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 72 ust. 1, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Uzasadnienie

W dniu 27.03.2023 r. Inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w przedmiotowej sprawie. Do akt sprawy Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i 3 egzemplarze projektu budowlanego oraz decyzję Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy NR 109/2019 z dnia 07.06.2019 r. o warunkach zabudowy .

Prezydent m.st. Warszawy pismem z dnia 04.04.2023 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Tym samym pismem, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań. Następnie, na podstawie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, dokonał weryfikacji projektu budowlanego.

W dniu 06.04.2023 r. Prezydent m.st. Warszawy, postanowieniem Nr 105/AB/2023, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonym projekcie budowlanym. Inwestor wypożyczył 2 egzemplarze projektu budowlanego. W dniu 25.04.2023 r. Inwestor przedłożył poprawiony, kompletny projekt budowlany. Tut. organ ponownie dokonał sprawdzenia projektu, zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

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

Projekt jest zgodny z zapisami decyzji Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy Nr 109/2019 z dnia 07.06.2019 r. o warunkach zabudowy, wymaganiami ochrony środowiska, innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

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

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

2/2

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

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

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

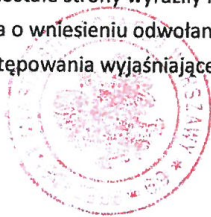
Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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

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

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

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



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Bożena Górn
Naczelnik Wydziału Architektury
i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy

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

z dniem 11.05.2023 r.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

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

2/2

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

Otrzymują:

1. Pan I - pełnomocnik Inwestora /+ 1 egz. projektu budowlanego/.
2. Dantex Sp. z o. o., Sp. k.
3. A/a.

Do wiadomości:

4. PINB dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
/+ 1 egz. projektu budowlanego/.
5. Urząd m.st. Warszawy, Centrum Obsługi Podatnika, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem

2/2

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych),
XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

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

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 21 sierpnia 2023 r.

Znak sprawy: UD-XVI-WAB-AAB.6740.100.2023.ASE
KOB/9510/23

DECYZJA NR 139/AB/2023

Na podstawie art. 40 ust. 1 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 682ze zmianami/ i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego /j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zmianami/, w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy /j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1817/ oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym /j.t. Dz.U. z 2022 r., poz. 528/, po rozpatrzeniu wniosku inwestora – Dantex Sp. z o. o., Sp. k., ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, reprezentowanego przez Panią _____, złożonego w tut. urzędzie w dniu 10.07.2023 r.,

przenoszę

ostateczną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy Nr 70/AB/2023 z dnia 8 maja 2023 r., znak: UD-XVI-WAB-AAB.6740.45.2023.ASE, udzielającą inwestorowi – Sono Development I Sp. z o. o., Sp. k., Al. Bohaterów Września 18/72, 02-389 Warszawa, pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną na działkach nr ewid. 59/1, 59/2, 61/1, 61/2, 64/2, obręb 2-04-04 przy ul. Solińskiej 19B, C, D w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy,

na rzecz

Dantex Sp. z o. o., Sp. k
ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa.

UZASADNIENIE

W dniu 10.07.2023 r. inwestor – Dantex Sp. z o. o., Sp. k., ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, reprezentowany przez Panią _____, złożył wniosek o przeniesienie ostatecznej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy Nr 70/AB/2023 z dnia 8 maja 2023 r., znak: UD-XVI-WAB-AAB.6740.45.2023.ASE o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną na działkach nr ewid. 59/1, 59/2, 61/1, 61/2, 64/2, obręb 2-04-04 przy ul. Solińskiej 19B, C, D w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy.

Przepis art. 40 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane stanowi, że „organ, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, jest obowiązany, w drodze decyzji, przenieść to pozwolenie na wniosek nowego inwestora, jeżeli do wniosku inwestor dołączy:

Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy
Urząd Dzielnicy Włochy, Al. Krakowska 257, 02-133 Warszawa, tel. (22) 443-43-76. (22) 443 43-82
webwlochy@m.st.warszawa.pl www.um.warszawa.pl

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

1. oświadczenie:

- o przejęciu warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę,
- o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2;

2. zgodę dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana”.

Przepis art. 40 ust. 1a ww. ustawy ponadto mówi, że „zgoda, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie jest wymagana, jeżeli własność nieruchomości lub uprawnienia wynikające z użytkowania wieczystego dotyczącego nieruchomości, objęte decyzją o pozwoleniu na budowę po wydaniu tego pozwolenia przeszły z dotychczasowego inwestora na nowego inwestora wnioskującego o przeniesienie pozwolenia na budowę”.

Nowy inwestor – Dantex Sp. z o. o., Sp. k., ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, spełnił wymagania ww. przepisu przedkładając dokumenty wymienione w art. 40 ust. 1 ustawy - Prawa budowlanego, uprawniające do wydania niniejszej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

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

Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Włochy, al. Krakowska 257, 02-133 Warszawa, stanowisko nr 1.

Decyzja niniejsza w toku postępowania administracyjnego stała się ostateczna z dniem 12.09.2023r.
Warszawa, dnia 25.09.2023r.

Prezydent M.ST. WARSZAWY
Bożena Górna
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy

M. ST. WARSZAWY

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy

Otrzymuje:

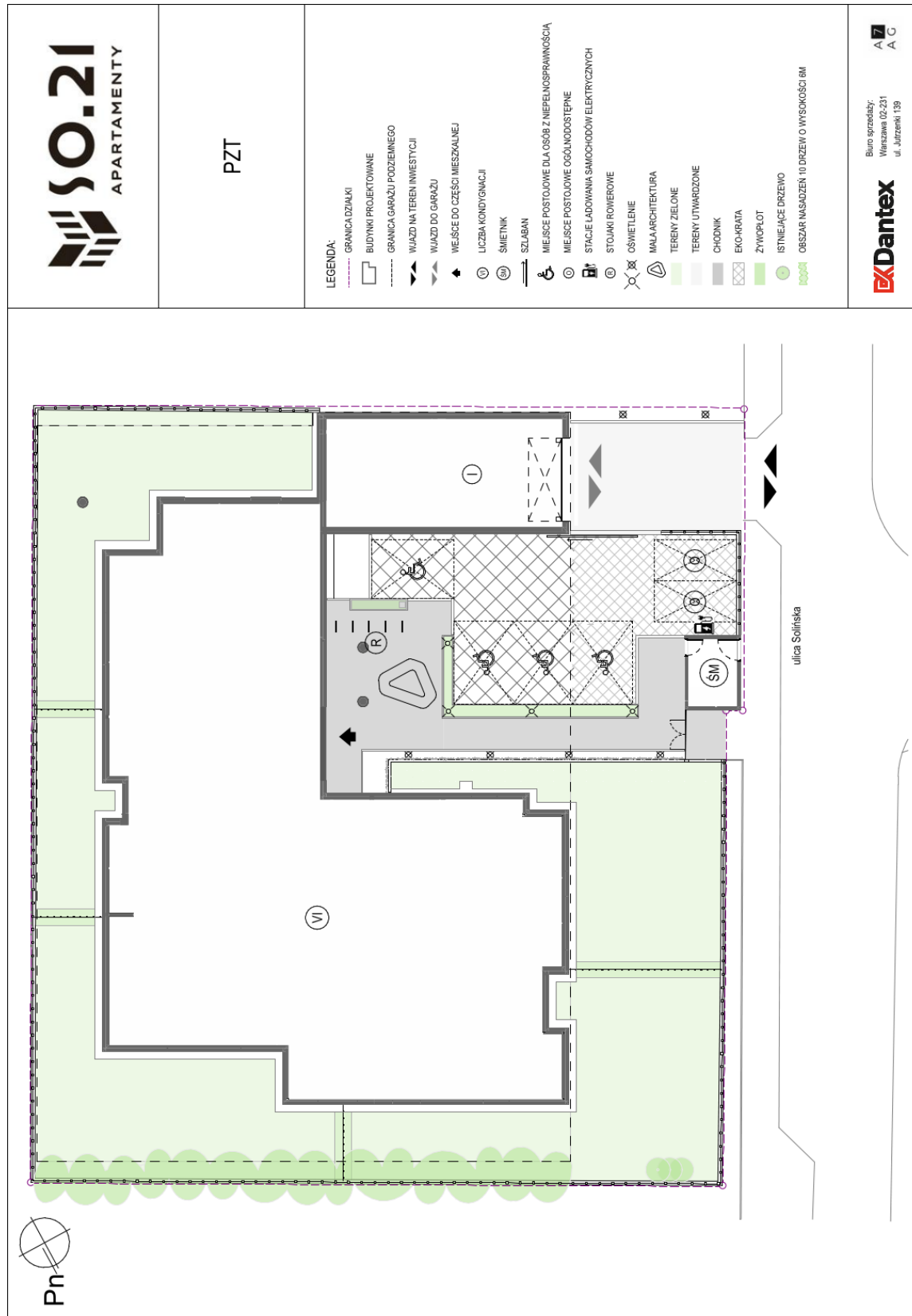
1. P. – pełnomocnik inwestora.
2. P.
3. A/a.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11, 02-366 Warszawa.
2. Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa.
3. do akt sprawy: UD-XVI-WAB-AAB.6740.45.2023.ASE

Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy
Urząd Dzielnicy, Włochy, Al. Krakowska 257, 02-133 Warszawa, tel. (22) 443-43 76, (22) 443-43 82
wawlo@um.warszawa.pl www.um.warszawa.pl

Załącznik 4 - Plan zagospodarowania terenu



Załącznik 5 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego SOLIŃSKA

Etap	Rodzaj prac	Procentowe zaawansowanie prac w danym etapie	Zaawansowanie prac narastająco	Procentowe zaawansowanie etapu	Procentowe zaawansowanie etapu narastająco	Data zakończenia etapu
Etap 1	Zakup gruntu	100%	100%	25,00%	25,00%	30.09.2024
	Roboty przygotowawcze	80%	80%			
Etap 2	Roboty przygotowawcze	20%	100%	10,00%	35,00%	30.11.2024
	Roboty ziemne	95%	95%			
Etap 3	Roboty ziemne	5%	100%	10,00%	45,00%	30.07.2025
	Roboty żelbetowe	65%	65%			
	Roboty murowe	10%	10%			
Etap 4	Roboty żelbetowe	35%	100%	20,00%	65,00%	30.01.2026
	Roboty murowe	80%	90%			
	Roboty wykończeniowe	30%	30%			
	Izolacje	5%	5%			
	Instalacje sanitarne	45%	45%			
	Instalacje elektryczne i teletechniczne	45%	45%			
Etap 5	Przyłącza	50%	50%	15,00%	80,00%	30.04.2026
	Roboty murowe	10%	100%			
	Roboty wykończeniowe	30%	60%			
	Izolacje	85%	90%			
	Instalacje sanitarne	35%	80%			
	Instalacje elektryczne i teletechniczne	35%	80%			
Etap 6	Przyłącza	45%	95%	10,00%	90,00%	30.07.2026
	Roboty zewnętrzne	75%	75%			
	Roboty wykończeniowe	30%	90%			
	Izolacje	10%	100%			
	Instalacje sanitarne	15%	95%			
	Instalacje elektryczne i teletechniczne	15%	95%			
Etap 7	Przyłącza	5%	100%	10,00%	100,00%	30.09.2026
	Roboty zewnętrzne	5%	100%			
	Roboty wykończeniowe	10%	100%			
	Instalacje sanitarne	5%	100%			
	Instalacje elektryczne teletechniczne	5%	100%			
	Zakończenie robót budowlanych	100%	100%			