

FLOIRA

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla zadania inwestycyjnego p.n. „Budynek Floresy”
realizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego:



Stan na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego

Data sporządzenia: 19 listopada 2024 roku

Aktualizacja na dzień: 16 marca 2026 roku

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Flora Development 23 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej WSD SPV 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) numer KRS: 0000851589	
Adres	ul. Cybernetyki 7A, 02-677 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5213902663	REGON: 386636227
Numer telefonu	+ 48 693 503 507, +48 782 552 556	
Adres poczty elektronicznej	esyfloresy@floradevelopment.com	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://floradevelopment.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Flora Development 23 sp. z o. o. – spółka celowa przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego p.n. „Esy Floresy”. Spółka wykorzystuje wiedzę, doświadczenie, jak również pracowników i partnerów biznesowych Flora Development (grupy spółek o powiązaniach osobowych i kapitałowych), specjalizujących się w realizacji projektów mieszkaniowych. Deweloper nie ukończył jeszcze żadnego przedsięwzięcia deweloperskiego.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	_____
Data rozpoczęcia	_____
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	_____
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	_____
Data rozpoczęcia	_____
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	_____

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzono i nie prowadzi się.
--	------------------------------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Adres działki: ul. Cybernetyki 7B, 02-677 Warszawa Nr działki: 8/7 Nr obrębu ewidencyjnego: 1-08-13
Numer księgi wieczystej	WA2M/00139786/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1. Prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości jest obciążone hipoteką umowną łączną na rzecz mBank S.A. („kredytodawca”) do sumy 123.030.338,00 zł, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności pieniężnych kredytodawcy wobec kredytobiorcy (Flora Development 23 sp. z o.o.), z tytułu umowy kredytów, lub z nimi związanych, w tym w szczególności roszczenia o spłatę kredytu inwestycyjnego oraz kredytu VAT, w tym kapitał i odsetki, odsetki za opóźnienie, odsetek za naruszenie, opłaty, prowizje, zobowiązania, koszty, wydatki i wszelkie inne kwoty wraz z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi, kosztami egzekucji i innymi roszczeniami ubocznymi, których płatność na rzecz kredytodawcy została zagwarantowana lub zapewniona przez kredytobiorcę (Flora Development 23 sp. z o.o.), lub co do zapłaty których kredytobiorca (Flora Development 23 sp. z o.o.) zobowiązał się zgodnie z umową kredytów, na podstawie umowy kredytów z dnia 20 maja 2024 roku. Przedmiotowa hipoteka umowna łączna obciąża również prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00551127/4 oraz udział 1/100 przysługujący Deweloperowi, dotyczący nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA2M/00457211/1.

W przypadku braku księgi informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy, dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): 1) bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Cybernetyki (od strony północnej inwestycji), 2) sąsiedztwo ul. Postępu (od strony zachodniej inwestycji), 3) sąsiedztwo ul. Marynarskiej i ul. Rzymowskiego, 4) sąsiedztwo drogi ekspresowej S79, 5) sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowych Warszawa Służewiec oraz Warszawa Okęcie, 6) sąsiedztwo linii tramwajowej przy ul. Marynarskiej oraz ul. Wołoskiej, 7) sąsiedztwo Torów Wyścigów Konnych Służewiec, 8) sąsiedztwo Instytutu Ceramiki i Materiałów Budowlanych, 9) sąsiedztwo centrum handlowego - Galeria Mokotów, 10) sąsiedztwo Instytutu Fizyki PAN, 11) sąsiedztwo Instytutu Pamięci Narodowej, 12) sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych, terenów przemysłowych i magazynowych, terenów usługowych i biurowych, 13) sąsiedztwo szkół podstawowych (np. Szkoła Podstawowa Nr 20 im. Jana Gutenberga Fundacji Szkolnej, Szkoła Podstawowa nr 191 filia, Szkoła Podstawowa nr 142 im. Pułku Lotnictwa Myśliwskiego, Szkoła Podstawowa nr 271 im. 11 Listopada), przedszkoli i żłobków (np. Niepubliczne Przedszkole Miś Koala Niepubliczne, Przedszkole Montessori ItsyBitsy, Przedszkole i żłobek Happy Kids' Academy, Przedszkole nr 317 "Smykolandia", Przedszkole Akademia Młodych Talentów, Żłobek i Przedszkole Małe Śmieszki) oraz liceów ogólnokształcących (np. Liceum Ogólnokształcące Niepubliczne Nr 12, LXV Liceum Ogólnokształcące z Oddziałami Integracyjnymi im. gen. J. Bema, Zespół Szkół nr. 27), 14) sąsiedztwo stacji paliw Orlen przy ul. Postępu, 15) sąsiedztwo Fortu VII Twierdzy Warszawa „Zbarż”, 16) 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 zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, które 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. https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część I, przyjęty uchwałą nr XXIX/625/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r. https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy – nie został uchwalony.
	Inne	Uchwała 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.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Wymagania dotyczące	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.

	zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 1.
Ustalenia obowiązujące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 1.
	Maksymalna wysokość zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 1.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	ROZDZIAŁ 4.2. w Załączniku nr 1.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	ROZDZIAŁ 4.4. w Załączniku nr 1.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	ROZDZIAŁ 4.3. w Załączniku nr 1.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	ROZDZIAŁ 4.10. w Załączniku nr 1.
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy – miejscowy plan odbudowy nie został uchwalony.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy – teren nie został oznaczony na takich mapach.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	ROZDZIAŁ 4.6. w Załączniku nr 5.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy – takie decyzje nie zostały podjęte dla analizowanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy – takie decyzje nie zostały podjęte dla analizowanego obszaru.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy – takie decyzje nie zostały podjęte dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji	Nie dotyczy – takie decyzje nie zostały podjęte dla analizowanego obszaru.

	inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy – takie decyzje nie zostały podjęte dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy – takie decyzje nie zostały podjęte dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy – takie decyzje nie zostały podjęte dla analizowanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy – takie decyzje nie zostały podjęte dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy – takie decyzje nie zostały podjęte dla analizowanego obszaru.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 207/B/2023 z dnia 13 października 2023 roku, wydana przez Prezydenta m. st. Warszawy. Decyzja nr 194/MOK/PB/2024/P z dnia 19 lipca 2024 roku wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przenosząca Decyzję Nr 207/B/2023 na Dewelopera. Decyzja nr 304/MOK/PB/2024/Z z dnia 7 listopada 2024 roku wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy zmieniająca decyzję Nr 207/B/2023 z dnia 13 października 2023 roku.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy na tym etapie zadania inwestycyjnego.	
Numer zgłoszenia budowy,	Nie dotyczy. Zadanie inwestycyjne realizowane jest o oparciu o pozwolenie na budowę.	

o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy. W ramach zadania inwestycyjnego powstanie budynek wielorodzinny.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Prace budowlane (wytyczenie geodezyjne terenu) rozpoczęły się w dniu 16 września 2024 roku. Planowany termin zakończenia prac budowlanych – 14 maja 2026 roku.	
Opis zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach zadania inwestycyjnego powstanie jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze oraz dwupoziomowym garażem podziemnym, jak również teren zieleni urządzonej przeznaczonej dla mieszkańców.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy. W ramach zadania inwestycyjnego powstanie 1 budynek.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa lokalu jest liczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015, wymienionej w załączniku do rozporządzenia i opisanymi poniżej: 1) powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m ²), 2) powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., 3) do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie przekroju poziomego wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, 4) do powierzchni użytkowej lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: rury, przewody 5) przy określaniu powierzchni użytkowej lokalu powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Maksymalnie 80% kosztów realizacji zadania inwestycyjnego pochodzić będzie z kredytu bankowego. Minimum 20% kosztów realizacji zadania inwestycyjnego stanowić będą środki własne, w tym pożyczki wewnętrzne.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	mBank S.A.

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45% ustalona na podstawie obowiązującego w dniu rozpoczęcia sprzedaży Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1341).
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W dniu 27 września 2024 r. Deweloper zawarł z bankiem pod firmą: mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer 458457/198/24/02/N (dalej „MRP”). Umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarto na czas oznaczony, do dnia zamknięcia mieszkaniowego rachunku powierniczego. Szczegółowe zasady funkcjonowania MRP są zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „Ustawa”). Główne zasady funkcjonowania MRP to: 1) Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy (dalej łącznie „umowa deweloperska”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego („Harmonogram”). 2) Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek (wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego) wygenerowany do MRP, zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego, po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie. 3) Bank prowadzący MRP ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 4) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 5) W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego i ceny lokalu mieszkalnego.	

	6) W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Jeśli w akcie notarialnym nie zamieszczono dyspozycji wypłaty środków, to konieczne będzie złożenie „Dyspozycji wypłaty z aktem notarialnym z umową przeniesienia własności”, 7) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie		
Harmonogram zadania inwestycyjnego	Numer etapu i szacunkowy podział kosztów	Zakres Etapu	Data zakończenia etapu
	Harmonogram zadania inwestycyjnego stanowi Załącznik nr 6.		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji. Zmiana ceny może mieć miejsce w przypadku: 1) zmiany stawki podatku VAT – określone w § 3 ust. 6 wzoru umowy deweloperskiej, 2) zmiany powierzchni użytkowej lokalu po obmiarze wykonawczym wykonanym po wybudowaniu budynku - określone w § 3 ust. 5 wzoru umowy deweloperskiej, niemniej jednak z wyłączeniem przypadków, o których mowa w § 3 ust. 7 wzoru umowy deweloperskiej (tj. w przypadku, dokonania „zmian lokatorskich” na wniosek Nabywcy i za zgodą Dewelopera - na podstawie odrębnego porozumienia lub umowy).		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM			
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach określonych: I. w § 6 ust. 1 umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia tej umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej,		

	7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem (po jej wypowiedzeniu przez dotychczasowy bank) w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, 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 §13 ust. 6 umowy deweloperskiej, czyli nie poinformowania nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem („obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy”), 10) w przypadku przewidzianym w §5 ust. 9 umowy deweloperskiej, to jest po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie przez Dewelopera wady istotnej lokalu uznanej przez niego w protokole odbioru lokalu, 11) w przypadku przewidzianym w §5 ust. 12 umowy deweloperskiej, to jest w razie stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej lokalu, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 9) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. II. w § 3 ust. 5 umowy deweloperskiej: 1) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu po obmiarze będzie większa lub mniejsza niż powierzchnia użytkowa wskazana w umowie deweloperskiej o więcej niż 2% w terminie 30 dni kalendarzowych od otrzymania przez nabywcę zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej, jednak nie później niż w terminie do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, z zastrzeżeniem, przypadków, o których mowa w §3 ust. 7 umowy deweloperskiej, chyba że Nabywca
--	---

	i Deweloper postanowią inaczej na podstawie aneksu do umowy deweloperskiej. III. w § 3 ust. 6 umowy deweloperskiej: 1) w przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez nabywcę w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy - w terminie 30 dni od otrzymania przez nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach wskazanych w: I. w § 6 ust. 2 umowy deweloperskiej: 1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Deweloper informuje, że:

- 1) posiada oświadczenie Banku (wierzyciela hipotecznego) z dnia 17 października 2024 r., w którym Bank zobowiązał się, że, jeżeli w dniu podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności w wykonaniu umowy deweloperskiej Nieruchomość, na której posadowiony będzie Budynek, obciążona będzie hipoteką na rzecz Banku, a wniosek o jej wykreślenie do tego dnia nie zostanie złożony – Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę całej Ceny za przedmiotowy Lokal,
- 2) w dniu 17 października 2024 roku Bank wydał oświadczenie o zrzeczeniu się Hipoteki w odniesieniu do m.in. Nieruchomości (dalej jako: „Oświadczenie o Zrzeczeniu się Hipoteki”),
- 3) osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3 Ustawy ma możliwość zapoznania się z dokumentami wskazanymi poniżej w Biurze Sprzedaży, pod adresem: Cybernetyki 7A., tj. z:
 - 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
 - 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
 - 3) pozwoleniem na budowę;
 - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera oraz sprawozdaniem finansowym spółki Flora Development 22 sp. z o.o. (będącej spółką dominującą w stosunku do dewelopera w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r.- Kodeks spółek handlowych) za ostatnie dwa lata;
 - 5) projektem budowlanym,

- 6) promesą Banku z zobowiązaniem do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali,
 - 7) Oświadczeniem o Zrzeczeniu się Hipoteki,
- 4) Środki pieniężne zgromadzone w banku pod firmą mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

Załączniki:

1. Informacja o sąsiedztwie inwestycji,
2. Harmonogram zadania inwestycyjnego,

**DZ. EW. NR 8/7, OBRĘB 1-08-13,
WARSZAWA,
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI**

FLORA



Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	3
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	3
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	4
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD 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 _____	12
4.4.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	17
4.5.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	18
4.6.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	18
4.7.	Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania _____	19
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	20
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	20
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 _____	22

[illegible]

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

- bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Cybernetyki (od strony północnej inwestycji),
- sąsiedztwo ul. Postępu (od strony zachodniej inwestycji),
- sąsiedztwo ul. Marynarskiej i ul. Rzymowskiego,
- sąsiedztwo drogi ekspresowej S79,
- sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowych Warszawa Służewiec oraz Warszawa Okecie.

- sąsiedztwo linii tramwajowej przy ul. Marynarskiej oraz ul. Wołoskiej,
- sąsiedztwo Torów Wyścigów Konnych Służewiec,
- sąsiedztwo Instytutu Ceramiki i Materiałów Budowlanych,
- sąsiedztwo centrum handlowego - Galeria Mokotów,
- sąsiedztwo Instytutu Fizyki PAN,
- sąsiedztwo Instytutu Pamięci Narodowej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych, terenów przemysłowych i magazynowych, terenów usługowych i biurowych,
- sąsiedztwo szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków, liceum ogólnokształcącego,
- sąsiedztwo stacji paliw Orlen przy ul. Postępu,
- sąsiedztwo Fortu VII Twierdzy Warszawa „Zbarż”,
- sąsiedztwo pomnika przyrody w rejonie ul. Wirażowej,
- część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji została wyznaczona jako obszar zdegradowany (obszar Służew – teren na wschód od ul. Obrzeżnej, na południe od al. Wilanowskiej i na północ od ul. Bokerskiej),
- cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji, w tym teren planowanej inwestycji, znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie,
- 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 przedmiotowa działka jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część I, przyjętego uchwałą nr XXIX/625/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r.

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

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

Posłużono się również: decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, 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 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.

Uchwałą nr LX/1967/2022 Rady m. st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Warszawie, fragment obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (obszar Służew – na wschód od terenu inwestycji).

Uchwałą nr X/330/2024 z 19 września 2024 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła Gminny Program Rewitalizacji do roku 2030. Powyższą uchwałą, część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji została wyznaczona jako obszar zdegradowany (obszar Służew – na wschód od terenu 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. Uchwałą nr VII/123/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 4 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego m.st. Warszawy.

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

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

- budowa nowych odcinków sieci rozbiorczej oraz remonty, przebudowa i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- modernizacja systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,

- sukcesywne kablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz ograniczenie budowy nowych linii nadziemnych, celem zmniejszenia szkodliwego oddziaływania na mieszkańców oraz poprawy estetyki miasta i lepszego wykorzystania istniejących terenów,
- 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 Siekierkowska,
 - od wschodu – Trasa Olszynki Grochowskiej – GP,
 - od północy – projektowana Trasa Mostu Północnego – GP,
- do czasu realizacji tras: NS, Olszynki 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 Siekierkowska (GP),
 - ul. Marsa – ul. Żołnierska,
 - Trasa Toruńska – Trasa AK (E),
- planowana droga ekspresowa (odcinek Trasy N – S – S/p + Wirażowa – ZI)
- planowane przedłużenie drogi głównej (między drogami Komitetu Obrony Robotników – GI i Cybernetyki – GI)
- planowane przedłużenie drogi zbiorczej (Trasa N – S – S/p)

- planowane ścieżki rowerowe wzdłuż ul. Marynarskiej, Taśmowej, Wilanowskiej, Rzymowskiego, Cybernetyki, Kłobuckiej, Obrzeżnej, Gotarda, Wydzińskiej, Suwak, Wirażowej i Komitetu Obrony Robotników
- planowane parkingi dla samochodów osobowych w pobliżu przystanku autobusowego W-wa Służewiec
- planowane linie i łącznice kolejowe wzdłuż istniejącej linii kolejowej, odcinek od ul. Cybernetyków do Lotniska Chopina
- realizacja terenu zieleni urządzonej między ul. Rzymowskiego i al. Lotników
- planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - budowa stacji przeładunkowej z sortownią odpadów przy ul. Kłobuckiej
 - budowa stacji transformatorowej RPZ Cybernetyki i linii zasilających,
 - realizacja dwutorowej kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV od stacji RPZ Cybernetyki, wzdłuż ul. Cybernetyki, następnie Rzymowskiego i Wołoskiej, podłączonej do napowietrznej dwutorowej linii energetycznej, biegnącej wzdłuż ul. Woronicza
 - przedłużenie gazociągu średniego ciśnienia DN 225 wzdłuż ul. Kłobuckiej i Wirażowej
 - przedłużenie istniejących sieci ciepłych (magistrala „Marynarska”) w kierunku nowej magistrali „Hynka”.

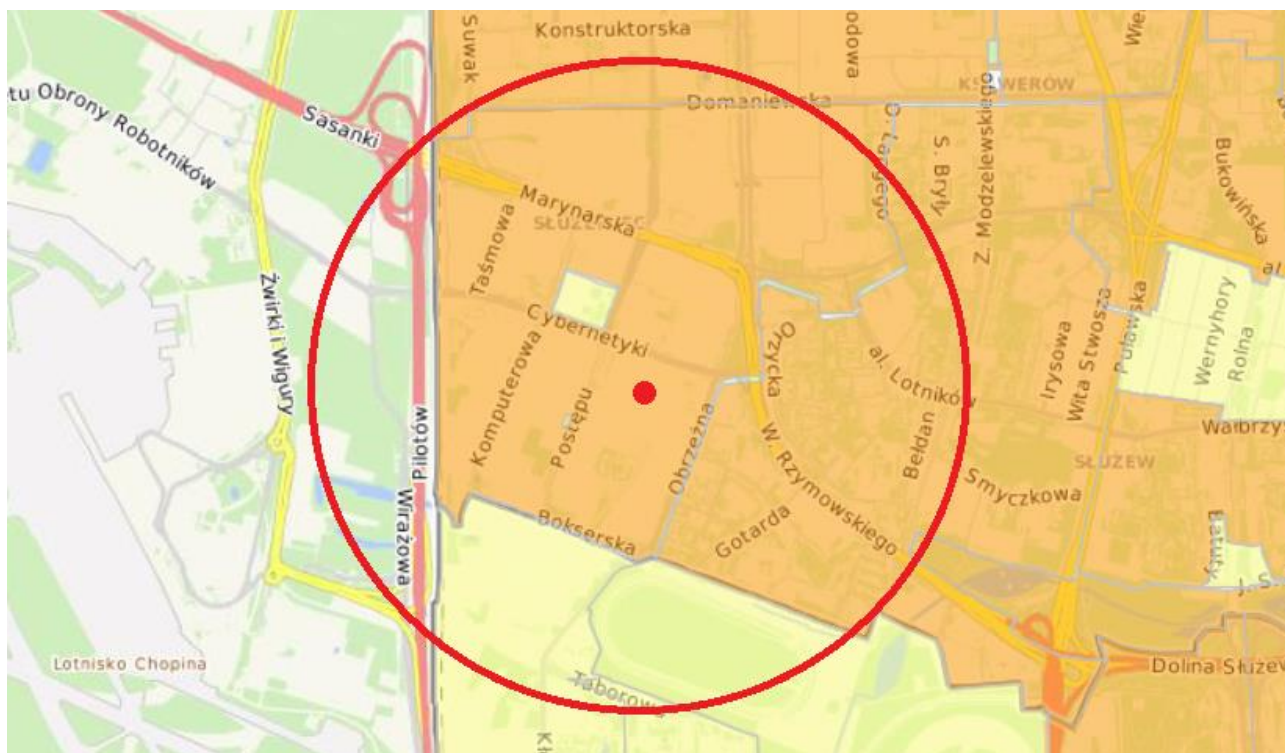
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

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

1. Uchwała nr XI/315/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Dolina Służewska.
2. Uchwała nr LVI/1705/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 czerwca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Służewca Wschodniego.
3. Uchwała nr XXIX/625/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część I.
4. Uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej.

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.

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



źródło: Opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy dostępnej w: <http://www.mapa.um.warszawa.pl/>

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Dolina Służewska:

- ustala się wzmocnienie funkcji wypoczynkowej poprzez wzbogacenie struktury programowej terenów zieleni,
- ustala się wzmocnienie funkcji retencyjnej obszaru poprzez pełne odtworzenie i rozbudowę istniejącego układu hydrograficznego wraz z budową systemu oczyszczania wód Potoku Służewieckiego,
- ustala się ochronę unikatowych w skali miasta st. Warszawy walorów krajobrazowych Doliny Służewskiej na odcinku objętym planem,
- na terenie planu ustala się przeznaczenie terenów pod park, zieleńce osiedlowe, tereny usług sportu, oświaty i tereny zabudowy wielorodzinnej,
- ustala się, że wiodącą funkcją na obszarze objętym planem jest funkcja wypoczynkowa,
- ustala się dominujące przeznaczenie terenu dla rozwoju parku o funkcji międzyosiedlowej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Służewca Wschodniego:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz tereny komunikacji,
- dopuszcza się czasową lokalizację ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic,
- ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych od strony ulic i placów publicznych,
- ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Warszawa – Okęcie na obszarze objętym planem ustala bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 150 m nad poziom morza. Powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków,

- w ciągach ulic publicznych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wprowadza się nakaz ujednolicenia wysokości gzymsów i pierwszej kondygnacji, poprzez ich dostosowania do zabudowy sąsiedniej,
- istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad, określonych w planie miejscowym oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania przeznaczenia określonego w ustaleniach planu,
- w przypadku rozbudowy istniejących budynków w ramach wyznaczonych w rysunku planu linii zabudowy wysokość części rozbudowanych nie może przekraczać wysokości ustalonej dla nowej zabudowy, tam gdzie została ona określona,
- ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej roślinności, tj. pojedynczych drzew, skupisk drzew i szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu, a w szczególności drzew wskazanych do objęcia ochroną, oznaczonych w rysunku planu,
- ustala się ochronę istniejącej roślinności, głównie zieleni wysokiej oraz stopniową wymianę drzew o niskiej wartości przyrodniczej na gatunki długowieczne i wartościowe przyrodniczo, a w szczególności wprowadza się obowiązek dostosowania nowych zamierzeń inwestycyjnych do istniejącej zieleni wysokiej, pod kątem jej zachowania,
- ustala się obowiązek ochrony drzew będących pomnikami przyrody, poprzez zakaz ich wycinania, niszczenia, a także lokalizacji zabudowy i prowadzenia wszelkich prac ziemnych w odległości mniejszej niż 50 m od skraju pnia drzewa oraz umieszczania na drzewach i w promieniu 50 metrów tablic reklamowych i znaków graficznych, z wyjątkiem stosownych tablic informacyjnych za zgodą Konserwatora Przyrody,
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, poza przedsięwzięciami infrastrukturalnymi służącymi poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody,
- ustala się, że uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe nie może wykraczać poza teren działki inwestycyjnej,
- ustala się docelowo likwidację obiektów i urządzeń istniejących, wywołujących uciążliwości dla środowiska, bądź zmianę stosowanych technologii, w celu ograniczenia ich uciążliwości do terenu działek, na których są zlokalizowane, w tym nakaz skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i zakaz wykorzystywania paliw stałych do ogrzewania budynków,
- ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej i zabudowy chronionej w strefach potencjalnej uciążliwości istniejących inwestycji liniowych, tj.: w odległości od ulic publicznych i linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia mniejszej niż to wynika z rysunku planu,
- ustala się zagospodarowanie terenów położonych w liniach rozgraniczających istniejącej ulicy Rzymowskiego w sposób ograniczający uciążliwości, wynikające z hałasu i zanieczyszczenia powietrza, między innymi poprzez stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych takich jak: ekrany akustyczne, nawierzchnie cichobieżne i zieleni izolacyjna,
- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty w sąsiedztwie ulicy Rzymowskiego w sposób uwzględniający ich uciążliwości, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych, ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej,
- ustala się, jako warunek podwyższenia klasy ulicy Rzymowskiego i budowy bądź modernizacji jej nowych odcinków, zastosowanie obustronnie ekranów akustycznych,

- ustala się wyposażenie terenu w sieci miejskie, zaopatrujące istniejącą i projektowaną zabudowę i obiekty z istniejących lub projektowanych miejskich sieci magistralnych, w tym sieć: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, grzewczą, telekomunikacyjną i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania,
- ustala się zachowanie istniejących sieci magistralnych i przesyłowych: wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych i elektroenergetycznych oraz dopuszcza się możliwość przebudowy tych sieci w przypadku ich kolizji z projektowaną zabudową, obiektami lub trasami komunikacyjnych, pod warunkiem, że wskazane są w rysunku planu, a ich realizacja będzie uzgodniona z właściwymi jednostkami eksploatacyjnymi,
- ustala się przebudowę sieci rozbiórczych drugorzędnych: wodociągowych, ciepłowniczych, gazowych i kanałów kanalizacyjnych, przebudowę i przełożenie sieci kablowych, a także przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu ustalonymi w planie.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część I:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny zieleni i tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się zachowanie istniejących zespołów zieleni oraz wyznaczenie nowych terenów zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- dopuszcza się lokalizowanie elementów małej architektury takich jak murki oporowe, pachotki, słupki, barierki, pojemniki z zielenią,
- ustala się zachowanie istniejących cennych drzew, grup drzew i krzewów,
- ustala się uzupełnianie zieleni wysokiej nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków dostosowanych do warunków miejskich,
- ustala się wprowadzenie szpalerów zieleni wysokiej oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz realizację nasadzeń oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych i elementów reklamowych na wydzielonych pasach zieleni i trawnikach,
- ustala się uporządkowanie i rewaloryzację istniejącej zieleni,
- zakaz lokalizowania obiektów i usług uciążliwych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- nakaz tworzenia warunków do retencji wód oraz stosowania rozmaitych urządzeń wodnych, w szczególności na terenach publicznych, ogólnodostępnych,
- ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez retencionowanie lub odprowadzanie do gruntu, pod warunkiem spełnienia norm określonych obowiązującymi przepisami,
- ustala się, że strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków muszą być dostępne z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznej,
- dopuszcza się zajęcie fragmentu terenu ulicy niezbędnego do lokalizowania wejść, ramp, podjazdów, wind zewnętrznych do budynków sytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy, o ile nie jest to możliwe do zrealizowania na działce budowlanej i nie spowoduje to ograniczenia szerokości przejścia poniżej 1,5 m,

- dopuszcza się tymczasową lokalizację ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic w sposób nie kolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania ulic,
- ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na prawidłowość funkcjonowania ruchu lotniczego, ustala się bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 150 m nad poziomem morza,
- ustala się adaptację istniejących dróg wewnętrznych na terenie planu i dopuszcza się wprowadzenie innych dróg wewnętrznych,
- ustala się orientacyjne przebiegi ścieżek rowerowych dwukierunkowych,
- dopuszczenie lokalizacji kładek lub przejść podziemnych we wszystkich terenach komunikacji,
- ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej,
- ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych ulicach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, gazociągu rozbiorczego, ciepłociągu, linii elektroenergetycznych WN, SN i nn, linii telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej i ogólnie spławnej, jeśli służy też odwodnieniu drogi – pod jezdniami,
- ustala się wykluczenie sytuowania nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji deszczowej, pod jezdniami dróg publicznych, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z ulicą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację,
- ustala się dopuszczenie, bez zmiany planu, przebudowy, budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, o obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji.

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

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, biurową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny usług oświaty, kultury, sportu i zdrowia oraz obiekty komunikacji,
- dopuszcza się urządzenie terenu w szczególności poprzez: wprowadzenie elementów małej architektury, wyznaczenie miejsc parkingowych, zachowanie i uzupełnienie zieleni,
- 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,
- w ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu pierzeje usługowe,
- ustala się zasadę lokalizowania głównych wejść do projektowanych budynków usługowych od strony wyznaczonych w planie głównych przestrzeni publicznych,
- 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 – terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz terenów zieleni osiedlowej (ZZo), dla których ustala się m.in. ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu oraz obowiązek zapewnienia
- powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością,
- 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.

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

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

- Decyzja nr 711/OŚ/2016 z 15 czerwca 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.64.2015.MSK o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Terminala kurierskiego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ew. nr 4, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 6/3, 8/7, 8/9, 8/11, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/9, 22/11, 22/17, 22/18, 23/2 obręb 2-06-17 oraz na działce ew. nr 23/13 obręb 2-06-11, przy ul. Wirazowej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 875/OŚ/2016 z 21 lipca 2016 r. znak OŚ-IV-UI.6220.1.2016.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków biurowo-usługowo-handlowych i mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, przyłączami zewnętrznymi, wewnętrznym układem drogowym, parkingowym, z garażami podziemnymi oraz małymi formami architektonicznymi na działce ew. nr 29 obręb 1-08-10 przy ul. Taśmowej w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1022/OŚ/2016 z 2 września 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.8.2016.KKO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi wraz z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 9/7, 9/9, 20/18, 21/12, obręb 1-08-12 przy ul. Cybernetyki w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 372/OŚ/2017 z 4 kwietnia 2017 r. znak OŚ-IV-UI.6220.68.2016.MJU o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działek ew. nr 21, 12 obręb 1-08-11; 2/1, 2/2 obręb 1-08-13 położonych przy ul. Cybernetyki/Postępu w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 649/OŚ/2017 z 8 czerwca 2017 r., znak OŚ-IV-UI.6220.75.2016.MDA, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego na działce ew. nr 4/2 obręb 1-08-08 przy ul. Domaniewskiej w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 793/OŚ/2017 z 13 lipca 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.176.2016.SPA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „budowie 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 8 do 9 kondygnacji w części nadziemnej, z 1 kondygnacją podziemną przeznaczoną na garaż i pomieszczenia techniczne związane z funkcjonowaniem budynków”, na działce ew. nr 6 obręb 1-08-06, przy ul. Postępu 25 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1030/OŚ/2017 z 12 września 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.161.2016.EMA, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na realizacji budynku hotelowego na dz. ew. nr 2/20, 2/21, 2/23, 2/24 obręb 1-04-01, przy alei Wilanowskiej 372 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 82/OŚ/2018 z 31 stycznia 2018 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.7.2017.DKO, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, na działkach ew. nr 21/13, 20/20 obręb 1-08-12, przy ul. Cybernetyki w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 257/OŚ/2018 z 24 kwietnia 2018 r. znak OŚ-IV-UII.6220.34.2017.JKO, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, nakładająca obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś, dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa garażu podziemnego i naziemnych parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na dz. ew. 13/4, 14, 18 obr. 146505_8.0813 Mokotów przy ul. Bokserskiej w Warszawie” w ramach inwestycji polegającej na: „Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu i przebudową istniejącego zjazdu przy ul. Bokserskiej w Warszawie.
- Decyzja nr 341/OŚ/2018 z 20 czerwca 2018 r., znak OŚ-IV-UII.6220.145.2017.JFI stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięć planowanych do realizacji w ramach inwestycji pn. „Zespół budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z budynkiem biurowym z usługami i budynkiem hotelowym z usługami wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, siecią ciepłą, przebudową hydrantów i wpustów na sieci ulicznej, zewnętrznym oraz wewnętrznym układem drogowym i parkingowym, wjazdami oraz małymi formami architektonicznymi, posadowionych na wielokondygnacyjnych garażach podziemnych” planowanej na działkach ew. nr 29/1, 29/2 i 29/3, obręb 1-08-10 przy ul. Taśmowej w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 479/OŚ/2018 z 22 sierpnia 2018 r. znak OŚ-IV-UI.6220.48.2016.AOR, 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 oraz dwóch budynków hotelowych z częścią usługową, z przynależnymi parkingami podziemnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 11/6, 11/7, 11/8, 23, 24/1, 24/2 obręb 1-08-10 przy ul. Wynałazek w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 406/OŚ/2018 z 16 lipca 2018 r. znak OŚ-IV-UII.6220.93.2017.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia i określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w części parteru i garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu, urządzeniami budowlanymi oraz infrastrukturą techniczną i drogową na działkach ew. nr 8/21, 8/22, obręb 1-08-13, przy ul. Cybernetyki 7 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 86/OŚ/2019 z 15 lutego 2019 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.43.2018.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 16/3, 16/5 obręb 1-08-10 przy ul. Taśmowej 5 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 180/OŚ/2019 z 22 marca 2019 r. znak OŚ-IV-UII.6220.33.2018.JKO, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, nakładająca obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś, dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie w dwóch etapach budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi na poziomie parteru i dwupoziomowym garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną” na dz. ew. nr 4/2, obręb 1-08-08, przy ul. Domaniewskiej w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 484/OŚ/2019 z 1 sierpnia 2019 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.142.2018.SPA, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynku usługowego typu hotelowego z usługami towarzyszącymi oraz garażem podziemnym na działkach ew. nr 16/3 i 16/5 obręb 1-08-10, przy ul. Taśmowej 5 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 348/OŚ/2020 z 21 sierpnia 2020 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.67.2019.NMA, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku hotelowego z usługami w parterze oraz funkcjami towarzyszącymi, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. 14/1, 14/2 oraz 20/8, obręb 1-08-12, przy ul. Postępu 1a i 1b w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 421/OŚ/2020 z 29 września 2020 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.72.2019.NMA, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu ujęcia wód podziemnych, zlokalizowanego na dz. ew. nr 14/2, obręb 2-06-20, przy ul. Wirażowej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 92/OŚ/2021 z 19 marca 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.159.2019.SYP o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych z dodaną funkcją usługową, na dz. ew. nr 12/1 obręb 1-08-17, przy ul. Kłobuckiej 10 i 10A w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 211/OŚ/2021 z 24 maja 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.12.2020.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym na działce ew. nr 7/1, obręb 1-08-14 przy ul. Bokerskiej 71 w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 346/OŚ/2021 z 13 lipca 2021 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.10. 2020.MDA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przedsięwzięcia realizowanego w ramach inwestycji polegającej na budowie budynku zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego – hostel z usługami w parterze, garażem podziemnym,

zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na działce ew. nr 4/2, obręb 1-08-07, przy ul. Domaniewskiej 46 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 367/OŚ/2021 z 16 lipca 2021 r. znak: OŚ-VI-UII.6220.147.2020.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 oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu czterech budynków usługowych typu hotelowego/turystycznego z wydzielonymi lokalami usługowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki ew. nr 35/1 obręb 1-08-12 w rejonie ul. Komputerowej w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 574/OŚ/2021 z 4 listopada 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.53.2021.SYP o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym, na dz. ew. nr 29 obręb 1-08-13, przy ul. Postępu 4 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 644/OŚ/2021 z 21 grudnia 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.85.2020.UPR 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 parkingu dla autocystern lotniskowych na działkach ew. nr 12/5, 12/6, 12/2, 13, 18/6, 14/7, 14/8, 14/3, 14/4, 18/7, 15/5, 15/6, 19/3, 19/4, 15/2, 19/2, 18/8, 17/3, 17/4, 20/3, 20/4, 21, 22/4, 22/3, 22/1, 18/4, 18/3, 18/1, 3/25, 3/24, obręb 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 40/OŚ/2022 z 25 stycznia 2022 r. znak OŚ-IV-UII.6220.134.2020.EKO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną na działkach ew. nr 9/39, 9/40, 9/9 obręb 1-08-14 w rejonie ul. Kłobuckiej w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 82/OŚ/2022 z 10 lutego 2022 r., znak: OŚ-IV-UI.6220.6.2021.DRY o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługą oraz garażem podziemnym, trafostacją wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek ew. nr 58, 23/2, 26, 27, obręb 1-08-14, przy ul. Kłobuckiej w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 84/OŚ/2022 z 10 lutego 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.12.2021.UPR 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 budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek ew. nr 48/8, 50, 51, 48/9 i 2/9, obręb 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 488/OŚ/2023 z 10 listopada 2023 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.31.2020.MSK o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku biurowego przy al. Wyścigowej na dz. ew. nr 33/6, 35, 36 obręb 1-08-15 i dz. ew. nr 35, 10/1, 10/2 obręb 1-08-16, w Dzielnicy Mokotów i Ursynów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 562/OŚ/2023 z 20 grudnia 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.136.2022.KBA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz

określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą na działkach ew. nr 57/2, 58, 23/1 oraz 19/2 obręb 2-06-01 przy ul. Komitetu Obrony Robotników w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 348/OŚ/2024 z dnia 1 sierpnia 2024 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży wraz z towarzyszącą im infrastrukturą na potrzeby planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną na działce ew. nr 30 obręb 1-08-13 przy ul. Postępu w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 512/OŚ/2024 z dnia 21 listopada 2024 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.90.2024.MAL o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży wraz z towarzyszącą im infrastrukturą na potrzeby planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną na działce ew. nr 30 obręb 1-08-13 przy ul. Postępu w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 335/OŚ/2025 z dnia 8 września 2025 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.5.2025.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 przedsięwzięcia oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie, przebudowie i rozbudowie parkingów i garaży połączonej z wykorzystaniem istniejącego garażu podziemnego na potrzeby dwóch budynków mieszkaniowo-usługowych na działkach ewid. nr 33, 34, 35 obręb 1-08-09 przy ul. Postępu i Domaniewskiej wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną – stanowiących rozbudowę „zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, garażami i parkingami na działkach nr ewid. 13, 14, 15/1, 15/2, 20/1, 20/3, 20/7, 22, 23, 24, 25, 27/2, 28/2 z obrębu 1-08-09 przy ul. Wołoskiej i Domaniewskiej” w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 362/OŚ/2025 z dnia 22 września 2025 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.58.2020.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków biurowych wraz z usługami, wielokondygnacyjnymi garażami naziemnymi i podziemnymi, zjazdami, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie działek ewid. nr 52, 2/15, 2/16, 2/25 obręb 2-06-05, przy ul. Żwirki i Wigury w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 412/OŚ/2025 z dnia 28 października 2025 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.28.2025.PWA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługowo-handlową, garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 20/10, z obrębu 1-08-12, położonej przy ul. Bokserskiej 64 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Postanowienie nr 138/OŚ/2025 z dnia 20 listopada 2025 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.5.2025.MAL, prostujące oczywistą omyłkę w decyzji nr 335/OŚ/2025 z 8 września 2025 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.5.2025.MAL o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie, przebudowie i rozbudowie parkingów i garaży połączonej z wykorzystaniem istniejącego garażu podziemnego na potrzeby dwóch budynków mieszkaniowo-usługowych na działkach ewid. nr 33, 34, 35

obręb 1-08-09 przy ul. Postępu i Domaniewskiej wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną – stanowiących rozbudowę „zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, garażami i parkingami na działkach nr ewid. 13, 14, 15/1, 15/2, 20/1, 20/3, 20/7, 22, 23, 24, 25, 27/2, 28/2 z obrębu 1-08-09 przy ul. Wołoskiej i Domaniewskiej” w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 487/OŚ/2025 z dnia 19 grudnia 2025 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.27.2025.KKO o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi oraz placówki oświatowej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewid. nr 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/9, 15/1, 15/2 obręb 1-08-10 u zbiegu ul. Marynarskiej i ul. Wynałazek w Dzielnicy Mokotów 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 października 2022 roku wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
138/URN/22	27.10.2022	odmowa ustalenia warunków zabudowy, postępowanie po decyzji SKO KOC/3873/AR/22 z uchylenie decyzji nr 70/URN/22 odmowa wz -dotyczy budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w części parteru w jednym z budynków, z garażami podziemnymi i miejscami postojowymi	Bokserska
143/2022	29.12.2022	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i miejscami postojowymi naziemnymi	Bokserska
17/URS/WZ/2023	22.02.2023	decyzja odmowna dla zmiany decyzji nr 48/2022	Bokserska
76/RU/2023	29.05.2023	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem	Wirażowa 123
79/RU/2023	02.06.2023	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń biurowych na cele oświatowe - niepubliczne liceum ogólnokształcące	1 Sierpnia 8
108/WŁO/23	26.09.2023	odmowa ustalenia warunków zabudowy dotyczy budowy zespołu budynków biurowych „Fort Zbarz” z powierzchnią usługową oraz garażami podziemnymi	Osińskiego / Bennetta / Wirażowa
120/MOK/23	11.10.2023	stwierdzenie wygaśnięcia decyzji nr 90/MOK/09 o warunkach zabudowy dotyczy budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, parkingami podziemnymi, siecią infrastruktury technicznej i komunikacją wewnętrzną	Magazynowa
146/MOK/23	08.12.2023	umorzenie postępowania dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym	Bokserska 71
5/URN/WZ/2024	16.01.2024	zmiana decyzji nr 48/2022	Bokserska
56/WLO/WZ/2024/O	14.03.2024	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Wirażowa 123
61/WLO/WZ/2024	14.03.2024	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo - usługowego wraz ze zbiornikiem na nieczystości ciekłe o pojemności - powyżej 10 m ³ i budowie podziemnej zbiornikowej instalacji gazowej	Wirażowa 120

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
53/AM/URN/MOK/WZ/2024/I	25.05.2024	odmowa przeniesienia decyzji nr 264/URN/MOK/08 o warunkach zabudowy dotyczy budowy kompleksu mieszkaniowo-biurowo-usługowego z garażami podziemnymi, wolnostojących budynków portierni i stacji transformatorowych	Bokserska
42/URN/WZ/2024/U	29.05.2024	umorzenie postępowania	Kłobucka
65/AM/URN/MOK/WZ/2024/W	24.07.2024	wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy nr 264/URN/MOK/08 o warunkach zabudowy dotyczy budowy kompleksu mieszkaniowo-biurowo-usługowego z garażami podziemnymi, wolnostojących budynków portierni i stacji transformatorowych	Bokserska
10/URN/WZ/2025/U	21.01.2025	umorzenie postępowania	Bokserska
116/URN/WZ/2025	23.10.2025	budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze wspólnym garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, stacją transformatorową i zagospodarowaniem terenu	Kłobucka
1/AM/URN/WZ/2026/P	05.01.2026	przeniesienie decyzji nr 74/URN/22 o warunkach zabudowy - dotyczy budowy osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z parkingiem podziemnym	Kłobucka 10 i 10 A

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

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
52/CP/2022	07.12.2022	odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie kontenerowej stacji elektroenergetycznej Sn	Żwirki i Wigury / KOR
29/CP/2023	25.05.2023	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej DN200	Wirażowa / KOR
7/CP/2023	23.06.2023	budowa kablowej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV	Kłobucka
25/CP/2023	27.12.2023	budowa sieci kanalizacji sanitarnej DN200 do projektowanej zabudowy mieszkaniowej	Bokserska
26/CP/2023	27.12.2023	budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej 2xDN100/200 do projektowanej zabudowy mieszkaniowej	Bokserska
27/CP/2023	27.12.2023	budowa sieci wodociągowej DN150 do projektowanej zabudowy mieszkaniowej	Bokserska
15/WLO/CP/2024	10.04.2024	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie linii kablowych podziemnych SN 15kV i linii kablowych podziemnych nN 0,4kV	KOR
35/LOK/2025	14.03.2025	budowa budynku administracyjnogarażowego przy ul. KOR 23 w m. Warszawa	Komitetu Obrony Robotników

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 października 2022 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
130/SPEC/2023	17.07.2023	decyzja Wojewody Mazowieckiego uchylająca w części i utrzymująca w mocy w pozostałej części zaskarżoną decyzję nr 3/Z/2022 z dn. 26.09.2022 zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ul. Modzelewskiego i rozbudowie ul. Zdziechowskiego w kierunku ul. Ksawerów	Modzelewskiego / Zdziechowskiego
35/URN/ZRID/2024	28.02.2024	budowa odcinka drogi publicznej gminnej 14.2KD-D oraz przebudowa drogi powiatowej ul. Kłobuckiej	Kłobucka
3/MOK/ZRID/2024	26.03.2024	budowa drogi 42 KD-D w rejonie ul. Modzelewskiego wraz z odwodnieniem jezdni, chodnikiem, oświetleniem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	Modzelewskiego
4/MOK/ZRID/2024	26.03.2024	budowa drogi gminnej 5 KDL w rejonie ul. Cybernetyki, na odcinku o długości 120 m od skrzyżowania z ul. Bokserską, wraz z budową zjazdu, odwodnieniem i oświetleniem	Cybernetyki / Bokserska
198/AM/URN/ZRID/2025	11.09.2025	rozbudowa drogi powiatowej – ul. Kłobuckiej na odcinku od rejonu ul. Złoty Potok do rejonu działki ewidencyjnej nr 23/2 z obrębu 1-08-17 na terenie Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy	Kłobucka

4.7. 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.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się dwie strefy: Z1 (Strefa ograniczonej zabudowy) i Z2 (Strefa ograniczeń przeznaczenia).

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania Z2. W strefie Z2:

- zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

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

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

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowa działka jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część I, przyjętego uchwałą nr XXIX/625/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r.

Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część I, przyjęty uchwałą nr XXIX/625/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r.

Działka ewidencyjna nr 8/7 z obrębu 1-08-13:

- 13e MW/U/U-A – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i usług administracji,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,5
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
- minimalna wysokość zabudowy: 16 m,
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - 40,5 m – punktowe przewyższenie w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Bokserskiej,
 - 30 m – punktowe przewyższenia wzdłuż wyznaczonej liniami zabudowy osi poprzecznej układu w centralnej części planu,
 - 26,5 m – na pozostałym terenie,
 - Ograniczenie wysokościowe ze względu na ruch lotniczy: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 150 m nad poziomem morza.
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
 - dla zabudowy usługowej: 20%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla biur i urzędów: 18 – 30 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,

- o -dla handlu i usług z wyjątkiem usług oświaty, nauki i zdrowia: 25 – 38 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług,
- o dla usług oświaty, nauki i zdrowia: 5 – 10 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- o dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce / 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- o na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów należy przewidzieć 10 miejsc postojowych dla rowerów.

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

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:** ustala się wprowadzenie nowej zieleni rekreacyjnej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej w formie zróżnicowanej, wysokiej i niskiej zieleni urządzonej z placami zabaw dla dzieci i miejscami rekreacji. Ustala się powiązanie kompozycyjne zieleni terenów usługowych z zielenią terenu sąsiadującego nowoprojektowanego ciągu pieszego na terenie 13h i 13i przez wprowadzenie zieleni ozdobnej przed wyznaczonymi pierzejami zabudowy. Ustala się obowiązek przeprowadzenia badań gruntu oraz - jeśli zanieczyszczenie zostanie stwierdzone - doprowadzenie stanu gruntu do standardów jakości określonych w obowiązującym prawie. Zakazuje się lokalizacji usług i obiektów uciążliwych oraz obiektów obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw i dystrybucji gazów, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie. Dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca składowania odpadów niezbędne do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale niewymagające specjalnych wydzieleni terenowych. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury przed liniami zabudowy.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:** Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na prawidłowość funkcjonowania ruchu lotniczego, ustala się bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 150 m nad poziomem morza.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną przez istniejące wjazdy od ul. Cybernetyki i od ul. Projektowanej.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
 - o woda z wodociągu w ul. Cybernetyki,
 - o ścieki sanitarne do kanału w ul. Cybernetyki,
 - o wody opadowe i roztopowe do kanału w ul. Cybernetyki,
 - o ciepło z miejskiej sieci ciepłnej w ul. Cybernetyki,
 - o gaz z gazociągu w ul. Cybernetyki,
 - o energia elektryczna z najbliższej stacji transformatorowej,

- o kablowe łącza telefoniczne z najbliższej centrali telefonicznej,
- o odpady komunalne odbierane w zorganizowanym przez gminę systemie obsługi.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część I, przyjęty uchwałą nr XXIX/625/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r.

13b U/U-A– Teren usług i usług administracji

- działka ewidencyjna nr 7 (cz.) z obrębu 1-08-13,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,5
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5
- minimalna wysokość zabudowy: 16m
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - o 30 m w pasie o szerokości 25 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - o 23 m na pozostałym terenie,
 - o Ograniczenie wysokościowe ze względu na ruch lotniczy: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 150 m nad poziomem morza.
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - o dla biur i urzędów: 18 – 30 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - o -dla handlu i usług z wyjątkiem usług oświaty, nauki i zdrowia: 25 – 38 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług,
 - o dla usług oświaty, nauki i zdrowia: 5 – 10 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - o na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów należy przewidzieć 10 miejsc postojowych dla rowerów.

13d U-U-A– Teren usług i usług administracji

- działka ewidencyjna nr 17 (cz.) z obrębu 1-08-13,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4
- minimalna wysokość zabudowy: 16m
- maksymalna wysokość zabudowy: 23m
 - Ograniczenie wysokościowe ze względu na ruch lotniczy: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 150 m nad poziomem morza.
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla biur i urzędów: 18 – 30 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - -dla handlu i usług z wyjątkiem usług oświaty, nauki i zdrowia: 25 – 38 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług,
 - dla usług oświaty, nauki i zdrowia: 5 – 10 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów należy przewidzieć 10 miejsc postojowych dla rowerów.

13e MW/U/U-A – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i usług administracji

- działki ewidencyjne nr 8/6, 8/11, 8/12, 23, 25 (cz.) z obrębu 1-08-13,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,5
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
- minimalna wysokość zabudowy: 16 m,
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - 40,5 m – punktowe przewyższenie w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Bokserskiej,
 - 30 m – punktowe przewyższenia wzdłuż wyznaczonej liniami zabudowy osi poprzecznej układu w centralnej części planu,
 - 26,5 m – na pozostałym terenie,
 - Ograniczenie wysokościowe ze względu na ruch lotniczy: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 150 m nad poziomem morza.
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
 - dla zabudowy usługowej: 20%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla biur i urzędów: 18 – 30 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,

- -dla handlu i usług z wyjątkiem usług oświaty, nauki i zdrowia: 25 – 38 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług,
- dla usług oświaty, nauki i zdrowia: 5 – 10 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce / 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów należy przewidzieć 10 miejsc postojowych dla rowerów.

13f MW(U)– Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług

- działki ewidencyjne nr 9/7 (cz.), 9/15 (cz.), 12 (cz.), 24 (cz.) z obrębu 1-08-13,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,6
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4
- minimalna wysokość zabudowy: 16m
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - 44 m – w pasie o szerokości 40 m od linii zabudowy wzdłuż ulicy Obrzeżnej,
 - 37 m – na pozostałym terenie,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla biur i urzędów: 18 – 30 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - -dla handlu i usług z wyjątkiem usług oświaty, nauki i zdrowia: 25 – 38 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług,
 - dla usług oświaty, nauki i zdrowia: 5 – 10 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce / 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
 - na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów należy przewidzieć 10 miejsc postojowych dla rowerów.

13h ZP– Teren zieleni urządzonej

- działki ewidencyjne nr 3/11, 3/12 (cz.) z obrębu 1-08-13,
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 75%

- minimalna liczba miejsc do parkowania: zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

9d MW/U – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

- działki ewidencyjne nr 16/22 (cz.), 20 (cz.), 21/1 (cz.) z obrębu 1-08-11,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,4
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4
- minimalna wysokość zabudowy: 16 m,
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - 30 m – w pasie o szerokości 25 m od linii zabudowy wzdłuż ul. Cybernetyki i ul. Postępu oraz w wyznaczonej liniami zabudowy północnej części terenu,
 - 26,5 m – na pozostałym terenie,
 - Ograniczenie wysokościowe ze względu na ruch lotniczy: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 150 m nad poziomem morza.
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
 - dla zabudowy usługowej: 20%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla biur i urzędów: 18 – 30 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - -dla handlu i usług z wyjątkiem usług oświaty, nauki i zdrowia: 25 – 38 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług,
 - dla usług oświaty, nauki i zdrowia: 5 – 10 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce / 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
 - na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów należy przewidzieć 10 miejsc postojowych dla rowerów.

9g MW/U/U-A– Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i usług administracji

- działki ewidencyjne nr 8/1 (cz.), 8/8 (cz.) z obrębu 1-08-11,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,5
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4
- minimalna wysokość zabudowy: 16 m,
- maksymalna wysokość zabudowy: 30 m,

- Ograniczenie wysokościowe ze względu na ruch lotniczy: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 150 m nad poziomem morza.
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
 - dla zabudowy usługowej: 20%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla biur i urzędów: 18 – 30 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - dla handlu i usług z wyjątkiem usług oświaty, nauki i zdrowia: 25 – 38 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług,
 - dla usług oświaty, nauki i zdrowia: 5 – 10 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce / 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
 - na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów należy przewidzieć 10 miejsc postojowych dla rowerów.

3 KDG – Teren komunikacji

- działki ewidencyjne nr 2/2 (cz.), 2/1 (cz.), 3/9, 3/7, 9/11 (cz.), 4/2 (cz.), 4/1 (cz.) z obrębu 1-08-13 oraz działki ewidencyjne nr 13 (cz.), 14, 12 (cz.) z obrębu 1-08-11,
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

9 KDD – Teren komunikacji

- działki ewidencyjne nr 3/10, 3/19, 3/18 (cz.) z obrębu 1-08-13,
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Warszawa, dn. 10.03.2026 r.



Harmonogram zadania inwestycyjnego

BUDYNEK FLORESY

KOSZT ETAPU W %	ETAP	ZAKRES PRAC	PRZEWIDYWANA DATA ZAKOŃCZENIA
20%	1	Zakup gruntu, uzyskanie PnB oraz przygotowanie placu budowy do zabezpieczenia wykopu (ściana berlińska)	30.09.2024
20%	2	wyjscie z ziemi - strop nad (-1)	30.04.2025
20%	3	stan surowy otwarty	23.09.2025
10%	4	stan surowy zamknięty	03.02.2026
20%	5	Zagospodarowanie terenu	10.03.2026
10%	6	zakończenie budowy -PNU	14.05.2026