

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

20-02-2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO „WERANDOVA – etap I”

REALIZOWANE W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „WERANDOVA”

realizowanego w Warszawie, ul. Szamocin/Werandowa

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ŹD WARSZAWA WERANDOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Mławie wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001128774	
Adres	ul. Długa 7, 06-500 Mława	
Numer NIP i REGON	NIP: 5691911272	REGON: 5691911272
Numer telefonu	tel: + 48 574 000 934	
Adres poczty elektronicznej	warszawa@zeranski.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.zeranskidevelopment.pl/inwestycja/werandova/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
<p>ŹD WARSZAWA WERANDOWA sp. z o. o. jest spółką celową powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „WERANDOVA” w Warszawie przy ul. Szamocin/Werandowa, w ramach którego realizowane będzie m.in. zadanie inwestycyjne pn „WERANDOVA – etap I”, którego rozpoczęcie planowane jest na II kwartał 2026 roku, a zakończenie prac budowlanych związanych z jego realizacją planowane jest do 28 lutego 2028 roku.</p> <p>Jednym ze współników spółki ŹD WARSZAWA WERANDOWA sp. z o. o. jest spółka ŻERAŃSKI sp. z o. o. (wcześniej Contigo Investments sp. z o. o.), spółka matka Grupy Żerański.</p> <p>Spółki z Grupy Żerański Capital zrealizowały i realizują:</p> <ul style="list-style-type: none">– przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Sienkiewicza Apartamenty Etap I” w Mławie, w ramach którego

został wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze oraz garażami podziemnymi, w skład którego wchodziło 95 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowo-handlowe. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia rozpoczęły się w październiku 2020 roku, a budynek został oddany do użytkowania w październiku 2022 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),

- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Mieszka Apartments” w Kwidzynie, w ramach którego wybudowany został budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze budynku oraz podziemnym garażem, na który składało się 56 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowe. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w czerwcu 2021 roku a budynek został oddany do użytkowania w czerwcu 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP I” w Mławie, w ramach którego zrealizowana została inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na parterze oraz garażami podziemnymi - na budynek składają się 82 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowo-handlowy. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w kwietniu 2021 roku a zakończyła się w październiku 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP II budynek A i B” w Mławie, w ramach którego realizowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z częścią usługową oraz garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, łącznie na 114 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale handlowo-usługowe. Budynki zostały oddane do użytkowania we wrześniu 2024 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),
- zadanie inwestycyjne pn. „Akacyjna Aleja - budynek B1” w Wąbrzeźnie, realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Akacyjna Aleja”, które będzie obejmować budowę pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, łącznie na 126 lokali mieszkalnych. Zakończenie prac budowlanych związanych z realizacją I zadania inwestycyjnego planowane jest najpóźniej do 30 września 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową ŻD WĄBRZEŹNO AKACJOWA sp. z o. o.),
- zadanie inwestycyjne pn. „USTRONNA - etap I” w Łodzi, realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronna”, które będzie obejmować budowę dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, łącznie na 238 lokali mieszkalnych. Zakończenie prac budowlanych związanych z realizacją etapu I zadania inwestycyjnego planowane jest najpóźniej do 15 lipca 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową ŻD ŁÓDŹ USTRONNA sp. z o. o.).

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko ŻD WARSZAWA WERANDOWA sp. z o. o. nie prowadzono ani nie prowadzi się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu	Warszawa, ul. Werandowa/ Szamocin Działka ewidencyjna nr 5/5, obręb 1609, 4-16-09, o powierzchni 11 745 m ² Deweloper planuje podział nieruchomości, a zadanie inwestycyjne będzie realizowane na części wskazanej powyżej działki.
Numer księgi wieczystej	Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WA3M/00548320/0 dla działki ewidencyjnej numer 5/5.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>W dziale IV księgi wieczystej WA3M/00548320/0 widnieje wpis hipoteki umownej na rzecz Dewelopera, tj. spółki pod firmą ŻD WARSZAWA WERANDOWA sp. z o. o. z siedzibą w Mławie, w kwocie 13 851 337,00 (trzyście milionów osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta trzydzieści siedem) zł, tytułem zabezpieczenia zwrotu zadatku i zaliczki, zapłaty kar umownych i innych kwot przewidzianych umową przedwstępną sprzedaży, odsetek za opóźnienie oraz kosztów dochodzenia zapłaty należnych kwot w postępowaniu sądowym opisanych w przedwstępnej umowie sprzedaży, dokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym przed Edytą Czartoryską-Ganczewską notariuszką w Warszawie, w dniu 25 września 2024 roku, Rep. a nr 7647/2024.</p> <p>Przy czym wpis opisany wyżej zostanie wykreślony/zostanie złożony wniosek o jego wykreślenie, najpóźniej przed dniem zawarcia pierwszej umowy deweloperskiej w ramach Zadania inwestycyjnego realizowanego na nieruchomości objętej księgą wieczystą WA3M/00548320/0.</p> <p>W dziale IV ww. księgi wieczystej pojawią się wzmianki wpisy/wpisy dot. hipoteki lub hipotek umownych, gdyż Deweloper planuje zaciągnięcie kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego „WERANDOWA”, przy czym Deweloper będzie posiadać zaświadczenie dot. warunkowej zgody wierzyciela hipotecznego (Banku) na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna).</p> <p>Deweloper ponadto informuje, że w dziale IV opisanej wyżej księgi wieczystej w przyszłości mogą pojawiać się ujawnione na podstawie art. 20 ust. 5 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, dalsze wpisy roszczeń o ustanowienie hipotek z tytułu wierzytelności przysługujących innym nabywcom lokali, oferowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego/ z tytułu udzielonego im kredytu hipotecznego, ustanowione na rzecz banku hipotecznego dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu. Wpis roszczeń do ksiąg wieczystych nie wymaga zgody właściciela nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie.</p>
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy – księga jest prowadzona.

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p>	<ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Szamocin od północnej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Orneckiej od zachodniej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe, • w odległości ok. 3,3 km na zachód od terenu planowanej inwestycji zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków „Czajka”, • w odległości ok. 1,7 km na południe od terenu planowanej inwestycji zlokalizowany jest Areszt Śledczy Warszawa-Białołęka (więzienie) przy ul Ciupagi 1, • sąsiedztwo dawnego cmentarza ewangelickiego w Szamocinie przy ul. Szamocin 13A, • sąsiedztwo Villi Szamocin (organizacja imprez okolicznościowych, wesel itp.) przy ul. Szamocin 28, • sąsiedztwo linii elektroenergetycznej na północ od terenu przedmiotowej inwestycji (m.in. wzdłuż ul. Leśnej i ul. Kasztanowej w miejscowości Michałów-Grabina), • sąsiedztwo Kanału Bródnowskiego na wschód od terenu przedmiotowej inwestycji, • sąsiedztwo stadniny koni Huculski Raj przy ul. Orneckiej 125, • sąsiedztwo firmy Bio Agris (dostawca nawozów) przy ul. Dylewskiej 20B, • sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działowych (FSO Białołęka i Białołęka Dworska) przy ul. Orneckiej 98 i 100, • sąsiedztwo gazociągu wysokiego ciśnienia Dn250 i Dn 500 – wzdłuż ul. Płochocińskiej, • sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, terenów usługowych, terenów zieleni, terenów niezagospodarowanych i rolnych, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na południe i północ od ul. Wąsuszewskiej i na zachód od ul. Orneckiej) została wyznaczona jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, • teren inwestycji znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie, część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na południe od ul. Szamocin i na wschód od ul. Płochocińskiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie. 	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr VII/123/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzania planu ogólnego m.st. Warszawy.</p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.</p> <p>Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obszarów X-71 - część II i O-50, w gminie Warszawa-Białołęka, przyjęty uchwałą nr LVIII/841/02 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia</p>

		27.09.2002 r. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/bialoleka
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK
	Inne	BRAK
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MU – zabudowa wielorodzinna z usługami
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> • 10 m od poziomu terenu dla zabudowy usługowej, • 12 m od poziomu terenu dla obiektów usługowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Płochocińskiej, • 3,5 kondygnacji dla zabudowy wielorodzinnej (do 12 m nad powierzchnią terenu) • 2,5 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m. p./na działkę, • dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej - 1 m. p./ mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² p. uż. • dla biur, usług, obiektów administracyjnych i technicznych - ok. 30 m. p./1.000 m² p. uż. • dla stacji obsługi pojazdów - 5 m. p./1 stanowisko naprawcze.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<ul style="list-style-type: none"> • Ustala się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: tworzenie przestrzeni ogólnodostępnych wewnątrzno-osiedlowych w oparciu o grupy lub ciągi istniejącej zieleni, • Dopuszcza się zieleń urządzoną, • Dopuszcza się pozostawienie gruntów w użytkowaniu rolniczym (preferuje się utrzymanie gospodarstw deklarujących się jako "ekologiczne") - na obszarze poza strefą uciążliwości od ul. Płochocińskiej = 100 m od krawędzi jezdni. • Nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni (wskazanej na rysunku planu) i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) – w szczególności w strefie przyulicznej. • Nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych (o szerokości min. 10 m od brzegu Kanału Bródnowskiego i min. 7 m od rowu Doprowadzalnik "B") - poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni i wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania	brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	

	terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	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	brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> •ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulic Orneckiej i Szamocin o funkcji zbiorczej oraz ul. Proj. 13 KUL (ul. Werandowej) •preferuje się kształtowanie pierzei ul. Szamocin i ul. Proj. 13 KUL (ul. Werandowej) jako ciągu handlowo - usługowego reprezentacyjnego w formie i wykończeniu architektonicznym, •wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> •obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie nowej zabudowy jednorodzinnej (wolno stojącej lub bliźniaczej) oraz usług towarzyszących, opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) o ile ilość ścieków nie przekracza 2 m³/dobę i przy min. powierzchni działki dla jednego budynku – 1000 m² lub 700 m² dla połowy bliźniaka, •dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: realizację pod warunkiem podłączenia do sieci miejskich. •dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania. •ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem do zawartości siarki 0,3%), energią elektryczną lub odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery. •ustala się obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego	Przeznaczenie terenu	M zabudowa jednorodzinna; dz. ew. nr 43/1 (cz.), 43/2 (cz.), 106-17 (cz.), 106/13 (cz.), 106/12 (cz.), 106/16 (cz.), 106/15 (cz.), 106/11 (cz.), 106/10 (cz.), 106/8, 106/7, 106/6 (cz.), 106/5 (cz.),

<p>planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>		112 (cz.), 116, 115, 114, 113, 4/7 (cz.), 3/11 (cz.), 3/6, 3/5, 3/4, 3/3, 3/2 (cz.) z obrębów 4-16-09 oraz dz. ew. nr 12/6 (cz.), 12/7, 12/8, 12/2, 12/1 (cz.), 13/4 (cz.), 13/3, 14/12 (cz.), 15/6 (cz.), 15/9 (cz.), 15/4 (cz.) z obrębów 4-16-08	
	MU	zabudowa wielorodzinna z usługami dz. ew. nr 5/4 (cz.), 6/2 (cz.), 7/3, 7/7 (cz.), 7/6 (cz.) z obrębów 4-16-09	
	UP	tereny usług publicznych dz. ew. nr 40 (cz.) z obrębów 4-16-09	
	3 KUZ (ul. Ornacka) 4 KUZ (ul. Szamocin) 13 KUL (ul. Werandowa)	<ul style="list-style-type: none"> • 3 KUZ (ul. Ornacka) – droga zbiorcza dz. ew. nr 12/4 (cz.), 11 (cz.) z obrębów 4-16-08 oraz dz. ew. nr 4/84 (cz.) z obrębów 4-17-04 • 4 KUZ (ul. Szamocin) – droga zbiorcza dz. ew. nr 12/5 (cz.), 16/1 (cz.), 13/1 (cz.), 14/1, 15/7 (cz.), 15/6 (cz.), 15/8 (cz.) z obrębów 4-16-08 oraz dz. ew. nr 2/13 (cz.), 3/7 (cz.), 3/8 (cz.), 5/3, 5/1, 2/14 (cz.), 6/2 (cz.), 6/1, 7/7 (cz.), 7/8, 7/6 (cz.), 7/4 (cz.), 2/10 (cz.) z obrębów 4-16-09 • 13 KUL (ul. Werandowa) – droga lokalna dz. ew. nr 3/9, 5/4 (cz.), 4/8, 106/9 (cz.), 40 (cz.), 43/1 (cz.) z obrębów 4-16-09 	
	Maksymalna intensywność zabudowy	M	brak ustaleń w planie
		MU	brak ustaleń w planie
		UP	brak ustaleń w planie
		• 3 KUZ (ul. Ornacka) • 4 KUZ (ul. Szamocin) • 13 KUL (ul. Werandowa)	nie dotyczy,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	M	brak ustaleń w planie
		MU	brak ustaleń w planie
		UP	brak ustaleń w planie
		• 3 KUZ (ul. Ornacka) • 4 KUZ (ul. Szamocin) 13 KUL (ul. Werandowa)	nie dotyczy,
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	M	brak ustaleń w planie
MU		brak ustaleń w planie	
UP		brak ustaleń w planie	
• 3 KUZ (ul. Ornacka) • 4 KUZ (ul. Szamocin)		nie dotyczy,	

		Szamocin) 13 KUL (ul. Werandowa)	
Maksymalna wysokość zabudowy	M		<ul style="list-style-type: none"> • 10 m od poziomu terenu dla zabudowy usługowej • 2,5 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej • dopuszczenie lokalizacji w rejonie ul. Szamocin obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią pod następującymi warunkami: odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń poprzez kształtowanie pierzei usługowej, wysokość dominanty nie przekraczająca 12m npt
	MU		<ul style="list-style-type: none"> • 10 m od poziomu terenu dla zabudowy usługowej, • 12 m od poziomu terenu dla obiektów usługowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Płochocińskiej, • 3,5 kondygnacji dla zabudowy wielorodzinnej (do 12 m nad powierzchnią terenu), • 2,5 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej.
	UP		12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu
	<ul style="list-style-type: none"> • 3 KUZ (ul. Ornacka) • 4 KUZ (ul. Szamocin) 13 KUL (ul. Werandowa)		nie dotyczy,
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	M		40% dla każdej działki inwestycyjnej i 60% dla terenów wskazanych na rysunku planu
	MU		40% dla każdej działki inwestycyjnej i 60% dla terenów wskazanych na rysunku planu
	UP		40%
	<ul style="list-style-type: none"> • 3 KUZ (ul. Ornacka) • 4 KUZ (ul. Szamocin) 13 KUL (ul. Werandowa)		nie dotyczy,
Minimalna liczba miejsc do parkowania	M		<ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m. p./ na działkę, • dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w

			<p>chwili jej wykonania.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem do zawartości siarki 0,3%), energią elektryczną lub odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery. • ustala się obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.
		MU	<ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m. p./na działkę • dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej - 1 m. p./mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² p. uż. • dla biur, usług, obiektów administracyjnych i technicznych - ok. 30 m. p./1.000 m² p. uż. • dla stacji obsługi pojazdów - 5 m. p./1 stanowisko naprawcze.
		UP	30 m. p./1.000 m ² pow. użytkowej
		<ul style="list-style-type: none"> • 3 KUZ (ul. Ornacka) • 4 KUZ (ul. Szamocin) 13 KUL (ul. Werandowa) 	nie dotyczy,
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		
	gabaryty	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	forma architektoniczna	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	

	powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu - część ogólna
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu - część ogólna.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu - część ogólna.
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu - część ogólna.
	miejscowych planach odbudowy	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu - część ogólna.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu - część ogólna.
	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	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu - część ogólna.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu - część ogólna.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu -

	zakresie lotniska użytku publicznego	część ogólna.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 11/BIA/PB/2026 wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy dn. 15.01.2026 roku, która została przeniesiona na ŻD WARSZAWA WERANDOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ decyzją nr 105/BIA/PB/2026/P z dnia 27.03.2026 r.	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – zostanie wskazana po zakończeniu robót budowlanych.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy – zadanie inwestycyjne dotyczy budynku wielorodzinnego	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na II kwartał 2026 roku. Zakończenie prac budowlanych planowane jest najpóźniej do 28.02.2028 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Najmniejszy odstęp między budynkami wynosi 13,95 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Ostateczny pomiar powierzchni lokali mieszkalnych zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni i zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej inwestycji zgodnie z zasadami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z uwzględnieniem polskiej normy PN-ISO 9836:2022-07, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m²), – powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., – do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu (rury, kanały), powierzchnie antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, – do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie przekroju poziomego wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy, – przy określaniu powierzchni użytkowej 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 przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne i inne – 20% Kredyt bankowy – 80%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	*** (bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o udzielenie kredytu finansującego realizację zadania inwestycyjnego)

<p>Środki ochrony nabywców</p>	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>	<p>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>
<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Deweloper zapewni Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „MRP”) wynikają z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, które muszą być zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”).</p> <p>(DO AKTUALIZACJI PO ZAWARCIU UMOWY MRP)</p> <p>Deweloper zawarł w dniu *** roku umowę na prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Na mocy zawartej umowy z Bankiem deweloper zobowiązany jest do zamieszczania w każdej umowie deweloperskiej indywidualnego numeru rachunku nabywcy, na który nabywca będzie dokonywał wpłat. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Na żądanie Nabywcy Bank informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego w zakresie zgodności ze stanem rzeczywistym przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>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, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, 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.</p> <p>Prawo wypowiedzenia Umowy rachunku posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów; w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, iż przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, informuje Nabywcę na papierze lub w innym trwałym nośniku o dokonanej</p>	

	<p>zmianie, a Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera, obowiązku, o którym mowa powyżej. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu nowej ustawy. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na rachunku.</p> <p>Deweloper ponosi koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>																
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>*** (bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego)</p>																
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Zadanie Inwestycyjne „Werandova – etap I” zostało podzielone na osiem etapów:</p> <table border="1" data-bbox="435 840 1407 2027"> <thead> <tr> <th data-bbox="435 840 547 1039">Nr etapu</th> <th data-bbox="547 840 1099 1039">Zakres prac</th> <th data-bbox="1099 840 1287 1039">Szacowany termin zakończenia prac związanych z realizacją etapu</th> <th data-bbox="1287 840 1407 1039">Zaawansowanie robót %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="435 1039 547 1205">Etap 1.</td> <td data-bbox="547 1039 1099 1205"> Zakup gruntu Prace projektowe Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę Rozpoczęcie robót budowlanych </td> <td data-bbox="1099 1039 1287 1205">30.04.2026</td> <td data-bbox="1287 1039 1407 1205">25%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1205 547 1514">Etap 2.</td> <td data-bbox="547 1205 1099 1514"> Budynek B: - Wykop budowlany - Zabezpieczenie wykopu - Płyta fundamentowa garażu (poziom -1) - Hydroizolacja płyty fundamentowej - Ściany i słupy żelbetowe garażu (poziom -1) - Hydroizolacja ścian fundamentowych - Strop nad garażem (poziom -1) </td> <td data-bbox="1099 1205 1287 1514">31.08.2026</td> <td data-bbox="1287 1205 1407 1514">15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1514 547 2027">Etap 3</td> <td data-bbox="547 1514 1099 2027"> Budynek B: - Schody żelbetowe garażu - Pionowe elementy żelbetowe parteru - Strop nad parterem - Pionowe elementy żelbetowe piętra 1. - Strop nad piętrem 1. - Pionowe elementy żelbetowe piętra 2 oraz antresol - Stropy nad piętrem 2 - Roboty ziemne zasypki - Konstrukcja szachtu windowego i schody - Stropodach Budynek A, </td> <td data-bbox="1099 1514 1287 2027">31.11.2026</td> <td data-bbox="1287 1514 1407 2027">10%</td> </tr> </tbody> </table>	Nr etapu	Zakres prac	Szacowany termin zakończenia prac związanych z realizacją etapu	Zaawansowanie robót %	Etap 1.	Zakup gruntu Prace projektowe Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę Rozpoczęcie robót budowlanych	30.04.2026	25%	Etap 2.	Budynek B: - Wykop budowlany - Zabezpieczenie wykopu - Płyta fundamentowa garażu (poziom -1) - Hydroizolacja płyty fundamentowej - Ściany i słupy żelbetowe garażu (poziom -1) - Hydroizolacja ścian fundamentowych - Strop nad garażem (poziom -1)	31.08.2026	15%	Etap 3	Budynek B: - Schody żelbetowe garażu - Pionowe elementy żelbetowe parteru - Strop nad parterem - Pionowe elementy żelbetowe piętra 1. - Strop nad piętrem 1. - Pionowe elementy żelbetowe piętra 2 oraz antresol - Stropy nad piętrem 2 - Roboty ziemne zasypki - Konstrukcja szachtu windowego i schody - Stropodach Budynek A,	31.11.2026	10%
Nr etapu	Zakres prac	Szacowany termin zakończenia prac związanych z realizacją etapu	Zaawansowanie robót %														
Etap 1.	Zakup gruntu Prace projektowe Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę Rozpoczęcie robót budowlanych	30.04.2026	25%														
Etap 2.	Budynek B: - Wykop budowlany - Zabezpieczenie wykopu - Płyta fundamentowa garażu (poziom -1) - Hydroizolacja płyty fundamentowej - Ściany i słupy żelbetowe garażu (poziom -1) - Hydroizolacja ścian fundamentowych - Strop nad garażem (poziom -1)	31.08.2026	15%														
Etap 3	Budynek B: - Schody żelbetowe garażu - Pionowe elementy żelbetowe parteru - Strop nad parterem - Pionowe elementy żelbetowe piętra 1. - Strop nad piętrem 1. - Pionowe elementy żelbetowe piętra 2 oraz antresol - Stropy nad piętrem 2 - Roboty ziemne zasypki - Konstrukcja szachtu windowego i schody - Stropodach Budynek A,	31.11.2026	10%														

		<ul style="list-style-type: none"> - Wykop budowlany - Ściany i słupy żelbetowe garaży (poziom -1) - Hydroizolacja ścian fundamentowych - Schody żelbetowe garaży - Strop nad garażem (poziom -1) - Pionowe elementy żelbetowe parteru <p>Budynek C:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zabezpieczenie wykopu - Płyta fundamentowa garaży (poziom -1) - Hydroizolacja płyt fundamentowych 		
	Etap 4	<p>Budynek B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ściany murowane zewnętrzne - Stolarka okienna PCV - Ściany działowe <p>Budynek A,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strop nad parterem - Pionowe elementy żelbetowe piętra 1 - Strop nad piętrem 1 - Roboty ziemne zasypki - Stropy nad piętrem 2 - Konstrukcja szachtu windowego i schody - Stropodach <p>Budynek C:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ściany i słupy żelbetowe garaży (poziom -1) - Schody żelbetowe garaży - Strop nad garażem (poziom -1) - Pionowe elementy żelbetowe parteru - Strop nad parterem - Pionowe elementy żelbetowe piętra 1 - Strop nad piętrem 1 - Roboty ziemne zasypki - Stropy nad piętrem 2 - Konstrukcja szachtu windowego i schody - Stropodach 	28.02.2027	10%
	Etap 5	<p>Budynek B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalacje wewnętrzne elektryczne, sanitarne - Tynki wewnętrzne - Posadzki - Piony instalacji sanitarnej, wentylacji, elektrycznej - Pokrycie i izolacja dachu - Stolarka okienna aluminiowa <p>Budynek A,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ściany murowane zewnętrzne - Ściany działowe - Stolarka okienna PCV <p>Budynek C:</p>	30.05.2027	10%

		- Ściany murowane zewnętrzne		
	Etap 6	Budynek B: - Izolacja termiczna ścian zewnętrznych Budynek A, - Instalacje wewnętrzne elektryczne, sanitarne - Tynki wewnętrzne - Posadzki - Piony instalacji sanitarnej, wentylacji, elektrycznej - Pokrycie i izolacja dachu Budynek A, - Ściany działowe - Stolarka okienna PCV - Instalacje wewnętrzne elektryczne, sanitarne - Tynki wewnętrzne - Posadzki - Piony instalacji sanitarnej, wentylacji, elektrycznej - Pokrycie i izolacja dachu	31.08.2027	10%
	Etap 7	Budynek B: - Okładziny ścienne wewnętrzne - Izolacja na stropie nad garażem Budynek A, Budynek C - Stolarka okienna aluminiowa - Okładziny ścienne wewnętrzne - Izolacja na stropie nad garażem - Instalacje wewnętrzne elektryczne, sanitarne - Izolacja termiczna ścian zewnętrznych	31.11.2027	10%
	Etap 8	Zakres wspólny inwestycji: - Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne - Instalacje zewnętrzne elektryczne, sanitarne - Okładziny ścienne zewnętrzne – elewacja - Roboty wykończeniowe części wspólnych - Urządzenia dźwigowe - Zieleń - Przyłącza mediów - Mała architektura Zakończenie robót i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.02.2028	10%
	RAZEM:			100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie będzie dokonywać waloryzacji ceny. Przy czym, zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadkach: <ul style="list-style-type: none"> - zmiany wysokości stawki podatku VAT, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości, - zmiany rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie, z zastrzeżeniem, iż w tych przypadkach nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na warunkach określonych w umowie deweloperskiej.			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU				

GWARANCYJNYM

Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1-5 i art. 43 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej):

1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
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 Deweloperskiej,
3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej.

Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6-12 i art. 43 ust. 3-6 Ustawy Deweloperskiej):

6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,
7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,
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 Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,
9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,
10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:

13. w przypadku, gdy obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię użytkową, tj. zmniejszoną lub zwiększoną o ponad 2 % w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie.
14. w przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny.

	<p>Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy Deweloperskiej), 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy), <p>Dodatkowe informacje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę (wyrażoną w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis tego roszczenia, 2) W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę (w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z Umowy, w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
INNE INFORMACJE	
<p>I.</p> <p>ŻD WARSZAWA WERANDOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ sp. z o.o. przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego planuje korzystać/korzysta z finansowania zewnętrznego, stąd Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążania nieruchomości poprzez ujawnianie w dziale IV prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej hipoteki lub hipotek na rzecz banków finansujących, które udzielają finansowania lub współfinansowania Zadanie Inwestycyjne, przy czym zobowiązuje się w terminie do 21 dni, od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki do przekazania nabywcom na trwałym nośniku danych na wskazany przez nich w umowie deweloperskiej adres email, z którymi zostały zawarte umowy deweloperskie po dniu zawarcia umowy kredytu, dokumentu potwierdzającego zgodę banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy.</p> <p>Własność lokalu mieszkalnego zostanie przeniesiona na rzecz Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Wypełnienie powyższego zobowiązania w odniesieniu do hipoteki (lub hipotek), które mogą w przyszłości obciążać nieruchomość jako zabezpieczenie spłaty kredytu (kredytów), będzie polegało na przedstawieniu zgody banku (wierzyciela hipotecznego) na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego w dniu zawarcia umowy w wykonaniu umowy deweloperskiej, o ile wcześniej nie zostanie złożony wniosek o wykreślenie ustanowionej hipoteki/hipotek.</p> <p>II. W lokalu spółki ŻD WARSZAWA WERANDOWA sp. z o.o. pod adresem: Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa (po wcześniejszym umówieniu się), zainteresowani zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, 2) aktualnym wydrukiem odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki ŻD WARSZAWA WERANDOWA Sp. z o.o., 3) kopią pozwolenia na budowę, 4) sprawozdaniem finansowym spółki pod firmą Żerański Sp. z o.o. (dawniej Contigo Investments Sp z o. o.) - za ostatnie dwa lata – jako spółki dominującej oraz w związku z zakończeniem pierwszego roku obrotowego spółki pod firmą ŻD WARSZAWA WERANDOWA Sp. z o.o. z siedzibą w Mławie w dniu 31 grudnia 2025 roku, pierwsze sprawozdaniem finansowe, e 	

spółki pojawi się dopiero po zakończeniu roku obrotowego),

5) projektem architektoniczno-budowlanym,

6) wyciągiem z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego,

7) zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia (jeśli dotyczy).

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone *** z siedzibą w ***, adres: ***, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla ***, *** Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ***, NIP: ***, REGON: ***, 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, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec *** z siedzibą w ***, adres: ***, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla ***, *** Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ***, NIP: ***, REGON: ***, w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- *** z siedzibą w ***, adres: ***, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla ***, *** Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ***, NIP: ***, REGON: ***, korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
2. Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załącznik nr 1 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w:

1. Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

1. Uchwała nr LVIII/841/02 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 27 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obszarów X-71 - część II i O-50, w gminie Warszawa-Białoleka.

2. Uchwała nr XLII/552/01 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 - część I, w gminie Warszawa – Białoleka.

3. Uchwała nr LXII/90/2022 Rady Gminy Nieporęt z dnia 1 września 2022 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów Grabina, w gminie Nieporęt”.

4. Uchwała nr VIII/29/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów Grabina, w gminie Nieporęt”.

W dalszej części wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obszarów X-71 - część II i O-50, w gminie Warszawa-Białoleka:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, tereny usług publicznych, tereny wód otwartych wraz z ciągami eksploatacyjnymi i zielenią nadbrzeżną, tereny ogrodów działkowych, teren urządzeń gazownictwa, tereny komunikacji,
- ustala się przedłużenie ul. Konturowej w kierunku ul. Orneckiej,
- ustala się realizację drogi klasy lokalnej 19 KUL, stanowiącej połączenie ul. J. Kukuczki z ul. Długorzeczną, przy północnej granicy Warszawy,
- ustala się przedłużenie ul. Werandowej (13 KUL) w kierunku ul. Szamocin,
- ustala się realizację drogi klasy lokalnej (12 KUL), stanowiącej przedłużenie ul. Werandowej do ul. Gaik,
- ustala się realizację drogi klasy lokalnej (11 KUL), stanowiącej przedłużenie ul. Błonie w kierunku ul. Werandowej,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację stanowisk i stref obserwacji archeologicznej,
- obowiązuje nakaz wykonania badań gruntowo-wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów,
- ustala się zakaz realizowania obiektów kubaturowych w strefie 15 m od stacji redukcyjnej gazu [EG], a w strefie 35 m obowiązek uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
- ustala się strefy bezpieczeństwa od gazociągów wysokiego ciśnienia wskazane na rysunku planu,
- ustala się prowadzenie nowych ścieżek rowerowych następującymi trasami: wzdłuż Kanału Bródnowskiego po jego zachodniej stronie oraz wzdłuż ul. Orneckiej,
- ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej,
- ustala się realizację sieci wodociągowej Ø200 w ul. Orneckiej i Szamocin,
- ustala się modernizację Kanału Bródnowskiego (Doprowadzalnik "A"), Rowu Szamocin i rowu oznaczonego jako Doprowadzalnik "B",
- ustala się zachowanie i modernizację istniejących urządzeń wodnych niewskazanych na rysunku planu z dopuszczeniem ich przekształcania na odbiorniki wód deszczowych poprzez poszerzenie przekroju i modernizację przepustów,
- preferuje się przebudowę istniejących stawów i rozlewisk na zbiorniki pełniące funkcje retencyjne,
- ustala się lokalizowanie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 2 m jednostronnie wzdłuż kanałów i urządzeń wymienionych powyżej,
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów w pasie min. 10 m od Kanału Bródnowskiego i rowu "Szamocin", 7 m od Doprowadzalnika "B" i 6 m od granicy rowów niewskazanych na rysunku planu,
- ustala się sukcesywne objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno - pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz system przepompowni - do oczyszczalni "Czajki",

- ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej (ścieki z powierzchni utwardzonych, z dróg ponadosiedlowych) z odprowadzeniem wód, po ich obowiązkowym podczyszczeniu, do Kanału Bródnowskiego i rowów w układzie grawitacyjnym lub poprzez lokalne pompownie ścieków,
- ustala się modernizację istniejących sieci średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne,
- preferuje się skablowanie napowietrznych linii wysokiego napięcia lub przebudowę w dostosowaniu do proj. przebiegu Trasy Mostu Północnego,
- ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych planowanym zagospodarowaniem obszaru: cele komunalno-bytowe (funkcje usługowe i mieszkaniowe), przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewanie dla istniejącej i projektowanej zabudowy,
- ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia,
- ustala się modernizację gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez realizację nowej nitki $\varnothing 700$ mm w odległości ok. 5 m od istn. gazociągu $\varnothing 500$ zmienionego na gazociąg średniego ciśnienia.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 - część I, w gminie Warszawa – Białołęka:

* Wyrok NSA w Warszawie II OSK 2239/17 z dnia 11 września 2018 r. stwierdzający nieważność paragrafu 11 ustęp 2 pkt 7 uchwały Rady Gminy Warszawa - Białołęka nr XLII/552/01 z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71-część I w Gminie Warszawa – Białołęka. Orzeczenie jest prawomocne.

* Wyrok WSA w Warszawie VII SA/Wa 793/23 z dnia 24 października 2023 r. stwierdzający nieważność § 12 ust. 2 pkt 9 uchwały Rady Gminy Warszawa - Białołęka nr XLII/552/01 z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71-część I w Gminie Warszawa – Białołęka. Orzeczenie jest prawomocne.

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, obszary rekreacyjno – wypoczynkowe, tereny komunikacji,

- ustala się realizację drogi klasy lokalnej (20 KL), o przebiegu od ul. Kobiałka do ul. Przy Kanale,

- ustala się realizację drogi klasy zbiorczej (7a KZ), stanowiącej przedłużenie ul. Szamocin w kierunku ul. Mochtyńskiej, * Wyrok NSA w Warszawie II OSK 2239/17 z dnia 11 września 2018 r. stwierdzający nieważność paragrafu 11 ustęp 2 pkt 7 uchwały Rady Gminy Warszawa - Białołęka nr XLII/552/01 z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71-część I w Gminie Warszawa – Białołęka. Orzeczenie jest prawomocne.

- * Wyrok WSA w Warszawie VII SA/Wa 793/23 z dnia 24 października 2023 r. stwierdzający nieważność § 12 ust. 2 pkt 9 uchwały Rady Gminy Warszawa - Białołęka nr XLII/552/01 z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71-część I w Gminie Warszawa – Białołęka. Orzeczenie jest prawomocne.

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, obszary rekreacyjno – wypoczynkowe, tereny komunikacji,

- ustala się realizację drogi klasy lokalnej (20 KL), o przebiegu od ul. Kobiałka do ul. Przy Kanale,

- ustala się realizację drogi klasy zbiorczej (7a KZ), stanowiącej przedłużenie ul. Szamocin w kierunku ul.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Michałów Grabina, w gminie Nieporęt:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- ustala się ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości, w szczególności przez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania,

- ustala się zachowanie warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych,

- ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

- ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, ustala się, że gazyfikacja projektowanego terenu nastąpi w oparciu o istniejącą sieć gazową,
- ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów Grabina, w gminie Nieporęt:

- Uchwałą nr XVI/85/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 24 października 2019 r. stwierdzono w części nieważności uchwały Nr VIII/29/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 kwietnia 2019 r. w zakresie ustaleń: § 26 pkt 1 lit. b tiret pierwsze uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub (...)”; części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 2MN i 6MN.
- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, lasy, tereny komunikacji,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- ustala się ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości, w szczególności przez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania,
- ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury i komunikacji,
- ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się, że istniejące, przebudowywane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych dopuszczonych planem, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL,
- ustala się rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych,
- ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno – bytowych; ustala się, że gazyfikacja projektowanego terenu nastąpi w oparciu o istniejącą sieć gazową,
- w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska,
- dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej do 50 kW lub o mocy cieplnej do 100 kW; nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu.

PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ WYNIKAJĄCE:

z Planu Ogólnego gminy m.st. Warszawy:

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

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

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

- ustala się przedłużenie ul. Szamocin (droga zbiorcza) w kierunku ul. Mochtyńskiej,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych w ciągu ul. Szamocin, Wałuszewskiej, Orneckiej, Płochocińskiej,
- ustala się realizację głównych przewodów rozbiorczych w ciągu ul. Orneckiej, Szamocin i Wałuszewskiej,
- ustala się realizację kolektorów sanitarnych w ciągu ul. Orneckiej, Szamocin, Wałuszewskiej i Płochocińskiej,
- ustala się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia Rembertów – Świerk o przebiegu w rejonie ul. Płochocińskiej i Kanału Bródnowskiego Dolnego,
- w rejonie ul. Dylewskiej i Orneckiej wskazuje się lokalizację zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- budowa nowych odcinków sieci rozbiorczej oraz remonty, przebudowa i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- modernizacja systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- sukcesywne kablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz ograniczenie budowy nowych linii nadziemnych, celem zmniejszenia szkodliwego oddziaływania na mieszkańców oraz poprawy estetyki miasta i lepszego wykorzystania istniejących terenów,
- dopuszczenie przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV na linie o napięciu 400 kV, względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe
- należy dążyć do pokrycia całego obszaru miasta siecią telekomunikacyjną kablową i radiową, spełniającą wymogi współczesnej teletransmisji cyfrowej i warunki ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
- działania modernizacyjne i rozwojowe sieci ciepłowniczej, mające na celu odnowienie istniejących urządzeń (często przestarzałych) takich jak: kotły parowe, kotły wodne, turbozespoły, a także budowa nowych jednostek wytwórczych oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń i spełnienie norm ochrony środowiska,
- przekształcanie urządzeń melioracji podstawowych w kanały miejskie,
- ustala się ochronę istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym – w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniących ważne funkcje klimatyczne (wymiany i regeneracji powietrza), biologiczne (siedliskotwórcze) i hydrologiczne (zasilania i retencji wód powierzchniowych i podziemnych) jako Systemu Przyrodniczego Warszawy oraz zapewnienie jego ciągłości w ramach ekologicznych powiązań ponadregionalnych i regionalnych,
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji,
- wyznaczenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni leśnej, urządzonej i terenów zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji,
- budowa systemu parkingów „Parkuj i Jedź” (P+R), stwarzającego możliwość odbywania podróży transportem publicznym i ograniczenia natężenia ruchu samochodowego na ulicach miasta,
- dążenie do lokalizowania miejsc parkowania w parkingach podziemnych,
- budowa samodzielnych dróg rowerowych, prowadzonych w terenie niezależnie od układu drogowego, tworzenie dróg dla rowerów w obrębie pasa drogowego, odizolowanych od jezdni,
- odbudowa tożsamości Warszawy w oparciu o jej dziedzictwo kulturowe i przyrodnicze, z podkreśleniem szczególnych walorów ekspozycyjnych Skarpy Warszawskiej oraz Wisły wraz z terenami nadwiślańskimi,
- zintegrowanie i wyeksponowanie elementów kształtujących strukturę przestrzenną miasta, ze szczególnym uwzględnieniem harmonijnego łączenia wartości zabytkowo-kulturowych i przyrodniczo-krajobrazowych ze współczesnymi formami zagospodarowania,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego w sposób maksymalnie wykorzystujący istniejącą i projektowaną infrastrukturę,

- poprawa funkcjonowania i rozwój systemów infrastruktury technicznej, w tym układu drogowo-ulicznego wraz z siecią dróg rowerowych i komunikacji publicznej oraz systemów inżynierskich.

z Planu Ogólnego gminy Nieporęt

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr VII/53/2024 Rady Gminy Nieporęt z dnia 5 września 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Nieporęt.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt uchwalone przez Radę Gminy Nieporęt Uchwałą nr X/46/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r.

ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt:

- ustala się rozwój terenów mieszkaniowych w południowej części gminy,
- ustala się, że Michałów-Grabina stanowi obszar wymagający uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, m.in. sieci wodociągowe i system kanalizacji sanitarnej,
- zaleca się, aby na obszarze całej gminy: wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, zieleń parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, obiekty gospodarki leśnej, elektrownie wiatrowe i małe elektrownie wodne można było realizować na całym obszarze gminy w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego,
- realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się na wszystkich terenach (w tym - leśnych), w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniących ważne funkcje klimatyczne (wymiany i regeneracji powietrza), biologiczne (siedliskotwórcze) i hydrologiczne (zasilania i retencji wód powierzchniowych i podziemnych), jako systemu przyrodniczego oraz zapewnienie jego powiązań w ramach ciągów przyrodniczych krajowych i ponadregionalnych,
- ochrona istniejącej zieleni urządzonej i wytyczenie nowych terenów zieleni urządzonej,
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji,
- dążenie do maksymalnego zachowania powierzchni zalesionych i trwałych użytków zielonych, szczególnie w dolinach rzek,
- zakaz lokalizacji na terenie całej gminy nowych zakładów stwarzających zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz innych zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych,
- zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nieobsługiwanych przez układ podstawowy,
- przewiduje się przebudowę i modernizację istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania,
- wyposażenie drogi krajowej, dróg wojewódzkich, większości dróg powiatowych oraz wybranych dróg gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego; dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach publicznych o mniejszym ruchu oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych,
- w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych,
- zaleca się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy pod względem wydajności ujęć, przepustowości stacji wodociągowych i pompowni oraz systemu magistralnej i rozbiorczej sieci wodociągowej,
- rozwój kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej, systemów telekomunikacji
- wskazuje się budowę linii światłowodowych.

2. Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres

257/B/2022	28.09.2022	rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Lubawska
90/B/2023	30.05.2023	zmiana sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na punkt przedszkolny wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	ul. Ornecka
154/B/2023	18.08.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Michałówek
129/BIA/WZ/2024	27.03.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Ornecka
65/BIA/WZ/2025	28.02.2025	po uchyleniu decyzji nr 202/BIA/WZ/2024/O dotyczącej budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Kosobudzka
171/BIA/WZ/2025	25.06.2025	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Ornecka
215/BIA/WZ/2025	05.08.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 70 m ²	ul. Uzdowska

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
57/CP/2022	08.09.2022	budowa sieci kanalizacji ściekowej	ul. Płochocińska/Sz amocin
2/AM/BIA/CP2/2025	12.02.2025	ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego po orzeczeniu SKO - uchylenie decyzji nr 5/AM/BIA/CP2/2024/O, odmowa dotyczy budowy stacji bazowej telefonii komórkowej nr WAR2243B	ul. Ornecka 123

3. Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach

Od sierpnia 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej działki wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Postanowienie z dnia 4 stycznia 2016 r. o sprostowaniu oczywistej omyłki w decyzji nr 5/2013 z dnia 23.10.2013 r. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia, polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w Michałowie-Grabinie – etap I, na terenie działek: 7/15, 10/2, 17/1, 20/8, 22, 44/1, 47/1, 48/44, 49/27, 51/1, 52/6, 52/32, 52/85, 52/92, 54, 55/14, 55/15, 55/58, 55/63, 55/68, 55/84, 55/85, 55/86, 56/51, 56/64, 55/65, 56/70, 57/24, 57/25, 58/2, 60, 65/1, 66, 67/1, 67/2, 67/4, 71/2, 71/5, 72/5, 72/24, 73/1, 74/6 w Michałowie – Grabinie oraz na działkach nr ew. 10/10 i 11 na terenie m. st. Warszawy – Dzielnica Białołęka, uzupełniające decyzję o działką nr ew. 55/14 w Michałowie-Grabinie, którą omyłkowo pominięto w sentencji ww. decyzji.
- Decyzja nr 2/2016 z dnia 9 marca 2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia przez Inwestora Gminę Nieporęt oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej w Michałowie - Grabinie – etap I, na terenie działek: 7/15, 10/2, 17/1, 20/8, 22, 44/1, 47/1, 48/44, 49/27, 51/1, 52/6, 52/32, 52/85, 52/92, 54, 55/14, 55/15, 55/58, 55/63, 55/68, 55/84, 55/85, 55/86, 56/41, 56/51, 56/64, 55/65, 56/65, 56/70, 57/24, 57/25, 58/2, 60, 65/1, 66, 67/1, 67/2, 67/4, 71/2, 71/5, 72/5, 72/24, 73/1, 74/6 w Michałowie – Grabinie oraz na działkach nr ew. 10/10 i 11 na terenie m. st. Warszawy – Dzielnica Białołęka.

- Decyzja nr 9/2016 z dnia 25 listopada 2016 r. o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w Michałowie – Grabinie – etap II i Józefowie gm. Nieporęt.
- Decyzja nr 5/OŚ/2023 z dnia 14 czerwca 2023 r., znak: UD-II-WKŚ.6220.3.2022.ANI 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 sieci kanalizacji sanitarnej wraz z odejściami do granic działek oraz przepompownią ścieków z zasilaniem w ul. Kobiałka, ul. Długorzeczna i ul. Płochocińska, na dz. ewid. nr 4/14, 55/1, 55/2, 33/6, 37/1, 22/12, 4/16, 5/5, 4/22, 4/23, 4/18, 4/5, 52, 4/7, 3, 4/9, 5/2, 4/10, 23, 24/3, 22/8, 25/3, 54, 33/2, 33/14, 33/7, 56/3, 34, 53 obręb 4-16-01, przy ul. Długorzecznej, ul. Płochocińskiej, ul. Kobiałka na terenie Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 513/OŚ/2024 z dnia 22 listopada 2024 r., znak: OŚ-IV-UII.6220.4.2023.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, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na dz. ewid. nr 8, 10, 11, 18, 19, 20, 13/5, 46, 47 obręb 4-16-42, w rejonie ul. Gaik i ul. Płochocińskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 grudnia 2024 r., znak: WOOŚ-II.420.85.2024.OŁN.15 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: przystosowaniu do tłokowania gazociągu DN500 Tłocznia Rembelszczyzna - SG Wola Karczewska na odcinku od Tłoczni Rembelszczyzna do SG Ząbki.

4. Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania:

Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

5. Miejscowych planach odbudowy:

Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

6. Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego:

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Teren inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na południe od ul. Szamocin i na wschód od ul. Płochocińskiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

7. Informacje o wydanych decyzjach pozwolenia na budowę/rozbiórkę:

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

1. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

Od sierpnia 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji nie wydano żadnej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

3. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

4. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

5. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

6. Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej:

W dniu 5 lutego 2020 r. została wydana decyzja Nr 8/SPEC/2020 Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji w zakresie terminalu dla inwestycji: „rozbiórka istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 MOP 5,0 MPa oraz budowa odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna-Wronów na przekroczeniu Kanału Żerańskiego”, na terenie Miasta Stołecznego Warszawy w Dzielnicy Białołęka, województwo mazowieckie – na działkach ewidencyjnych według poniższego zestawienia: województwo mazowieckie, Miasto Stołeczne Warszawa, Dzielnica Białołęka; jednostka ew. 146503_8, obręb 1610: działki ew. nr: 2/7, 3, 4/17, 64, 11/13, 11/16; jednostka ew. 146503_8, obręb 1605: działki ew. nr: 16, 17, 18, 135/1, 135/3; jednostka ew. 146503_8, obręb 1601: działki ew. nr: 56/2.

7. Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

8. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

9. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

10. Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym:

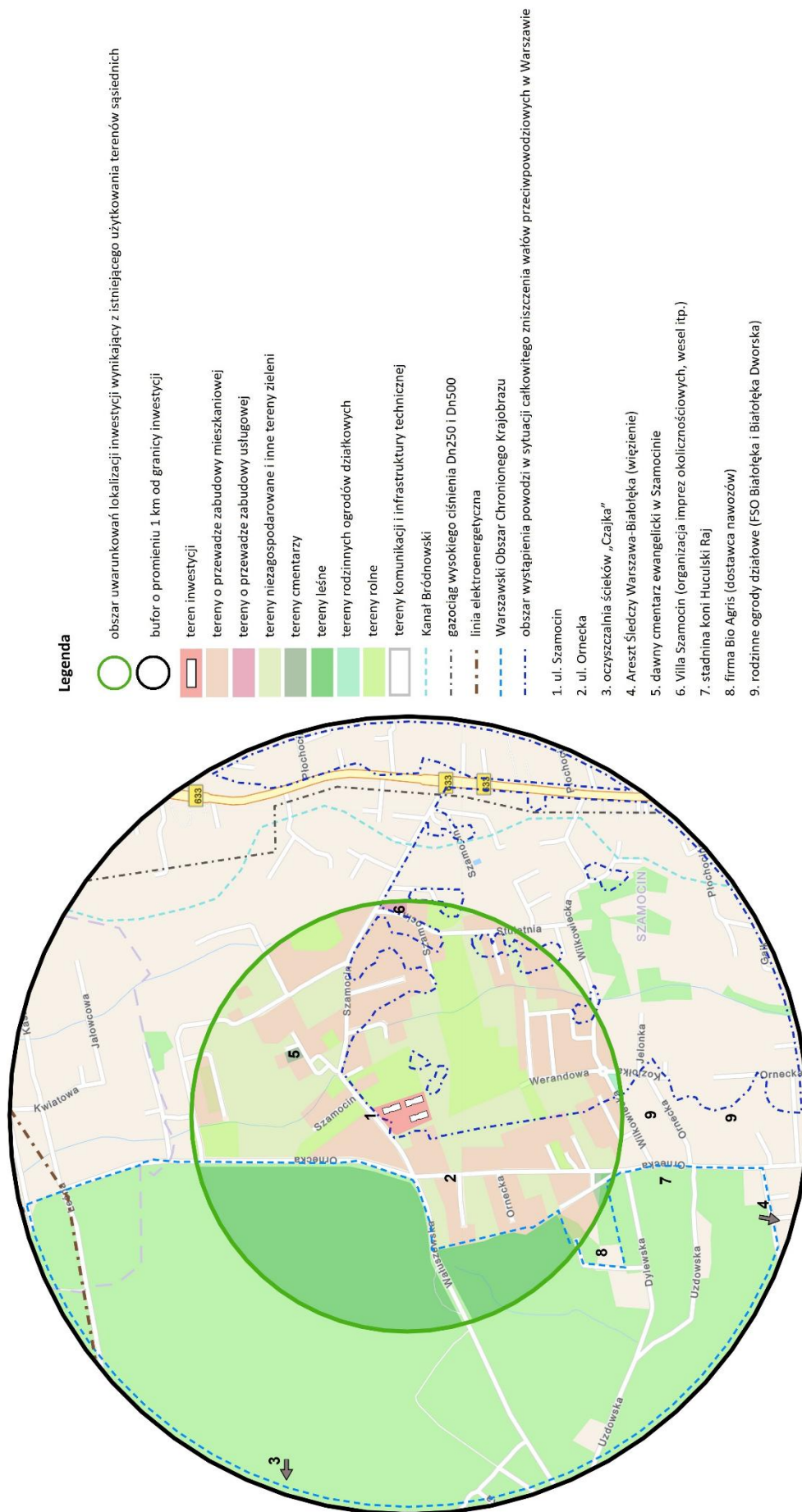
Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

11. Pozostałe decyzje w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.

W dniu 5 lutego 2020 r. została wydana decyzja Nr 8/SPEC/2020 Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji w zakresie terminalu dla inwestycji: „rozbiórka istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 MOP 5,0 MPa oraz budowa odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna-Wronów na przekroczeniu Kanału Żerańskiego”, na terenie Miasta Stołecznego Warszawy w Dzielnicy Białołęka, województwo mazowieckie – na działkach ewidencyjnych według poniższego zestawienia: województwo mazowieckie, Miasto Stołeczne Warszawa, Dzielnica Białołęka; jednostka ew. 146503_8, obręb 1610: działki ew. nr: 2/7, 3, 4/17, 64, 11/13, 11/16; jednostka ew. 146503_8, obręb 1605: działki ew. nr: 16, 17, 18, 135/1, 135/3; jednostka ew. 146503_8, obręb 1601: działki ew. nr: 56/2.

Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)



Legenda

- obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich
 - bufor o promieniu 1 km od granicy inwestycji
 - teren inwestycji
 - tereny o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej
 - tereny o przeznaczeniu zabudowy usługowej
 - tereny niezagospodarowane i inne tereny zieleni
 - tereny cmentarzy
 - tereny leśne
 - tereny rodzinnych ogrodów działkowych
 - tereny rolne
 - tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
 - Kanał Bródnowski
 - gazociąg wysokiego ciśnienia Dn250 i Dn500
 - linia elektroenergetyczna
 - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
 - obszar wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie
1. ul. Szamocin
 2. ul. Ornecka
 3. oczyszczalnia ścieków „Czajka”
 4. Areszt Śledczy Warszawa-Białoleka (więzienie)
 5. dawny cmentarz ewangelicki w Szamocinie
 6. Villa Szamocin (organizacja imprez okolicznościowych, wesel itp.)
 7. stadnina koni Huculski Raj
 8. firma Bio Agris (dostawca nawozów)
 9. rodzinne ogrody działkowe (FSO Białoleka i Białoleka Dworska)