

5 maja 2026 r.

# PROSPEKT INFORMACYJNY

dla lokalu mieszkalnego nr \_\_\_

W ZADANIU INWESTYCYJNYM I

REALIZOWANYM W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA  
DEWELOPERSKIEGO

# E S E N C J A

*Wilanów*

by **CORDIA**

przy ul. św. Urszuli Ledóchowskiej w Warszawie

# CZĘŚĆ OGÓLNA

## I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Developer	Esencja Wilanów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000955148
Adres	Adres siedziby dewelopera: <ul style="list-style-type: none"><li>ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warszawa</li></ul> Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: <ul style="list-style-type: none"><li>ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warszawa,</li><li>ul. Kłobucka 27 lok. U4, 02-699 Warszawa</li></ul>
Nr NIP i REGON	NIP: 7011083163 REGON: 521719009
Nr telefonu	Tel: 22 221 81 90
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:esencjawilanow@cordiahomes.com">esencjawilanow@cordiahomes.com</a>
Nr faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.cordiapolska.pl">www.cordiapolska.pl</a>

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<p>Esencja Wilanów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest spółką celową założoną w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Esencja Wilanów” nieposiadającą doświadczenia i jest powiązana ze spółkami z grupy kapitałowej Cordia i Futureal.</p> <p>Udziały w spółce Dewelopera przysługują w 100% innym spółkom z grupy kapitałowej Cordia i Futureal, które posiadają natomiast szereg doświadczeń w realizacji projektów mieszkaniowych oraz komercyjnych w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Przykłady ukończonych w Polsce przedsięwzięć deweloperskich innych spółek z grupy kapitałowej Cordia zamieszczono poniżej:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>„Modena” – etap I - zrealizowane przez Projekt Warszawa 7 Cordia Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie Poznań, ul. Jackowskiego 24 Data rozpoczęcia: 28 marca 2022 r. Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 3 lipca 2024 r.</li><li>„Hi Mokotów by Cordia” – zrealizowane przez HI MOKOTÓW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Boklerska 63, 63A, 63B w Warszawie Data rozpoczęcia: 2 kwietnia 2024 r. Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 6 lutego 2026 r.</li><li>„Craft Zabłocie by Cordia” – zrealizowane przez Craft Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Zabłocie 22A w Krakowie Data rozpoczęcia: 23 kwietnia 2024 r. Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 17 lutego 2026 r.</li></ul>	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

**OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE**

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	Nie
---	-----

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO****INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Warszawa, Wilanów, ul. św. Urszuli Ledóchowskiej <b>Działki ewidencyjne nr 2/244, 2/321 z obrębu 1-10-37</b> <i>Deweloper przewiduje możliwość wydzielenia z Nieruchomości działki numer 2/321 (albo na skutek jej odłączenia z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, albo na skutek odłączenia z dotychczasowej księgi wieczystej działki numer 2/244) oraz jej zbycia na rzecz podmiotu trzeciego; w takim przypadku Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane będzie wyłącznie na działce numer 2/244, zaś działka numer 2/321 nie wejdzie w skład Nieruchomości Wspólnej. W przypadku, w którym działka numer 2/321 wejdzie w skład Nieruchomości Wspólnej Deweloper zastrzega sobie uprawnienie do urządzenia na niej (bądź na jej części) terenów rekreacyjnych w szczególności placu zabaw, przy czym powyższe stanowi wyłącznie uprawnienie a nie obowiązek Dewelopera, jak również w takim przypadku Deweloper będzie miał prawo do obciążenia tej działki prawami na rzecz użytkowników sąsiednich nieruchomości, w tym w szczególności ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi, z zastrzeżeniem że koszt utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania ww. praw rzeczowych lub obligacyjnych obciążać będzie uprawnionych z tytułu ww. ograniczonych praw rzeczowych lub obligacyjnych, a wspólnota mieszkaniowa, która powstanie na Nieruchomości stanie się stroną ww. praw obligacyjnych, na co Nabywca wyraża zgodę</i>
Numer księgi wieczystej	<b>WA2M/00474541/8</b>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej nr WA2M/00474541/8 nie ma wpisów ani wzmianek o wnioskach. <i>Ponadto w dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA2M/00474541/8, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 110), mogą być składane do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na ich rzecz hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów na lokalach, jednocześnie z ich wyodrębnieniem, nie wpływają one jednak na obciążenie hipotekami lokali innych nabywców.</i>
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ na południe – ul. A. Branickiego (ulica klasy głównej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu w każdą stronę);</li> <li>▪ na zachód – teren niezabudowany przeznaczony w obowiązującym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;</li> <li>▪ na wschód – zabudowa hotelowa: Wilanów Residence Apartments I Platinum Hotel&amp;Residence Wilanów; ul. Ledóchowskiej (droga klasy lokalnej);</li> <li>▪ na północ – ul. A Worobczuka, "Orlik" w dzielnicy Wilanów.</li> </ul>

	<p>W dalszym sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ na północ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa oświatowa: Szkoła Podstawowa nr 358 im. hetmana J. Zamoyskiego, Przedszkole nr 420 „Nasza bajka”; Akademeia High School, Żłobek nr 52;</li> <li>▪ na południe - Stacja benzynowa BP, myjnia samochodowa, restauracja McDonald's, trasa szybkiego ruchu S2 (autostrada);</li> <li>▪ na wschód – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach.</li> </ul> <p>Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ok. 260 m na północny wschód – Dyskont Biedronka;</li> <li>▪ ok. 310 m na zachód – Niepubliczna Specjalna Szkoła Podstawowa „Krok po Kroku”;</li> <li>▪ ok. 340 m na zachód – Parafia bł. Edmunda Bojanowskiego;</li> <li>▪ ok. 360 m na północ – Szkoła Podstawowa im. A. Einsteina;</li> <li>▪ ok. 400 m na północny wschód – Świątynia Opatrzności Bożej, Muzeum Jana Pawła II i Prymasa Wyszyńskiego;</li> <li>▪ ok. 410 m na północ – British Primary School of Wilanów;</li> <li>▪ ok. 420 m na wschód – Al. Rzeczypospolitej z linią tramwajową;</li> <li>▪ ok. 540 m na południowy wschód – Szpital Medicover;</li> <li>▪ ok. 580 m na północ – Przedszkole nr 424 im. Królowej Marysieńki;</li> <li>▪ ok. 600 m na północ – Żłobek nr 70;</li> <li>▪ ok. 900 m na północ – Park Pokoleń;</li> <li>▪ ok. 1km na północ – Szkoła Podstawowa nr 400 im. M. Skłodowskiej - Curie.</li> </ul> <p>Dodatkowo, zgodnie ze Strategiczną mapę hałasu m.st. Warszawy z 2022 r. (dostęp: <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna&amp;L=pl">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna&amp;L=pl</a>) wyznaczono następujące wskaźniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hałasu drogowego: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ na terenie inwestycji: LDWN w przedziale: 60-70 dB; LN w przedziale: 50-60 dB;</li> <li>○ dla ul. Worobczuka: LDWN w przedziale: 55-65 dB; LN w przedziale: 45-55 dB;</li> <li>○ dla ul. Ledóchowskiej: LDWN w przedziale: 50-70 dB; LN w przedziale: 45-60 dB.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p><b>Na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie obowiązuje plan ogólny gminy.</b></p> <p><b>Rada m.st. Warszawy przyjęła uchwałę nr VII/123/2024 z dnia 4 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego m.st. Warszawy.</b></p> <p>Uchwała:  <a href="https://bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04">https://bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04</a></p> <p>Projekt planu ogólnego:  <a href="https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1">https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1</a></p> <p><b>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmieniona uchwałami nr: L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. i LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uzupełniona uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r.</b></p> <p>Treść dostępna pod poniższym linkiem:  <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006">https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006</a></p> <p>Link do geoportalu:  <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?</a></p>
--	-------------------	--

		<a href="#">service=plany_zagospodarowania#</a>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. Treść dostępna pod poniższym linkiem: <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wilanow/15.09.pdf">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wilanow/15.09.pdf</a> Link do geoportalu: <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania#">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania#</a>
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	<b>Uchwała nr XXXIV/819/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą „Wilanowski Park Kulturowy”</b> Uchwała dostępna pod poniższym linkiem: <a href="https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2012/3566/">https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2012/3566/</a> Link do geoportalu: <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/</a> <b>Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.</b> Rozporządzenie dostępne pod linkiem: <a href="https://siskom.waw.pl/komunikacja/kolej/LK7/lk7_ros_2011-05_zal8_10_pozostale.pdf">https://siskom.waw.pl/komunikacja/kolej/LK7/lk7_ros_2011-05_zal8_10_pozostale.pdf</a> Link do geoportalu: <a href="https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/">https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/</a>

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

Przeznaczenie terenu	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>11ME - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych (uzupełniająco: wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby, obiekty sportu i rekreacji; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe oraz lokalizację usług uciążliwych).</li> </ul>
Maksymalna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>11ME – max. 0,4 z wyjątkiem obiektów hotelowych.</li> </ul>
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>11ME – plan nie ustala.</li> </ul>
Maksymalna powierzchnia zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>11ME – max. 25% dla każdej działki inwestycyjnej</li> </ul>
Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>11ME – max. do II kondygnacji naziemnych i 10,0 m wysokości; wysokość budynków hotelowych określa się na max. IV kondygnacje (do 14,5 m).</li> </ul>
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>11ME – min. 70%.</li> </ul>
Minimalna liczba miejsc do parkowania	§13.1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska /1 lokal mieszkalny.

	2. Dopuszcza się w ulicach lokalnych i dojazdowych jeśli ich szerokość wynosi co najmniej 15,0 m realizację zatok parkingowych.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p><b>Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego</b></p> <p>§ 20. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ochronę rezerwatów przyrody "Skarpa Ursynowska" i "Las Natoliński" oraz istniejących pomników przyrody w granicach określonych prawem. Ochrona ta polegać powinna w szczególności na prawidłowym prowadzeniu gospodarki ściekowej w zlewni wód, w celu zabezpieczenia właściwych stosunków wodnych dla siedlisk tych obiektów.</li> <li>2) utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę Skarpy Warszawskiej oraz otoczenia rezerwatów przyrody polegającą na utrzymaniu istniejących terenów biologicznie czynnych, zakazie ich uszczuplania, ochronie ich charakteru siedliskowego i utrzymania stosunków wodnych.</li> <li>3) ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności przebiegu podstawowych cieków wodnych takich jak Potok Służewiecki, Rów Wolicki, Rów Klimczaka. Ochrona polegać ma w szczególności na zakazie zasypywania i kanalizowania cieków i akwenów otwartych, nakazie zagospodarowania biologicznego ich obrzeży oraz zakazie zanieczyszczania wód (z uwzględnieniem §16 ust. 4 pkt 3).</li> <li>4) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.</li> <li>5) zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczania powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczonych na obszarze planu; lokalizacja takich obiektów musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu.</li> <li>6) w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzania zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą.</li> <li>7) zakaz realizacji zabudowy chronionej rejonie zagrożenia hałasu lotniczego.</li> <li>8) nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskich sieci uzbrojenia, w zakresie i na zasadach określonych w Rozdziale 4.</li> <li>9) wymóg wprowadzenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu warunków dotyczących zabezpieczania na terenach budowlanych miejsc selektywnej zbiórki odpadów.</li> </ol> <p>2. Na terenie objętym planem, w strefie wskazanej na rysunku planu, obowiązuje rozporządzenie nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2000r. Nr 93, poz. 911).</p> <p>§ 21. W zakresie kształtowania środowiska ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zasięg terenów rezerwatów "Skarpa Ursynowska" i "Las Natoliński" oraz zasięg strefy ochrony prawnej konserwatora przyrody i otulin rezerwatów przyrody. Warunki zagospodarowania terenu w tych strefach określone są w Ustaleniach Szczegółowych planu (Rozdział 8 uchwały),</li> <li>2) zasięg terenów zieleni parkowej i terenów zieleni otaczającej obiekty szkolne zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>3) wprowadzenie ciągów ekologicznych w postaci pasa o szerokości minimum 20,0m z przewagą zieleni na terenach, w których zachowane są znaczne obszary zieleni istniejącej.</li> <li>4) wprowadzenie pasm zieleni, szpalerów drzew i krzewów wzdłuż ulic zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,</li> <li>6) zakaz lokalizowania barier mechanicznych i termicznych ograniczających warunki przepływu mas powietrza na terenie podskarpią, w strefie 4 O,</li> <li>7) w miarę możliwości zasadę zagospodarowania zbiorników retencyjnych służących gospodarce wodami opadowymi w postaci obiektów otwartych otoczonych zielenią.</li> </ol>

	<p>§ 36.5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu: sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; warunki zagospodarowania na terenie strefy ochrony Konserwatora Przyrody należy określić na podstawie przepisów szczególnych.</p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Plan nie ustala.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p><b>Zasady ochrony środowiska kulturowego</b></p> <p>§ 22. 1. Plan wyznacza zasięg osi kompozycyjnych Wilanowa tj. Osi Królewskiej pałacu Wilanowskiego i ul. Klimczaka według rysunku planu.</p> <p>2. Ustala się zagospodarowanie osi wilanowskich w postaci alej z zielenią i kanałem wodnym pomiędzy pasami drogowymi.</p> <p>3. Ustala się utrzymanie niskiej zabudowy oraz strefowanie wysokości budynków (według ustaleń szczególnych).</p> <p>4. Zabudowę wyższą, o charakterze punktowym dopuszcza się jedynie w miejscach dominant funkcjonalno-przestrzennych zaznaczonych na rysunku planu, chyba że przepis mówi inaczej.</p> <p>5. Ustala się wprowadzenie szczególnych zasad kształtowania krajobrazu miejskiego w rejonach ekspozycji zespołów zabytkowych w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowania form i elewacji budynków,</li> <li>- utrzymania pasa terenów zieleni wzdłuż al. Wilanowskiej, ul. Przyczółkowej i osi pałacu Wilanowskiego (Osi Królewskiej) oraz ul. Pałacowej.</li> </ul> <p>6. W zasięgu stref ochrony archeologicznej oraz stref stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest przeprowadzeniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzanych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>7. W Strefie Ochrony Prawnej Konserwatora Zabytków wskazanej na rysunku planu wszelkie działania projektowe i budowlane muszą być prowadzone i uzgadniane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony dóbr kultury.</p> <p>8. Ustala się obowiązek uzgadniania z Konserwatorem Zabytków decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz koncepcji budynków i obiektów przylegających lub eksponowanych od strony ulic: Wilanowskiej, Przyczółkowej, Osi Królewskiej i Klimczaka.</p>
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odębnych	Nie dotyczy.
Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	§ 36.3.8. Dostępność komunikacyjna: od ul. Klimczaka, Zdrowej, Rzodkiewki i od ulicy Płaskowickiej-Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11.
Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p><b>Zasady obsługi inżynierskiej obszaru</b></p> <p><u>Zaopatrzenie w wodę</u></p> <p>§ 15. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany z miejskiego systemu Wodociągów Układu Centralnego (WUC).</p> <p>2. Ustala się, że woda będzie dostarczana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców w gospodarstwach domowych,</li> <li>- dla obiektów i urządzeń użyteczności publicznej i usług,</li> <li>- dla utrzymania czystości ulic i podlewania terenów zieleni urządzonej,</li> <li>- do gaszenia pożarów.</li> </ul> <p>3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie system WUC, w tej części</p>

miasta zasilany z Wodociągu Praskiego.

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego powinna być poprzedzona systematyczną realizacją:

- 1) magistrali DN 500 mm w ul. Bonifacego, spinającej magistralę DN 500mm w ul. Sobieskiego z magistralą DN 300mm w ul. Powsińskiej,
- 2) magistrali DN 500 mm w al. Wilanowskiej na odcinku od końcówki magistrali DN 500mm w ul. Sobieskiego do ul. Wiertniczej,
- 3) przedłużenia przewodu DN 300mm w ul. Wiertniczej do połączenia z programowaną magistralą w Al. Wilanowskiej.

5. Dla budowy magistral wodociągowych i przewodów rozbiorczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

#### Kanalizacja sanitarna i deszczowa

§ 16. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego.

2. Ustala się, że:

- 1) ścieki komunalne z zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów usługowych odprowadzane będą w 100 % do kanalizacji sanitarnej,
- 2) ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej jedynie z:
  - głównych tras komunikacyjnych i parkingów,
  - obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach, na warunkach określonych przez Zarządzającego odbiornikiem,
- 3) wody opadowe z dachów budynków i drugorzędnych ciągów pieszojezdnych i pieszych powinny być odprowadzone do gruntu (z wyłączeniem pkt 2).

3. Ustala się, że:

- 1) odbiornikiem ścieków komunalnych będzie oczyszczalnia "Południe", skąd po oczyszczeniu ścieki odpłyną do rzeki Wisły,
- 2) odbiornikiem ścieków deszczowych dla terenów położonych na południe od ulicy Klimczaka będzie Jezioro Powsinkowskie, za pośrednictwem Rowu Natolińskiego. Dla pozostałych terenów odprowadzenie ścieków deszczowych wymaga retencji.
- 3) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom Rozporządzenia MOŚZN i L z 5.11.1995r. wg klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub ziemi (Dz. U. Nr 116 z 16.12.1991 r.) lub innym przedmiotowym regulacjom prawnym, przy czym oczyszczanie tych ścieków winno gwarantować redukcję zawiesin do co najmniej 30g/m<sup>3</sup>, a substancji ropopochodnych i ekstraktu eterowego, łącznie do co najmniej 15g/m<sup>3</sup>.

4. W zakresie układu hydrograficznego ustala się:

- 1) dwa główne ciek wodne przepływające przez obszar objęty planem tj. Rów Wolica - Wilanów i Rów Natoliński pozostaną ciekami otwartymi,
- 2) koryta obu cieków powinny być uporządkowane oraz powinien być zapewniony do nich dostęp dla służb eksploatacyjnych poprzez pozostawienie po obu stronach pasów o szerokości około 5,0 m wolnych od zabudowy,
- 3) modernizację pozostałych cieków (rowów) z możliwością zamiany ich na rurociągi kryte.

5. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:

- 1) oczyszczalni ścieków "Południe" o wydajności  $Q = 112.000 \text{ m}^3 / \text{d}$  wraz z układami transportowymi: doprowadzającym ścieki do oczyszczalni oraz odprowadzającym oczyszczone ścieki do rzeki Wisły,
- 2) kolektora Wilanowskiego przebiegającego przez obszar Wilanowa Zachodniego, a następnie ul. ul. Obornicką, Biedronki, Łuczniczą o wymiarach  $\varnothing 0,80 \div \varnothing 1,0 \text{ m}$ , sprzężonego z przepompownią ścieków P - 0 o docelowej wydajności ok. 520 dm<sup>3</sup>/s,
- 3) przepompowni ścieków P - 1 o docelowej wydajności ok. 250 dm<sup>3</sup>/s,
- 4) sieci kanałów sanitarnych drugorzędnych (osiedlowych) sprzężonych z jedną lub dwoma przepompowniami lokalnymi,
- 5) układu kanalizacji deszczowej,

6) stawów retencyjno - sedimentacyjnych (zlokalizowanych u podnóża Skarpy), pełniących rolę oczyszczalni ścieków deszczowych przed zrzutem do Rowu Natolińskiego, Rowu Wolica - Wilanów i Potoku Służewieckiego,

7) przepompowni ścieków komunalnych o lokalizacjach wskazanych na rysunku planu.

6. Na obszarze planu ustala się lokalizację:

1) przepompowni ścieków komunalnych - na działce o powierzchni około 0,28ha (35 x 80m), według rysunku planu,

2) przepompowni lokalnych - na działce o powierzchni ok. 0,09 ha, według rysunku planu.

7. Lokalizację zbiornika retencyjno-sedymencyjnego o powierzchni około 1,2ha służącego oczyszczaniu ścieków deszczowych dopuszcza się na terenie strefy 26 UM;

Rezerwuje się możliwość lokalizacji zbiornika wód opadowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MU, na zasadach ujętych w § 26 pkt 2.1, 3 i 6.

Dopuszcza się również oczyszczanie ścieków deszczowych poza obszarem opracowania w zbiorniku położonym w strefie określonej w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, o którym mowa w §2 ust. 1, jako O-60.

8. Dopuszcza się lokalizację drugiej lokalnej przepompowni ścieków - na działce o powierzchni około 0,09 ha na obszarach 5, 7, 11 ME.

9. Kolektory i kanały sanitarne należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic. Pożądane jest ich ułożenie pod jezdniami.

10. Kolektory i kanały sanitarne drugorzędne, jak również przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, w celu ograniczenia ich drenującego oddziaływania na wody gruntowe.

11. Ustala się zasady wprowadzenia na terenie objętym planem tymczasowych rozwiązań kanalizacyjnych:

1) po rozpoczęciu budowy układu docelowego dopuszcza się podłączenie projektowanych obiektów do istniejącej w dniu uchwalenia planu sieci kanalizacji (na okres przejściowy),

2) ilość ścieków odprowadzanych w okresie przejściowym musi odpowiadać przepustowości sieci i będzie ustalona każdorazowo na podstawie odrębnych porozumień z Gminą.

#### Elektroenergetyka

§ 17. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego obsługiwany będzie z miejskiej kablowej sieci elektroenergetycznej 15 kV z wewnętrznymi stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV.

2. Ustala się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom.

3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie przewidywana na terenie objętym planem stacja elektroenergetyczna 110/15kV "POWSINEK". Rezerwowymi źródłami będą istniejące stacje 110/15kV "STEGNY", EC "POWIŚLE", "URSYNÓW" i "NATOLIN".

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:

1) stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "POWSINEK",

2) dwutorowej linii napowietrznej 110 kV zasilającej wyżej wymienioną stację z wcięcia do linii EC "SIEKIERKI" - "PIASECZNO",

3) odpowiedniej ilości stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii kablowych 15 kV i kablowych sieci niskiego napięcia, przy czym nie dopuszcza się prowadzenia sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia.

5. Na obszarze planu ustala się lokalizację stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "POWSINEK".

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania w strefie adaptowanej linii 110kV określone są w przepisach szczególnych.

7. Dopuszcza się obsługę planowanego programu ze stacji 110/15 kV "STEGNY" do czasu realizacji stacji "POWSINEK" w miarę możliwości.

#### Ciepłownictwo

§ 18. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany z miejskiego systemu ciepłowniczego.

2. Ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana do celów ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji.

3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię cieplną będzie EC-SIEKIERKI i

	<p>projektowana w liniach rozgraniczających ul. Płaskowickiej magistrala "Południowa Bis" 2 x Dn 900 mm.</p> <p>4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- magistrali "Południowa Bis" 2 x Dn 900 mm,</li> <li>- odgałęzień sieci ciepłej do poszczególnych obszarów zabudowy od magistrali "Południowa Bis" w dostosowaniu do terminów realizacji poszczególnych obiektów,</li> <li>- sieci rozdzielczych (przyłącza) i węzłów ciepłych w poszczególnych obiektach w dostosowaniu do terminów ich realizacji.</li> </ul> <p>5. Ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci ciepłych należy rezerwować pasy terenu o szerokościach dostosowanych do średnic tych sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p> <p><u>Gazownictwo</u></p> <p>§ 19. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego, będzie obsługiwany z miejskiego systemu gazowniczego.</p> <p>2. Ustala się, że gaz ziemny będzie dostarczany do celów przygotowania posiłków, ogrzewania pomieszczeń oraz ciepłej wody dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MU, 2MU, 5ME, 7ME, 11ME, 19UM, 21ME, 22ME, 23ME, 4O. Dla pozostałych obszarów gaz dostarczany będzie jedynie do celów przygotowania posiłków.</p> <p>3. Ustala się, że podstawowym źródłem zasilania w gaz ziemny jest stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup> w Słomczynie koło Konstancina o wydajności 25.000m<sup>3</sup>/h. Drugostronne zasilanie tego terenu dopuszcza się ze stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> w Piasecznie o wydajności 25.000 m<sup>3</sup>/h.</p> <p>4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona systematyczną realizacją:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gazociągu średniego ciśnienia Ø 180 PE od istniejącego gazociągu Ø 200 w ul. Przyczółkowej,</li> <li>- gazociągów Ø 160 PE oraz Ø 125 PE od wyżej wymienionego gazociągu,</li> <li>- sieci rozdzielczych, przyłączy, reduktorów.</li> </ul> <p>5. Dopuszcza się obsługę budownictwa jednorodzinne w strefach wymienionych w ust. 2 z istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej I<sup>o</sup> w Słomczynie i Piasecznie.</p> <p>6. Ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci gazowej należy rezerwować pas terenu o szerokości 1,5 m.</p>
--	--

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

Przeznaczenie terenu	<p><b>Dla działek znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. wyznacza następujące przeznaczenia:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych (uzupełniająco: wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby, obiekty sportu i rekreacji; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe oraz lokalizację usług uciążliwych);</li> <li>▪ 2KDG – ul. Płaskowicka-Bis o funkcji drogi głównej;</li> <li>▪ 7KDL – ul. Zdrowa o funkcji drogi lokalnej.</li> </ul> <p><b>Dla działek znajdujących się w dalszym sąsiedztwie od terenu inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. wyznacza następujące przeznaczenia:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych (uzupełniająco: wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby, obiekty sportu i rekreacji; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe oraz lokalizację usług uciążliwych);</li> <li>▪ 7KDL – ul. Zdrowa o funkcji drogi lokalnej;</li> <li>▪ 13MU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach; wolnostojące obiekty usługowe w zieleni typu szkoły, kluby, obiekty kultury, placówki dyplomatyczne, obiekty administracji publicznej (uzupełniająco: zieleń parkowa);</li> </ul>
----------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 15U – obiekty usług w zieleni;</li> <li>▪ 1KDA – rezerwa pod autostradę lub drogę ekspresową A2;</li> <li>▪ 16UM – wolnostojące obiekty o charakterze usługowym związane z hotelarstwem, wystawiennictwem; szkoły podstawowe lub ponadpodstawowe, placówki naukowe, obiekty administracyjno – biurowe (uzupełniająco: tereny sportu i rekreacji).</li> </ul> <p><b>Dla działek znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II – uchwała nr LXXVII/2421/2006 m.st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. wyznacza następujące przeznaczenia:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych (uzupełniająco: poza strefą uciążliwości układu komunikacyjnego wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe oraz lokalizację usług uciążliwych).</li> </ul> <p><b>Dla działek znajdujących się w dalszym sąsiedztwie od terenu inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II – uchwała nr LXXVII/2421/2006 m.st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. wyznacza następujące przeznaczenia:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych (uzupełniająco: poza strefą uciążliwości układu komunikacyjnego wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe oraz lokalizację usług uciążliwych);</li> <li>▪ 15U – obiekty usług;</li> <li>▪ 1KDS – rezerwa pod Południową Obwodnicę Warszawy;</li> <li>▪ 2KD – ul. Płaskowicka-Bis o funkcji drogi głównej.</li> </ul>
Maksymalna intensywność zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – max. 0,4 z wyjątkiem obiektów hotelowych;</li> <li>▪ 2KDG – nie dotyczy;</li> <li>▪ 7KDL – nie dotyczy;</li> <li>▪ 13MU – max. 2,0;</li> <li>▪ 15U – max. 1,8;</li> <li>▪ 1KDA – nie dotyczy;</li> <li>▪ 16UM – max. 2,2.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II – uchwała nr LXXVII/2421/2006 m.st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – max. 0,4 z wyjątkiem obiektów hotelowych;</li> <li>▪ 15U – max. 1,8;</li> <li>▪ 1KDS; 2KD – nie dotyczy.</li> </ul>
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – plan nie ustala;</li> <li>▪ 2KDG – nie dotyczy;</li> <li>▪ 7KDL – nie dotyczy;</li> <li>▪ 13MU – plan nie ustala;</li> <li>▪ 15U – plan nie ustala;</li> <li>▪ 1KDA – nie dotyczy;</li> <li>▪ 16UM – plan nie ustala.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II – uchwała nr LXXVII/2421/2006 m.st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – plan nie ustala;</li> <li>▪ 15U – plan nie ustala;</li> <li>▪ 1KDS; 2KD – nie dotyczy.</li> </ul>

<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – max. 25%;</li> <li>▪ 2KDG – nie dotyczy;</li> <li>▪ 7KDL – nie dotyczy;</li> <li>▪ 13MU – max. 50%;</li> <li>▪ 15U – max. 55%;</li> <li>▪ 1KDA – nie dotyczy;</li> <li>▪ 16UM – max. 45%.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II – uchwała nr LXXVII/2421/2006 m.st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – max. 25%;</li> <li>▪ 15U – max. 55%;</li> <li>▪ 1KDS; 2KD – nie dotyczy.</li> </ul>
<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – max. do II kondygnacji naziemnych i 10,0 m wysokości; wysokość budynków hotelowych określa się na max. IV kondygnacje (do 14,5 m);</li> <li>▪ 2KDG – nie dotyczy;</li> <li>▪ 7KDL – nie dotyczy;</li> <li>▪ 13MU – max. do IV kondygnacji naziemnych i 14,5 m wysokości (z zastrzeżeniem pkt 4.1) przy czym ustala się czwartą kondygnację jako: ukrytą w dachu budynku lub cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;</li> <li>▪ 15U – max. do III kondygnacji naziemnych i 14,5 m wysokości;</li> <li>▪ 1KDA – nie dotyczy;</li> <li>▪ 16UM – max. do IV kondygnacji naziemnych; nie więcej niż 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 4.1.), przy czym w budynkach lokalizowanych w strefie bezpośrednio sąsiadującej z autostradą A2 dopuszcza się wysokość do 18,0 m i V kondygnacji.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II – uchwała nr LXXVII/2421/2006 m.st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – max. do II kondygnacji naziemnych i 10,0 m wysokości; wysokość budynków hotelowych określa się na max. IV kondygnacje (do 14,5 m); dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku;</li> <li>▪ 15U – max. III kondygnacji naziemnych i 14,5 m wysokości, dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku;</li> <li>▪ 1KDS; 2KD – nie dotyczy.</li> </ul>
<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – min. 70%;</li> <li>▪ 2KDG – plan nie ustala;</li> <li>▪ 7KDL – plan nie ustala;</li> <li>▪ 13MU – min. 45%;</li> <li>▪ 15U – min. 40%</li> <li>▪ 1KDA – plan nie ustala;</li> <li>▪ 16UM – min. 50%.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II – uchwała nr LXXVII/2421/2006 m.st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11ME – min. 70%;</li> <li>▪ 15U – min. 40%;</li> <li>▪ 1KDS; 2KD – plan nie ustala.</li> </ul>
<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – uchwała nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r.</b></p> <p>§ 13. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla biur i usług - 35 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;</li> <li>- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 stanowiska/1 lokal mieszkalny;</li> </ul>

	<p>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska/1 lokal mieszkalny.</p> <p>2. Dopuszcza się w ulicach lokalnych i dojazdowych jeśli ich szerokość wynosi co najmniej 15,0 m realizację zatok parkingowych.</p> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II – uchwała nr LXXVII/2421/2006 m.st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r.</b></p> <p>§ 13 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla biur i usług - 35 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska/1 lokal mieszkalny.</li> </ul> <p>2. Dopuszcza się w ulicach lokalnych i dojazdowych jeśli ich szerokość wynosi co najmniej 15,0 m realizację zatok parkingowych.</p>
--	---

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
gabaryty	Nie dotyczy.
forma architektoniczna	Nie dotyczy.
usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
warunki ochrony środowiska i zdrowialudzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy.
nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
wysokość zabudowy	Nie dotyczy.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w: <sup>1 2</sup>	
miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica w gminie Warszawa - Ursynów - uchwała Rady Gminy Warszawa - Ursynów nr 520 z dnia 12 maja 1998 r.*</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planowane ulice dojazdowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 5KUD - przedłużenie istniejącej ul. Kakaowej w stronę południową w kierunku ul. Kokosowej.</li> </ul> </li> <li>▪ Planowane ścieżki rowerowe: wzdłuż ulicy Nowoursynowskiej.</li> <li>▪ Planowane tereny ochrony systemu przyrodniczego miasta: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 23 OP - na północny zachód od kortów tenisowych SGGW.</li> </ul> </li> <li>▪ Planowane tereny usług w zieleni: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 19 U/Z - na wschód od skrzyżowania ulic: Rosoła i Branickiego, w pobliżu ul. Kokosowej na północ od budynku przy ul. Nowoursynowskiej 100A.</li> </ul> </li> <li>▪ Planowane tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 9 MU - na południe od Przedszkola "Ala Ma Kota" przy ul. Pistacjowej 16; na północ od zabudowy przy ul. Arachidowej 2;</li> <li>– 15 MU - na zachód od warsztatu samochodowego przy ul. Nowoursynowskiej 104;</li> <li>– 16 MU - na południe od budynków przy ulicy Imbirowej 8J i 8H.</li> </ul> </li> <li>▪ Planowane tereny usług nauki oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 21 UN/MU - na południe od terenu SGGW.</li> </ul> </li> </ul>

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego - uchwała Rady Gminy Warszawa - Wilanów nr 405 z dnia 18 stycznia 2001 r., zmieniona uchwałą Rady Gminy Warszawa - Wilanów nr 900 z dnia 8 października 2002 r.\***

- Planowane drogi lokalne:
  - 7KDL - ul. Zdrowa (ul. św. Urszuli Ledóchowskiej), przedłużenie od Południowej Obwodnicy Warszawy w stronę południową, a następnie w kierunku wschodnim do ul. Wiedeńskiej;
  - 9KDL - ul. Sobieskiego-Bis (al. Rzeczypospolitej), ul. Wiedeńska (odc.: ul. Branickiego - ul. Pałacowa).
- Planowane drogi dojazdowe:
  - 14KDD - ul. Projektowana 2 (od skrzyżowania ul. Klimczaka i al. Rzeczypospolitej w kierunku północno-zachodnim);
  - 21KDD - w rejonie planowanej ulicy 7KDL i Rezerwatu Las Natoliński;
  - 22KDD - ul. Projektowana 3 (w rejonie planowanej ulicy 7KDL, Rowu Natolińskiego, Rezerwatu Las Natoliński).
- Planowane pętle autobusowe: w rejonie skrzyżowania ul. Sobieskiego-Bis (al. Rzeczypospolitej) z ul. Uprawną.
- Planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
  - NO - tereny kubaturowych i przestrzennych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu w zakresie wodociągów i kanalizacji - w rejonie ul. Sarmackiej 14;
  - kolektor Wilanowski - na terenie Wilanowa Zachodniego;
  - dwutorowa linia napowietrzna 110 kV zasilającej stację "POWSINEK" z wcięcia do linii EC "SIEKIERKI" - "PIASECZNO". -
- Planowane tereny przeznaczone na obiekty kultu religijnego, nauki i kultury:
  - 12UK - na południowy wschód od skrzyżowania ulic: Ledóchowskiej i Hłonda, na południowy zachód od Niemieckiego Przedszkola Niepublicznego przy ul. Hłonda 3.
- Planowane tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej, tj. wolnostojących obiektów o charakterze usługowym związanych z hotelarstwem, wystawiennictwem, szkołami podstawowymi lub ponadpodstawowymi, placówkami naukowymi, obiektami administracyjno-biurowymi (uzupełniająco: tereny sportu i rekreacji):
  - 16 UM - w rejonie ul. Herbu Janina i al. Rzeczypospolitej;
  - 24 UM - na południe od Południowej Obwodnicy Warszawy i planowanej drogi lokalnej 7KDL.
- Planowane tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterach (uzupełniająco: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa o funkcji biurowej i użyteczności publicznej oraz wolnostojące obiekty usługowe, w tym obiekty oświaty):
  - 9MU - pomiędzy zabudową przy Al. Rzeczypospolitej 21 (od północy) a zabudową przy al. Rzeczypospolitej 17 (od południa).
- Planowane tereny budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego (uzupełniająco: wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby, obiekty sportu i rekreacji):
  - 7 ME - na południe od terenu Przedszkola nr 424 przy ul. Flatta 7; w rejonie adresu ul. Flatta 15-17;
  - 11 ME - w rejonie ulic: Worobczuka i Branickiego.
- Planowane tereny budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego (uzupełniająco: wolnostojące obiekty usług nauki, kultury, sportu i rekreacji; z dopuszczeniem zieleni miejskiej):
  - 21 ME, 22 ME - na południe od Południowej Obwodnicy Warszawy i planowanej drogi lokalnej 7KDL.
- Planowane tereny budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego (uzupełniająco: wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby; z dopuszczeniem terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni miejskiej):
  - 23 ME - w rejonie ul. Wiedeńskiej oraz planowanych dróg 7 KDD i 22 KDD.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Gandhi, Rosoła, Płaskowickiej i Grzegorzewskiej - Szolc Rogozińskiego w gminie Warszawa - Ursynów - uchwała Rady Gminy Warszawa - Ursynów nr 694 z dnia 12 marca 2002 r.\***

- Planowane tereny ulic dojazdowych z urządzeniami pomocniczymi:
  - KUd - przedłużenie ul. Wesołej w kierunku parku Polskich Wynalazców;
  - KUd - wzduż ul. J. Rosoła (od ul. Wesołej w kierunku północno-zachodnim).

- Planowane tereny parkingów wielopoziomowych (z możliwością lokalizacji usług w parterze od strony ulicy Rosoła):
  - UKP - wzdłuż ul. J. Rosoła (na północ od adresu ul. J. Rosoła 55).
- Planowane tereny usług zdrowia (zespół szpitalny):
  - UZ - po południowo-wschodniej stronie skrzyżowania ul. Indiry Gandhi i J. Rosoła.
- Planowane tereny zieleni przy usługach zdrowia:
  - ZPUZ: w sąsiedztwie planowanego zespołu szpitalnego.
- Planowane tereny usług:
  - 1U - w rejonie skrzyżowania ul. J. Rosoła i Wesołej;
  - 2U - w rejonie skrzyżowania ul. J. Rosoła i F. Płaskowickiej.
- Planowane tereny zabudowy wielorodzinnej:
  - MW - na północ od adresu ul. M. Grzegorzewskiej 33.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Gandhi, Rosoła, Płaskowickiej i Grzegorzewskiej – Szolc-Rogoznińskiego część „B” - uchwała Rady m.st. Warszawy nr XVII/230/2003 z dnia 4 września 2003 r.\***

- Planowane tereny ulic dojazdowych z urządzeniami pomocniczymi:
  - KUd - po południowej stronie ul. J. Rosoła.
- Planowane tereny usług:
  - U - na zachód od adresu ul. J. Rosoła 63.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2421/2006 z dnia 22 czerwca 2006 r.\***

- Planowane drogi lokalne:
  - 7KDL - ul. Flatta - przedłużenie w stronę północną w celu połączenia z ulicą Zdrową.
  - 9KDL - w rejonie skrzyżowania al. Rzeczypospolitej i ul. Sarmackiej.
- Planowane drogi dojazdowe:
  - 13KDD - ul. Ciszewskiego-Bis - przedłużenie ul. Ciszewskiego po stronie dzielnicy Wilanów, na wysokości Parku Pokoleń przy ul. Hlonda 10G;
  - 19KDD - połączenie ul. Rządki z ul. Pamiętną wzdłuż Rowu Wolickiego, a następnie połączenie z ul. Branickiego.
- Planowane pętle autobusowe: w rejonie skrzyżowania al. Rzeczypospolitej i ul. Sarmackiej.
- Planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
  - kolektor Wilanowski - na terenie Wilanowa Zachodniego.
- Planowane ścieżki rowerowe: wzdłuż planowanej 13KDD (ul. Ciszewskiego-Bis).
- Planowane tereny obiektów usług:
  - 15U - na zachód od restauracji „McDonald's” przy ul. Branickiego 25A.
- Planowane tereny budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego (uzupełniająco: wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby, obiekty sportu i rekreacji):
  - 7ME - teren na północ od Przedszkola nr 424 przy ul. Flatta 7; teren na północ od Szkoły Podstawowej im. A. Einsteina przy ul. Hlonda 20;
  - 11ME - teren na zachód od Boiska Orlik i Boiska do piłki nożnej przy ul. Worobczuka 491.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nowoursynowskiej - uchwała Rady m.st. Warszawy nr XXVIII/595/2011 z dnia 1 grudnia 2011 r.\***

- Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (uzupełniająco: usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej):
  - 25.MN - na północ od zabudowy przy ul. Bajaderki 17-19 i na wschód od zabudowy przy ul. Urwisko 9;
  - 31.MN - na zachód od zabudowy przy ul. Kokosowej 44.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów po zachodniej stronie ulicy Przyczółkowej w rejonie ulicy Uprawnej - część I - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXI/1667/2013 z dnia 11 lipca 2013 r.\***

- Planowane publiczne drogi zbiorcze:
  - 1 KD-Z - fragment al. Rzeczypospolitej przy skrzyżowaniu z planowaną ul. Uprawną (2 KD-L).
- Planowane publiczne drogi lokalne:
  - 2 KD-L - ul. Uprawna (odc.: ul. Sarmacka - ul. Przyczółkowa).
- Planowane ogólnodostępne przejście piesze: w rejonie ulic: Sarmackiej i Uprawnej (na terenie 3 MW(U)).

- Planowane tereny usług oświaty publicznej (dopuszcza się: usługi sportu, kultury jako towarzyszące funkcji podstawowej):
  - 5 UO - w rejonie ul. Sarmackiej i planowanej ul. Uprawnej (2 KD-L).
- Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią (dopuszcza się: usługi podstawowe w parterach budynków):
  - 2 MW(ZP), 4 MW(ZP) - w rejonie ul. Branickiego, planowanych dróg dojazdowych 4 KD-D, 5 KD-D oraz planowanym terenem 5 UO.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sejmu Czteroletniego - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2064/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r.\***

- Planowane usługi publiczne (w tym: usługi oświaty, w szczególności: szkoła, przedszkole; usługi kultury, w szczególności: biblioteka, dom kultury; placówki opiekuńczo-wychowawcze, w szczególności: żłobek (dopuszcza się: publiczne obiekty sportu, usługi gastronomii - służące obsłudze funkcji podstawowej)):
  - 1.UP - w rejonie ul. Sejmu Czteroletniego, al. Rzeczypospolitej oraz ul. Branickiego.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedpoła Pałacu Wilanowskiego - uchwała Rady m.st. Warszawy nr XXXII/972/2020 z dnia 2 lipca 2020 r.\***

- Planowane linie tramwajowe (dopuszczenie): wzdłuż ul. A. Branickiego (3.KD-G).

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów po zachodniej stronie ulicy Przyczółkowej w rejonie ulicy Uprawnej - część II - uchwała Rady m.st. Warszawy nr XXXII/973/2020 z dnia 2 lipca 2020 r.\***

- Planowane tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (dopuszcza się usługi: administracji i biur, gastronomii, turystyki – głównie hoteli, rzemiosła, kultury, wystawiennictwa, zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej, sportu i rekreacji, placówek opieki nad dziećmi):
  - 1.UC - w rejonie Południowej Obwodnicy Warszawy, ul. Przyczółkowej, ul. Karuzela i ul. Uprawnej.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej stronie ulicy Filipiny Płaskowickiej - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXI/2660/2023 z dnia 25 maja 2023 r.\***

- Planowane tereny usług:
  - 2U - po wschodniej stronie skrzyżowania ul. Cynamonowej i F. Płaskowickiej.
- Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, w tym obiektów użyteczności publicznej:
  - 4MW/U - po zachodniej stronie skrzyżowania ul. Cynamonowej i F. Płaskowickiej.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Natolina dla terenu ograniczonego ulicami Filipiny Płaskowickiej, Nowoursynowską, Przy Bażantarni, al. Komisji Edukacji Narodowej - uchwała Rady m.st. Warszawy nr XXXII/1244/2026 z dnia 12 lutego 2026 r.\***

- Planowane tereny zieleni urządzonej:
  - 3ZP, 4ZP - wzdłuż ul. Filipiny Płaskowickiej (odc.: od skrzyżowania z ul. Jana Rosoła do skrzyżowania z ul. Franciszka Marii Lanciego);
  - 8ZP - na zachód oraz południe od terenu Żłobka nr 2 (ul. Mandarynki 14).
- Planowane tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, przy czym wyklucza się usługi zdrowia, związane z udzieleniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych:
  - 1UZ-UE - w rejonie adresu: ul. Mandarynki 14.
- Planowane tereny usług lub stacji paliw płynnych:
  - 1U-INS - w rejonie adresu: ul. Migdałowa 2.
- Planowane tereny zabudowy usługowej:
  - 3U - w rejonie adresu: ul. Migdałowa 2.
- Planowane tereny garaży:
  - 1KOG - wzdłuż ul. Jana Rosoła po jej wschodniej stronie (od ul. Bronisława Pietraszewicza "Lota" w kierunku południowym).

*\* Użyte w opisie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sformułowanie „planowane” oznacza możliwość realizacji wszelkich robót budowlanych wymienionych w art. 3 pkt 7 Prawa budowlanego, tj. budowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego.*

decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

**Informacje o decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Prezydenta m. st. Warszawy.**

- Budowa gazociągu średniego ciśnienia, dz. ew. nr 2; 12 (cz.), 13, 19, 297/5 obr. 1-11-06; 1-11-14, ul. Rosoła w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 020/CP/13 (13-05-2013).
- Budowa kablowej linii elektroenergetycznej SN od istniejącej stacji transformatorowej 2109, dz. ew. nr 306/1 obr. 1-11-14, ul. Pawlaczyka w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 049/CP/13 (04-10-2013).
- Budowa (na fragmentach przebudowa) sieci wodociągowej DN 200mm L ca, dz. ew. nr 18/3 (cz.), 10/1, 10/2; 1/1 (cz.), 1/2, 1/4, 1/3, 5/5, 5/6; 3/6 (cz.), 3/5, 1/18, 1/17 obr. 1-10-20; 1-10-23; 1-10-29, ul. Rosoła, Nugat (odc. Kopcińskiego-Gandhi) w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 022/CP/14 (01-07-2014).
- Budowa linii kablowej SN, dz. ew. nr 19/1, 5/18; 3/18, 7; 1, 13/2, 13/1 obr. 1-10-23, 1-10-29, 1-11-06, ul. Nowoursynowska, Kokosowa, Płaskowickiej w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 024/CP/14 (07-07-2014).
- Budowa (na fragmentach przebudowa) sieci wodociągowej, dz. ew. nr 2 (cz.); 13, 19, 297/5 obr. 1-11-06; 1-11-14, ul. Rosoła w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 069/CP/15 (20-11-2015).
- Budowa żłobka wraz z infrastrukturą techniczną, dz. ew. nr 38 (cz.) obr. 1-11-06, ul. Mandarynki w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 074/CP/15 (14-12-2015).
- Budowa gazociągu sc (500kPA) DN 90 PE, DN 63 PE, DN 40 PE, dz. ew. nr 7/3, 18/3, 17/1, 7/12, 7/7, 7/8, 7/11, 20/2, 21, 22/1, 22/3, 25/10, 7/9, 7/10, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4 (cz.), 26/5, 25/2, 25/3, 25/4, 9/6, 27, 9/12, 1/8, 23, 24 obr. 1-10-20, ul. Kopcińskiego, Przybylskiego w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 005/CP/17 (10-02-2017).
- Budowa sieci ciepłowniczej osiedlowej, dz. ew. nr 2, 18/20, 18/16, 18/17 obr. 1-11-06, ul. Mandarynki 4, 6, 10 w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 015/CP/17 (19-05-2017).
- Budowa sieci gazowej niskiego ciśnienia, dz. ew. nr 13; 2/1, 7/15, 10, 7/22 obr. 1-11-14; 1-11-09, ul. Rosoła w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 028/CP/17 (11-12-2017).
- Budowa sieci gazowej nc DN 110PE i DN 90PE, dz. ew. nr 3, 4, 18/20, 22; 1 obr. 1-11-06, 1-11-09, ul. Lasek Brzozowy w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 018/CP/19 (11-06-2019).
- Budowa sieci wodociągowej o śr. 150mm, dz. ew. nr 5/13, 5/14, 5/15.; 3/15, 3/16, 3/17 obr. 1-10-23; 1-10-29, ul. Rosoła w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 003/CP/20 (25-02-2020).
- Budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej do budynków, dz. ew. nr 18/1 (cz.), 18/2 (cz.), 18/4 (cz.), 18/105 (cz.), 18/5 (cz.), 18/6 (cz.) obr. 1-11-14, ul. Sengera „Cichego” 5, 7, 11 w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 15/CP/2020 (07-09-2020).
- Budowa sieci gazowej niskiego ciśnienia DN 180 PE, dz. ew. nr 4, 3 (cz.); 1 (cz.) obr. 1-11-06; 1-11-09, ul. F.M. Lanciego, w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 19/CP/2021 (01-06-2021).
- Budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej z komory UW24/P3/P2 do budynków, dz. ew. nr 18/20 (cz.), 4 (cz.); 6 (cz.) obr. 1-11-06; 1-11-05, ul. Lasek Brzozowy 1, 3, 5 w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 9/CP/2022 (15-03-2022).
- Budowa stacji ładowania autobusów miejskich – dwóch ładowarek pantografowych dużej mocy, dz. ew. nr 8/1 (cz.) obr. 1-10-27, ul. F. Płaskowickiej w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 13/CP/2022 (08-07-2022).
- Budowa sieci wodociągowej DN 150, dz. ew. nr 17, 2 obr. 1-11-14, ul. Belgradzka, Nowoursynowska w dzielnicy Ursynów, decyzja nr 4/CP/2023 (31-03-2023).

**Informacje o decyzjach o warunkach zabudowy wydanych przez Prezydenta m.st. Warszawy.**

- Dwa budynki wielorodzinne z usługami w parterze i garażem podziemnym, ul. Kiedacza, Ciszewskiego, dz. ew. nr 20/2 obr. 1-10-20, decyzja nr 080/13 (05-06-2013).
- Budynek wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz elementami zagospodarowania terenu, ul. Kopcińskiego, Kiedacza, dz. ew. nr 9/2 (cz.), 9/3 (cz.), 22/2 (cz.), 22/3 (cz.), 22/4, 25/1 (cz.), 25/2 (cz.); 88/3, 88/4 obr. 1-10-20; 1-10-24, decyzja nr 093/13 (04-07-2013).
- Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz budowa zjazdów i niezbędnej infrastruktury (w tym trafostacji), ul. Ciszewskiego, Kiedacza, dz. ew. nr 1/3 (cz.), 1/4 (cz.), 1/6 (cz.), 20/1 (cz.), 20/2 obr. 1-10-20, decyzja nr 119/13 (14-08-2013).
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową i biurową, dz. ew. nr 4/38, 4/37, 4/34, 5/3; 5/2 obr. 1-10-29; 1-10-27, decyzja nr 145/URN/14 wz (20-10-2014).
- Rozbudowa istniejącego pawilonu handlowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na usługi gastronomiczne, ul. Gutta, dz. ew. nr 18/3 obr. 1-10-20, decyzja nr 026/16 (19-02-2016).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Budowa tymczasowego pasażu handlowego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, al. KEN, dz. ew. nr 7/5, 7/6 (cz.), 8/1 (cz.), 2/1(cz.) obr. 1-10-27, decyzja nr 096/16 (26-07-2016).</li> <li>▪ 3 budynki wielorodzinne z usługami, garażami podziemnymi, wjazdami i infrastrukturą, ul. Rosoła, dz. ew. nr 217/13 (cz.), 219 (cz.), 218 (cz.), 297/5 (cz.) obr. 1-11-14, decyzja nr 138/16 (22-11-2016).</li> <li>▪ 3 budynki wielorodzinne wraz z usługami, garażami podziemnymi z wjazdami i infrastrukturą, ul. Rosoła, dz. ew. nr 218, 13 (cz.), 17 (cz.), 217 (cz.) obr. 1-11-14, decyzja nr 152/16 (15-12-2016).</li> <li>▪ Nadbudowa i rozbudowa stacji obsługi pojazdów, ul. Migdałowa, dz. ew. nr 14/3 obr. 1-11-06, decyzja nr 164/16 (23-12-2016).</li> <li>▪ Budowa tymczasowego pasażu handlowego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, al. KEN, dz. ew. nr 2/1, 8/1, 7/5, 7/6 obr. 1-10-27, decyzja nr 002/17 (17-01-2017).</li> <li>▪ Budowa tymczasowego pasażu handlowego (w formie kontenerowych pawilonów handlowych) wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, al. KEN, ul. Płaskowickiej, dz. ew. nr 7/6, 8/1 2/1 obr. 1-10-27, decyzja nr 009/17 (30-01-2017).</li> <li>▪ Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym, dz. ew. nr 19/5, 19/7, 19/12, 19/16, 1/8, 18/3, 19/7, 19/13 obr. 1-10-20, decyzja nr 111/URN/18 wz (23-08-2018).</li> <li>▪ Dwupoziomowy parking dla samochodów osobowych na tarasie w patio (wewn. dziedziniec) budynku biurowego, ul. Migdałowa, dz. ew. nr 9/3 obr. 1-11-06, decyzja nr 004/20 (09-01-2020).</li> <li>▪ Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, ul. Migdałowa, dz. ew. nr 9/4 i 17 (cz.) obr. 1-11-06, decyzja nr 009/21 (26-01-2021).</li> <li>▪ Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym, ul. Migdałowa, dz. ew. nr 32, 33, 34, 35, 55, 56, 57, 18/5 (cz.), 18/6 (cz.) obr. 1-11-06, decyzja nr 58/2023 (21-06-2023).</li> </ul>
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p><b>Publicznie dostępny wykaz danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie prowadzony przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w Warszawie - karty informacyjne o wydanych decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Budowa mostu na kanale Wolica w ciągu ul. Hlonda na terenie Dzielnicy Wilanów w Warszawie, karta nr 4077/2018.</li> </ul> <p><b>Obwieszczenia Prezydenta m. st. Warszawy o wydanych przez niego decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej m. st. Warszawy.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Budowa zespołu handlowo-usługowego w formie hali targowej z uzupełniającą funkcją biurową, garażem podziemnym i elementami zagospodarowania terenu, ul. Cynamonowa, decyzja nr 117/OŚ/2015 (06-02-2015).</li> <li>▪ Budowa garażu wielopoziomowego wraz z budynkami zamieszkania zbiorowego typu hotelowego, dz. ew. nr 2/244 obr. 1-10-37, ul. św. Urszuli Ledóchowskiej, decyzja nr 1390/OŚ/2017 (28-11-2017).</li> <li>▪ Budowa zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi i towarzyszącą infrastrukturą, dz. ew. nr 2/17; 7/5, 7/10 obr. 1-10-37; 1-10-26, ul. Sejmu Czteroletniego, al. Rzeczypospolitej, decyzja nr 333/OŚ/2018 (11-06-2018).</li> <li>▪ Zabudowa mieszkalna wielorodzinna wraz z garażami podziemnymi, powierzchnią usługową oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, dz. ew. nr 2/348, 2/349 obr. 1-10-37, ul. Przyczółkowa, decyzja nr 530/OŚ/2022 (16-09-2022).</li> <li>▪ Rozbiórka obiektów istniejącej stacji paliw i budowa w tym miejscu nowej stacji paliw wraz z niezbędną infrastrukturą, dz. ew. nr 15, 14/1, 2 (cz.) obr. 1-11-06, ul. Migdałowa 2, decyzja nr 182/OŚ/2023 (26-04-2023).</li> <li>▪ Rozbudowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, ul. Pamiętna, dz. ew. nr 104, 105, 106, 107, 108 obr. 1-10-25, decyzja nr 236/OŚ/2023 (12-06-2023).</li> <li>▪ Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, dz. ew. nr 2/348 obr. 1-10-37, ul. Adama Branickiego, decyzja nr 241/OŚ/2024 (06-06-2024).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Budowa zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 jedno- i 24 dwulokalowych, z instalacjami wewnętrznymi (wod-kan, c.o., wentylacji grawitacyjnej, mechanicznej i klimatyzacji, elektrycznej i gazowej) i wewnętrznymi garażami wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym: śmietnik, budynek techniczny, elementy małej architektury, ogrodzenie, infrastrukturę techniczną zewnętrzną, tj. kanalizacji teletechnicznej, deszczowej, oświetlenia zewnętrznego oraz wewnętrzny układ drogowy z ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi oraz naziemnymi miejscami parkingowymi, dz. ew. nr 2 (cz.), 5 (cz.), 7/1 (cz.), 7/2 (cz.), 9/1 (cz.), 11 (cz.), 13 (cz.), 15 (cz.), 17 (cz.), 19 (cz.), 22/1 (cz.), 7/3, 9/2, 9/3, 9/4, 22/2, 22/3, 3/2 obr. 1-10-36, ul. Prymasa Augusta Hlonda, decyzja nr 439/OŚ/2024 (07-10-2024).</li> <li>▪ Budowa wielofunkcyjnego centrum „Wilanów Park”, w skład którego wchodzi: budynek handlowo-usługowy, teren zieleni urządzonej, hotel, budynek biurowy, garaż podziemny i nadziemny, parking nadziemny z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dz. ew. nr 26/2, 28/2, 37, 61, 24/2, 25/4, 29/2, 30/2, 31, 32/1, 32/2, 33, 34/2, 35/2, 36/2, 41, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 60/4, 62 obr. 1-10-40, ul. Uprawną, Przyczółkowa, Karuzela, al. Rzeczypospolitej, decyzja nr 480/OŚ/2024 (30-10-2024).</li> <li>▪ Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zabudowy hotelowej, z garażami podziemnymi, z garażami nadziemnymi wielopiętrowymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną i ekranami akustycznymi, dz. ew. nr 2/356, 2/357, 2/358, 2/359, 2/355 (cz.), 22; 8 obr. 1-10-37; 1-10-39, ul. Św. Urszuli Ledóchowskiej, decyzja nr 149/OŚ/2025 (24-04-2025).</li> <li>▪ Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zabudowy hotelowej, z garażami podziemnymi, z garażami nadziemnymi wielopiętrowymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, dz. ew. nr 2/356, 2/357, 2/358, 2/359, 2/355 (cz.), 2/355, 22 (cz.); 8 (cz.) obr. 1-10-37; 1-10-39, ul. Św. U. Ledóchowskiej, decyzja nr 202/OŚ/2025 (10-06-2025).</li> <li>▪ Przebudowa i budowa magistrali sieci ciepłowniczej wraz z kanalizacją teletechniczną, dz. ew. nr 3/34, 16/5, 20/5, 20/6, 25/3, 25/4, 26/3, 28/3, 28/4, 28/5, 29/3, 29/4; 10, 19/5, 19/16, 19/20, 20/2, 24/14, 24/32; 6/1, 6/2, 7/3, 12/1, 12/2 obr. 1-04-14; 1-04-15; 1-04-16, ul. Bacha, Batuty, Sonaty, decyzja nr 1/DŚ/2026 (16-02-2026).</li> <li>▪ Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, powierzchnią usługową oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, dz. ew. nr 2/348, 2/349 obr. 1-10-37, ul. Adama Branickiego w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 60/OŚ/2026 (18-02-2026).</li> <li>▪ Przebudowa układu Rowu Wolica, dz. ew. nr 129/2, 125, 122, 119, 123, 120, 116, 113, 137, 39/3, 52/4, 114 obr. 1-10-36, decyzja nr 48/2026 (09-03-2026).</li> <li>▪ Budowa zespołu zabudowy usługowej – hotelowej, z garażami podziemnymi i nadziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną oraz zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, z garażami podziemnymi i naziemnymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz budowa ekranów akustycznych, dz. ew. nr 2/355, 2/356, 2/357, 2/358, 2/359, 2/270, 2/364, 2/365, 2/366, 22 (cz.); 8 (cz.) obr. 1-10-37; 1-10-39, ul. Aleksandry z Lubomirskich Potockiej w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 127/OŚ/2026 (01-04-2026).</li> </ul>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	<p>Fragment obszaru w promieniu 1km znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania zgodnie z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Uchwałą nr 153/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.</li> </ul> <p>Nie odnotowano w nich inwestycji przewidzianych do realizacji.</p>
miejscowych planach odbudowy	W promieniu 1km nie odnotowano miejscowego planu odbudowy.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<p>Fragment obszaru w promieniu 1km od terenu inwestycji objęty jest arkuszem „WARSZAWA – NATOLIN N-34-139-C-a-2” map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego.</p> <p>Tereny w promieniu 1km (na wschód od terenu inwestycji) znajdują się na obszarze, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).</p>

	(źródło: <a href="https://wody.isok.gov.pl/pdf/N34139/N34139Ca2_ZG_02_2022v1.pdf">https://wody.isok.gov.pl/pdf/N34139/N34139Ca2_ZG_02_2022v1.pdf</a> )
	Nie odnotowano na nim inwestycji przewidzianych do realizacji.
<b>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</b>	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	<p><b>Informacje o decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydanych przez Prezydenta m. st. Warszawy.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Budowa dróg gminnych – ulic Św. U. Ledóchowskiej i Sejmu Czteroletniego na terenie dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, odcinek drogi gminnej na przedłużeniu ul. Św. U. Ledóchowskiej od ul. Prymasa A. Hłonda (wraz z częścią skrzyżowania) w kierunku północnym, dz. ew. nr 4/38 (4/101, 4/102), 4/94 (4/105, 4/106), 4/40 obr. 1-10-26 w dzielnicy Wilanów, decyzja nr 325/WIL/19 (14-10-2019).</li> <li>▪ Rozbudowa drogi powiatowej ul. Branickiego na odcinku od ul. Przyczółkowej do ul. Sarmackiej - sprostowane postanowieniem nr 86/WIL/IL/2023 (21-01-2023), dz. ew. nr 2/65, 2/354, 2/98, 2/347 obr. 1-10-37 w dzielnicy Wilanów, decyzja nr 218/WIL/IL/2022 (25-10-2022).</li> <li>▪ Budowa drogi gminnej bez nazwy (oznaczonej symbolem 14 KDD w mpzp Wilanowa Zachodniego), dz. ew. nr 18 (18/7, 18/8, 18/9, 18/10); 55/2, 54/2, 53/2, 52/2, 51/2, 50/2, 47/4, 46/2, 45/4, 44/2, 43/2, 42/2, 41/12 (41/32, 41/33, 41/34), 71/1 (71/3, 71/4), 39/1, 38/1, 37/1, 36/1, 35/1); 96 obr. 1-10-26; 1-10-15; 1-10-25 w dzielnicy Wilanów, decyzja nr 1/WIL/ZRiD/2024 (09-05-2024).</li> <li>▪ Rozbudowa drogi gminnej 7 KDL, dz. ew. nr 2/60, 2/270, 5/5, 22, 2/359; 12, 119, 1/4 obr. 1-10-37; 1-10-40 w dzielnicy Wilanów, decyzja nr 1/WIL/ZRiD/2025 (13-08-2025).</li> </ul>
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji linii kolejowej.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej.

decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym

Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

**Dodatkowo, w promieniu 1km od zadania inwestycyjnego wydano następujące inwestycje:**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmieniona uchwałami nr: L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. i LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uzupełniona uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r.**

- Planowane linie tramwajowe: wzdłuż ul. Sobieskiego-Bis (al. Rzeczypospolitej) - odc. od ul. Branickiego w kierunku południowo-wschodnim.
- Planowane drogi zbiorcze:
  - Z/I - ul. Sobieskiego-Bis (al. Rzeczypospolitej) - odc. od ul. Branickiego w kierunku południowo-wschodnim.
- Planowane parkingi dla samochodów osobowych "Parkuj i jedź": rejon skrzyżowania Płaskowickiej (ul. Branickiego) i Sobieskiego-Bis (al. Rzeczypospolitej).
- Planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
  - zbiorniki retencyjne -na południe od trasy S2 na wschód od budynków Stajni SGGW;
  - główne przewody rozbiorcze - wzdłuż ulic: al. Rzeczypospolitej, Branickiego (odcinek od skrzyżowania z al. Rzeczypospolitej w stronę wschodnią);
  - kolektory sanitarne - wzdłuż ulic: Flatta; Hlonda (odc. od skrzyżowania z ul. Ledóchowskiej w stronę południowo-zachodnią; po północnej stronie Rowu Wolickiego w kierunku al. Rzeczypospolitej); al. Rzeczypospolitej; Branickiego; Sarmackiej; po południowej stronie trasy S2 (na zachód od al. Rzeczypospolitej);
  - pompownie sanitarne - na północny wschód od skrzyżowania al. Rzeczypospolitej z ul. Oś Królewska; w pobliżu skrzyżowania ul. Sarmackiej z Branickiego; w pobliżu zbiegu ul. Wiedeńskiej z trasą S2;
  - kolektory deszczowe -wzdłuż: Południowej Obwodnicy Warszawy - trasa S2; ulic: Flatta; Hlonda; al. Rzeczypospolitej; Klimczaka; Sarmackiej; Kazachskiej; Branickiego; Sejmu Czteroletniego; Ledóchowskiej (na północ od trasy S2);
  - pompownie deszczowe - w pobliżu skrzyżowania ulic: Kieślowskiego i Klimczaka; na południe od trasy S2 na wschód od budynków Stajni SGGW;
  - przewody tłoczne deszczowe - wzdłuż południowej krawędzi trasy S2;
  - gazociągi średniego ciśnienia - wzdłuż ulicy Klimczaka (od Al. Rzeczypospolitej w kierunku ul. Przyczółkowej);
  - magistrale ciepłownicze - wzdłuż ulic: Klimczaka (odc.: ul. Przyczółkowa - ul. Sarmacka), Sejmu Czteroletniego, al. Rzeczypospolitej (rejon budynku nr 17 - ul. Herbu Korczak), wzdłuż przedłużenia ul. Ledóchowskiej w kierunku południowym, Sarmacka (odc. ul. Herbu Pogoń - ul. Herbu Szreniawa oraz na odc. ul. Branickiego - al. Rzeczypospolitej), Kazachska, Herbu Szreniawa (odc. ul. Kazachska - ul. Sarmacka).
- Planowane tereny usług zdrowia:
  - UZ.20 - po południowo-wschodniej stronie skrzyżowania ul. Indiry Gandhi i J. Rosoła.
- Ponadto w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości wyodrębnione zostały m.in. wydzielienia terenowe, dla których SUIKZP wyznacza następujące kierunki zmian i przekształceń w zakresie przeznaczenia terenów: (M1).20, M1.20 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, M2.12, (M2).12, - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (U).20 - tereny usługowe, (UH).20 - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

**Informacje o decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych przez Prezydenta m. st. Warszawy.**

- Budowa: zespołu 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z zagospodarowaniem terenu obejmującym: elementy małej architektury, osłonę śmietnikową, bramę wjazdową z pomieszczeniem ochrony, ogrodzenie, infrastrukturę techniczną: kanalizację teletechniczną, deszczową, instalacje zewnętrzne: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia terenu oraz wewnętrzny układ drogowy z ciągiem pieszo-jezdnym, chodnikiem i naziemnymi miejscami parkingowymi, dz. ew. nr 82, 104, 105, 106, 107, 108 obr. 11025, ul. Hlonda w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 45/WIL/2022 (03-03-2022).
- Przebudowa i rozbudowa: budynku oświatowego (przedszkolno-szkolnego) oraz budowa zbiornika na wodę deszczową i wiaty śmietnikowej, dz. ew. nr 111; 4/92, 4/93, 4/106 obr. 11025; 11026, ul. Hlonda 12 w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 120/WIL/2022 (13-05-2022).
- Budowa: zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z wewnętrznymi garażami, z zewnętrzną infrastrukturą techniczną tj. oświetlenia zewnętrznego, kanalizacji teletechnicznej, deszczowej (w oparciu o zbiorniki retencyjne) wraz z zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrznym układem drogowym wraz z miejscami postojowymi, dz. ew. nr 9/3, 9/2, 13, 11, 9/1, 7/2, 7/1, 5, 2 obr. 11036, ul. Hlonda w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 175/WII/2022 (27-06-2022).

- Budowa: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i elementami zagospodarowania terenu, dz. ew. nr 2/348 obr. 11037, ul. Przyczółkowa w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 189/WIL/2022 (15-07-2022).
- Budowa: stacji ładowania autobusów miejskich, pantografowe ładowarki dużej mocy, linie kablowe 0,4kv, dz. ew. nr 8/1 obr. 11027, ul. Płaskowickiej w Dzielnicy Ursynów, decyzja nr 188/D/22 (20-10-2022).
- Przebudowa i budowa: osiedlowej sieci ciepłowniczej z komory UM-24/P-3/P-2 wraz z przyłączami do budynków, dz. ew. nr 6; 4, 18/20 obr. 11105; 11106, ul. Lasek w Dzielnicy Ursynów, decyzja nr 12/D/2023 (25-01-2023).
- Budowa: domu jednorodzinnego z wewnętrzną instalacją gazową, dz. ew. nr 32/1 obr. 11035, ul. Nowoursynowska w Dzielnicy Ursynów, decyzja nr 28/D/2023 (02-03-2023).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego z urządzeniami budowlanymi, w tym inst. gaz. Wyburzenie istn. budynku jednorodzinnego wraz z wolnostojącym garażem i inst.gaz. - zmiana dec. nr 181/D/22 (11-10-2022), dz. ew. nr 7/1 obr. 11035, ul. Kokosowa w Dzielnicy Ursynów, decyzja nr 109/D/2023 (15-09-2023).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem, dz. ew. nr 24/5 obr. 11035, ul. Pistacjowa w Dzielnicy Ursynów, decyzja nr 157/D/2023 (08-12-2023).
- Budowa: zespołu 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, z instalacjami wewnętrznymi, wewnętrznymi garażami wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zewnętrzną tj. kanalizacji teletechnicznej, deszczowej, oświetlenia zewnętrznego oraz wewnętrznego układu drogowego - zmiana decyzji nr 59/WIL/2022, dz. ew. nr 2, 5, 11, 13, 15, 17, 19, 22/1, 26, 7/3, 9/4, 22/2, 22/3, 3/2 obr. 11036 w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 16/WIL/PB/2024/Z (06-02-2024).
- Budowa: dwóch budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, garażem podziemnym i elementami zagospodarowania terenu (sprostowana postanowieniem 367/WIL/PA/2024), dz. ew. nr 2/348 obr. 11037, ul. Branickiego w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 41/WIL/PB/2024 (22-03-2024).
- Budowa: mieszkalnego jednorodzinnego, dz. ew. nr 54 obr. 11036 w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 64/WIL/PB/2024 (19-04-2024).
- Budowa: zespołu budynków jednorodzinnych z otwartym garażem pod budynkiem wraz z zagospodarowaniem terenu z niezbędną infrastrukturą techniczną i zbiornikami retencyjnymi, dz. ew. nr 4/37 obr. 11026 w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 114/WIL/PB/2024 (20-06-2024).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz instalacji gazowej, dz. ew. nr 46/2 obr. 11035, ul. Nowoursynowska w Dzielnicy Ursynów, decyzja nr 81/D/2023 (14-07-2024).
- Budowa: dwóch zbiorników retencyjno-rozsączających, dz. ew. nr 2/348, 2/349 obr. 11037, ul. Branickiego w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 159/WIL/PB/2024 (08-08-2024).
- Budowa: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i elementami zagospodarowania terenu, dz. ew. nr 2/348 obr. 11037, ul. Branickiego 5 w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 214/WIL/PB/2024 (17-10-2024).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dz. ew. nr 100 obr. 11025 w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 241/WIL/PB/2024 (25-11-2024), zmieniona dec. nr 8/WIL/PB/2026/Z/2026 (13-01-2026).
- Budowa: dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, dz. ew. nr 99/8 obr. 11025, ul. Pamiętna w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 89/WIL/PB/2025 (28-02-2025).
- Budowa: dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, Etap I - budowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (Budynek A) wraz z infrastrukturą techniczną, dz. ew. nr 99/9 obr. 11025, ul. Pamiętna w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 88/WIL/PB/2025 (28-02-2025).
- Budowa: dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz ze zbiornikami na nieczystości ciekłe 10 m<sup>3</sup> każdy, dz. ew. nr 99/7 obr. 11025, ul. Pamiętna w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 141/WIL/PB/2025 (13-05-2025).
- Budowa: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i elementami zagospodarowaniem terenu - zmiana dec. nr 132/WIL/PB/2024 (24-06-2024) zmienionej dec. nr 64/WIL/PB/2025/Z (06-02-2025), dz. ew. nr 2/360 obr. 11037, ul. Branickiego w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 175/WIL/PB/2025/Z (14-07-2025).
- Budowa: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i elementami zagospodarowania terenu - zmiana dec. nr 133/WIL/PB/2024 (24-06-2024), dz. ew. nr 2/360 obr. 11037, ul. Branickiego w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 177/WIL/PB/2025/Z (15-07-2025).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz rozbiórka budynku mieszkalnego, dz. ew. nr 58/1 obr. 11036 w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 274/WIL/PB/2025 (16-10-2025).
- Budowa: 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, dz. ew. nr 25 obr. 11036 w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 297/WIL/PB/2025 (05-11-2025).
- Budowa: budynku administracyjno-biurowego oraz mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz garażem na parterze, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu, dz. ew. nr 41/16, 41/34, 42/3, 43/3, 44/3, 45/5, 46/3 obr. 11015, al. Rzeczypospolitej w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 337/WIL/PB/2025 (05-12-2025).
- Budowa: zespołu 15 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, dz. ew. nr 117 obr. 11040, ul. Wiedeńska w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 340/WIL/PB/2025 (09-12-2025).

- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (nr 1), dz. ew. nr 25 obr. 11036, ul. Rzodkiewki w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 348/WIL/PB/2025 (16-12-2025).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (nr 4), dz. ew. nr 25 obr. 11036, ul. Rzodkiewki w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 349/WIL/PB/2025 (16-12-2025).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (nr 3), dz. ew. nr 25 obr. 11036, ul. Rzodkiewki w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 350/WIL/PB/2025 (16-12-2025).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (nr 7), dz. ew. nr 25 obr. 11036, ul. Rzodkiewki w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 351/WIL/PB/2025 (16-12-2025).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (nr 6), dz. ew. nr 25 obr. 11036, ul. Rzodkiewki w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 352/WIL/PB/2025 (16-12-2025).
- Budowa: budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (nr 5), dz. ew. nr 25 obr. 11036, ul. Rzodkiewki w Dzielnicy Wilanów, decyzja nr 353/WIL/PB/2025 (16-12-2025).

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	<b>Tak</b>	<b>Nie</b>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>Tak</b>	<b>Nie</b>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<b>Tak</b>	<b>Nie</b>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr <b>243/WIL/PB/2024</b> wydana w dniu <b>27 listopada 2024 roku</b> z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, która została zmieniona ostateczną i prawomocną decyzją nr <b>234/WIL/PB/2025/Z</b> z dnia <b>22 sierpnia 2025 roku</b> z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, a następnie przeniesiona na rzecz Dewelopera na podstawie, według oświadczenia Dewelopera, ostatecznej i prawomocnej decyzji nr <b>255/WIL/PB/2025/P</b> wydanej w dniu <b>29 września 2025 roku</b> z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, na podstawie której realizowane są wszystkie Zadania Inwestycyjne wyodrębnione w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. <i>Jednocześnie Deweloper informuje, iż może wystąpić z wnioskami o zmiany Pozwolenia na Budowę, w szczególności polegające na zmianie niektórych rozwiązań w zakresie sposobu zagospodarowania terenu, przebiegu sieci i przyłączy oraz zmiany powierzchni niektórych lokali mieszkalnych.</i>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy na tym etapie realizacji zadania inwestycyjnego.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy. Zadanie inwestycyjne realizowane w oparciu o pozwolenie na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Planowany termin zakończenia prac budowlanych: najpóźniej do <b>07.09.2026 r.</b>	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: <b>14.11.2025 r.</b> Planowany termin zakończenia prac budowlanych: najpóźniej do <b>07.09.2026 r.</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego Esencja Wilanów powstanie zespół osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych. Przedsięwzięcia deweloperskie zostało podzielone na:

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Zadanie inwestycyjne I: sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych</b></li> <li>▪ Zadanie inwestycyjne II: cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe</li> <li>▪ Zadanie inwestycyjne III: osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych</li> </ul>
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	<p>min. 8 metrów</p> <p>Szczegółowe informacje wraz określeniem położenia budynków na obszarze inwestycji znajdują się w Projekcie Zagospodarowania Terenu stanowiącym część <b>Załącznika nr 3</b> do niniejszego prospektu informacyjnego.</p>
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p><b>Zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego:</b></p> <p>„§ 6.1. Strony oświadczają, że wskazana w Umowie powierzchnia Lokalu została ustalona na podstawie projektu budowlanego. Po wykonaniu Budynku zostanie dokonany obmiar powierzchni pomieszczeń na podstawie obowiązującej normy <b>PN-ISO 9836:2022-07</b>, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, („<b>Powierzchnia Użytkowa</b>”), według następujących zasad:</p> <p>a) powierzchnia użytkowa obliczana jest z wymiarów budynku w stanie wykończonym na poziomie posadzki z wyłączeniem listew przypodłogowych, progów itp. Do powierzchni użytkowej wliczone są także powierzchnie zajęte przez elementy możliwe do zdemontowania, takie jak ściany działowe typu przepierzenia, rury, przewody;</p> <p>b) powierzchnia użytkowa jest powierzchnią ograniczoną przez elementy zamykające w postaci stałych przegród budowlanych i inne elementy ograniczające;</p> <p>c) pole powierzchni podaje się w m<sup>2</sup> z dokładnością do 2 miejsc po przecinku;</p> <p>d) przy obliczaniu powierzchni użytkowej w przypadku części pomieszczenia o wysokości mieszczącej się pomiędzy: 1,4 - 2,2 m, przyjmuje się 50% wartości; jeśli wysokość pomieszczeń jest równa lub większa 2,2 m powierzchnia zaliczana jest w 100%; pomieszczenia lub ich części o wysokości mniejszej niż 1,4 m są całkowicie pomijana – nie uwzględnia się podczas obliczeń powierzchni użytkowej.</p> <p>e) Powierzchnia Użytkowa musi odpowiadać celom zgodnym z przeznaczeniem i funkcją budynku, może być klasyfikowana jako powierzchnia użytkowa podstawowa oraz powierzchnia użytkowa pomocnicza;</p> <p>f) o powierzchni użytkowej mieszkania nie wlicza się: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy.</p> <p>Pełna treść normy PN-ISO 9836:2022-07 jest dostępna odpłatnie na stronach internetowych Polskiego Komitetu Normalizacyjnego.</p>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 100% Kredyt - 0%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy. <i>Spółka zastrzega sobie prawo do zaciągnięcia kredytu lub kredytów celem finansowania realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub poszczególnych zadań inwestycyjnych.</i>

Środki ochrony nabywców	<p><b>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</b></p> <p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</p>	<p><del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del></p> <p><b>Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny:</b></p> <p>§ 1. Wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego:</p> <p>1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%.</p>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p><b>Na podstawie art. 5. pkt 9 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:</b></p> <p>otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 2324, z późn. zm.) lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U z 2023 r. poz. 1278, 1394, 1407, 1723 i 1843), 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, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów.</p> <p><b>Zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu:</b></p> <p>„§ 2A.1 Deweloper oświadcza, że w dniu 7 stycznia 2026 roku zawarł z Bankiem umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 76 1090 0075 0000 0012 8626 0002 („Rachunek Powierniczy”), o którym mowa w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy, którego koszty prowadzenia ponosi Deweloper, na zabezpieczenie realizacji Zadania Inwestycyjnego. Z powołanej wyżej umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego oraz z regulaminu prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera („Regulamin”) wynika między innymi, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bank odrębnie ewidencjonuje wpłaty i wypłaty na Indywidualnym Rachunku Nabywcy,</li> <li>2) Bank na żądanie Nabywcy złożone w Banku poinformuje Nabywcę o wpłatach dokonanych na Indywidualny Rachunek Nabywcy i wypłatach z Indywidualnego Rachunku Nabywcy,</li> <li>3) w czasie obowiązywania umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego nie może ona ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z tym zastrzeżeniem, że zmiana oprocentowania tego rachunku nie stanowi zmiany umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego, o której mowa w ust. 1 powyżej,</li> <li>4) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane</li> <li>5) w zakresie kontroli, o której mowa powyżej, Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, koszty kontroli ponosi Deweloper,</li> <li>6) koszty, opłaty i prowizje związane z prowadzeniem Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper,</li> <li>7) szczegółowe informacje dotyczące funkcjonowania Rachunku Powierniczego, Indywidualnego Rachunku Nabywcy oraz uprawnień Nabywcy wynikających z</li> </ol>	

zastosowanego przez Dewelopera środka ochrony są opisane w Informatorze dla Nabywcy wydanym przez Bank. Informator dla Nabywcy stanowi Załącznik nr 6 do Umowy,

8) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych,

9) W przypadku negatywnej weryfikacji, Bank wstrzymuje wypłatę środków z Rachunku Powierniczego, wyznacza Deweloperowi odpowiedni czas na usunięcie nieprawidłowości oraz raportuje fakt wstrzymania wypłaty do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,

10) W razie złożenia przez którąkolwiek ze stron umowy deweloperskiej oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy, na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Bank dokonuje zwrotu salda Indywidualnego Rachunku Nabywcy na podany przez Nabywcę numer rachunku bankowego, w terminie 14 dni od daty dostarczenia Bankowi ostatniego z następujących dokumentów:

a) kopii oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie się na art. 43 Ustawy Ochronie Praw Nabywcy, złożonego przez stronę odstępującą od tej umowy, podpisana:

- przez osoby wskazane na Karcie Wzorów Podpisów, odpowiednio: Dewelopera albo Nabywcy, względnie
- z podpisem poświadczonym notarialnie,

b) dokument potwierdzający należyłą reprezentację strony odstępującej (w przypadku składania oświadczeń przez pełnomocników, niezbędne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem),

c) dokument stanowiący dowód doręczenia drugiej stronie umowy deweloperskiej oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy,

d) jeżeli oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej składa Nabywca, a do księgi wieczystej został złożony wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – dodatkowo kopię zgody nabywcy na wykreślenie roszczenia, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 11) Bank informuje strony Umowy o początkowej dacie biegu terminu, o którym mowa w pkt 10) powyżej, jednakże wyłącznie w celach informacyjnych. Niedoręczenie ww. informacji nie wpływa na bieg powyższego terminu.

12) Bank nie weryfikuje innych okoliczności dotyczących odstąpienia od Umowy niż wskazanych w pkt 10). W szczególności Bank nie bada istnienia ustawowych przesłanek do odstąpienia od tej Umowy.

13) Bank raportuje datę odstąpienia od Umowy przez Dewelopera lub Nabywcę do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

14) W wypadku innego odstąpienia od Umowy niż wskazane w pkt 10), względnie rozwiązania Umowy w innym trybie, Bank wypłaca saldo Indywidualnego Rachunku Nabywcy stosownie do dyspozycji zawartej w porozumieniu rozwiązującym Umowę albo w zgodnym oświadczeniu Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków tam zgromadzonych.

15) Oświadczenie stron, o którym mowa w pkt 14), musi zostać podpisane:

- a) zgodnie z Kartą Wzorów Podpisów, Dewelopera oraz Nabywcy, względnie  
b) z podpisem poświadczonym notarialnie.

16) Jeżeli oświadczenie składa pełnomocnik, do oświadczenia winien zostać dołączony dokument potwierdzający należyłą reprezentację strony. Postanowienia pkt 15) lit. a) i b) stosuje się odpowiednio do pełnomocnictw.

17) Brak zgodnego oświadczenia stron Umowy w przedmiocie wypłaty w terminie 3 miesięcy od powzięcia przez Bank informacji o rozwiązaniu Umowy uprawnia Bank do złożenia kwoty stanowiącej saldo Indywidualnego Rachunku Nabywcy do depozytu sądowego.

18) Bank raportuje datę rozwiązania Umowy do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

19) W razie odstąpienia bądź rozwiązania Umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Banku.

	<p>20) Począwszy od daty otrzymania informacji, o której mowa powyżej, od Dewelopera lub od Nabywcy, Bank wstrzymuje wypłaty z Indywidualnego Rachunku Nabywcy. Bank nie ponosi odpowiedzialności za zrealizowanie wypłaty z Indywidualnego Rachunku Nabywcy po wygaśnięciu Umowy, w szczególności wskutek odstąpienia, rozwiązania, lub stwierdzenia jej nieważności, jeżeli nie został o tym fakcie poinformowany w odpowiednim terminie przed wypłatą przez którąkolwiek ze stron Umowy.</p> <p>21) Na pisemne żądanie Nabywcy, składane nie częściej niż raz w miesiącu kalendarzowym, Bank generuje zestawienia wpłat i wypłat, zaewidencjonowanych na Indywidualnym Rachunku Nabywcy i przekazuje je Nabywcy w sposób uzgodniony z Nabywcą.</p> <p>22) Umowa Rachunku Powierniczego wchodzi w życie z dniem podpisania i zawierana jest na czas określony, tj. na okres realizacji danego Zadania Inwestycyjnego.</p> <p>23) Za zakończenie danego Zadania Inwestycyjnego, na potrzeby prowadzenia Rachunku Powierniczego, uznaje się łączne spełnienie następujących warunków:</p> <p>a) rozliczenie ostatniego z subkont nabywców prowadzonych w ramach Umowy Rachunku Powierniczego, tj. zaewidencjonowanie całości wpłacanych zgodnie z umową deweloperską środków na ostatnim z subkont nabywców oraz wypłata całości środków,</p> <p>b) przekazanie do Banku umów przenoszących własność do każdej wcześniej zawartej umowy deweloperskiej oraz złożenie przez Dewelopera oświadczenia, że utrzymywanie Rachunku Powierniczego jest bezprzedmiotowe z uwagi na zakończenie zawierania umów z nabywcami wymagających dokonywania wpłat poprzez rachunek powierniczy.</p> <p>24) Zamknięcie Rachunku Powierniczego następuje w terminie 7 dni od spełnienia warunków określonych w pkt 23).</p> <p>25) prawo do wypowiedzenia umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów,</p> <p>26) Nabywca nie ponosi kosztów związanych z otwarciem i utrzymaniem Rachunku Powierniczego, w tym subkonta przypisanego do Nabywcy,</p> <p>27) Nabywca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera – przy wykorzystaniu Indywidualnego Rachunku Nabywcy – Ceny zgodnie z postanowieniami §4 Umowy,</p> <p>28) Nabywca potwierdza otrzymanie egzemplarza Informatora dla Nabywcy sporządzonego przez Bank, zawierającego informacje na temat mieszkaniowego rachunku powierniczego, a dodatkowo także informacje o przetwarzaniu przez Bank danych osobowych Nabywcy oraz arkusz informacyjny dla Nabywcy jako deponenta w rozumieniu przepisów o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Załącznik numer 6).</p> <p>29) W związku z treścią Informatora dla Nabywcy, w celu ochrony jego praw, Nabywca złożył na karcie wzorów podpisów („Karta Wzorów Podpisów”), zawierającej także jego dane, własnoręczny podpis poświadczony przez notariusza, będący wzorem podpisu dla Banku. Karta Wzorów Podpisów stanowi Załącznik nr 11 do Umowy,</p> <p>30) ze środków wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy naliczane są i przekazywane składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; podstawą wyliczenia składki na fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy albo wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy i iloczynu stawki procentowej 0,45%. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty. Składka przekazana na fundusz nie podlega zwrotowi.</p>			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy <sup>3</sup>	Erste Bank Polska S.A. (dawniej występujący pod firmą Santander Bank Polska S.A.)			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Etapy przedsięwzięcia deweloperskiego	Procentowy podział kosztów	Planowany termin zakończenia
	1.	Zakup gruntu, przygotowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenie na budowę.	25%	14.11.2025
	2.	Zakończenie w 90% budowy ekranów akustycznych. Rozpoczęcie budowy sieci i przyłączy do budynków V.	10%	14.02.2026

	3.	Odbiór budynku V1 po wykonaniu stanu deweloperskiego tj. wykonanie dachu, stolarki i instalacji. Wykonanie przyłączy do budynków V.	15%	8.05.2026
	4.	Zakończenie prac fundamentowych dla budynków V2-V6.	10%	14.05.2026
	5.	Zakończenie prac montażowych budynków V2-V6 tj. posadowienie ścian na fundamencie bez wyprawy na elewacji, parapetów zewnętrznych; wykonanie pokrycia dachu bez podbitki, obróbek, rynien. Rozpoczęcie prac PZT oraz drogi przy budynkach V.	20%	19.06.2026
	6.	Odbiór budynków V2-V6 po wykonaniu stanu deweloperskiego tj. wykonanie dachu, stolarki i instalacji. Wykonanie 75% drogi i PZT przy budynkach V.	10%	7.08.2026
	7.	Uzyskanie częściowego PNU dla budynków V1-V6	10%	7.09.2026
		SUMA	100%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p><b>Zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego na ostateczną cenę będą miały wpływ następujące czynniki:</b></p> <p><b>1. Zmiana powierzchni lokalu wynikająca z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku:</b></p> <p>„§ 4.8. W przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonanym przez osobę uprawnioną, Powierzchnia Użytkowa Lokalu różni się będzie w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu określonej w niniejszej Umowie, Cena ulegnie odpowiedniej zmianie, proporcjonalnie do wielkości różnicy pomiędzy Powierzchnią Użytkową Lokalu wynikającą z obmiaru powykonawczego a projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu określoną w Umowie, z zastrzeżeniem przysługującego Nabywcy prawa do odstąpienia od Umowy, zgodnie z postanowieniami §7 poniżej. Deweloper zawiadomi Nabywcę w protokole Odbioru, w formie pisemnej lub w wiadomości elektronicznej o zmianie Ceny, a ponadto poinformuje czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, a w sytuacji podwyższenia Ceny wskaże Nabywcy kwotę do zapłaty i 15 (piętnasto) - dniowy termin jej zapłaty. Strony mogą dokonać powyższego rozliczenia poprzez powiększenie ostatniej raty Ceny. W takim przypadku Deweloper doręczy Nabywcy Harmonogram Płatności zaktualizowany w oparciu o powyższą korektę, a Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty ostatniej raty Ceny, zgodnie z kwotą tam wskazaną, przy czym zaktualizowany Harmonogram Płatności powinien być doręczony nie później niż w terminie 7 dni przed przypadającym terminem zapłaty ostatniej raty Ceny. Strony postanawiają, że w sytuacji zmniejszenia Ceny w przypadkach wskazanych powyżej Deweloper zobowiązany jest do zwrotu Nabywcy kwoty, o jaką Cena uległa zmianie przed dniem zawarcia Umowy Ostatecznej, przy czym Deweloper może, według własnego uznania, dokonać powyższego rozliczenia poprzez pomniejszenie ostatniej raty Ceny. W takim przypadku Deweloper doręczy Nabywcy Harmonogram Płatności zaktualizowany w oparciu o powyższą korektę, a Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty ostatniej raty Ceny, zgodnie z kwotą tam wskazaną. W przypadku rozliczenia powierzchni Lokalu, powodującego zmniejszenie Ceny, które przypadnie po zapłacie ostatniej raty Ceny, kwota, o jaką Cena uległa zmianie, zostanie zwrócona Nabywcy przez Bank z Rachunku Powierniczego, na zasadach wynikających z Umowy Rachunku Powierniczego.”</p> <p><b>2. Zmiana stawek podatku VAT:</b></p> <p>„§ 6.3. 1) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług („podatek VAT”) przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, wpływającej na wysokość Ceny Lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w trybie wskazanym w §7 poniżej. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy we wskazanym w §7 poniżej terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia;</p>			

	<p>2) w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy z powodu podwyższenia stawki podatku VAT, Cena zostanie podwyższona, o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, zgodnie z przepisami wprowadzającymi jego zmianę, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania,</p> <p>3) Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy na podstawie ustępu 3 punktu 1 niniejszego paragrafu w związku z §7 Umowy, jeżeli Deweloper poinformuje go, iż mimo zmiany stawki VAT, Cena nie ulegnie zmianie (tj. na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy Umowy);</p> <p>4) w przypadku obniżenia stawki VAT wpływającej na wysokość Ceny przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę, zgodnie z przepisami wprowadzającymi jego zmianę.”</p>
<p><b>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</b></p>	
<p>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</p>	<p><b>Zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ODSTĄPIENIA PRZEZ NABYWCĘ</b></p> <p>„§7.1. Strony ustalają, iż Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w formie pisemnego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym, przesłanego Deweloperowi listem poleconym na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,</li> <li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,-</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy,</li> <li>5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy,</li> <li>7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,</li> <li>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 o Ochronie Praw Nabywcy,</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie,</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p>7.2. Strony ustalają, iż Nabywca ma ponadto prawo odstąpić od Umowy w formie pisemnego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym, przesłanego Deweloperowi listem poleconym, w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym różnica pomiędzy ostateczną Powierzchnią Użytkową Lokalu będzie różniła się w stosunku do Powierzchni Użytkowej</li> </ol>

Lokalu określonej w Umowie, o więcej niż 2% (dwa procent), przy czym prawo to może być wykonane w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania Nabywcy o wynikach obmiaru powykonawczego, najpóźniej w terminie zawarcia Umowy Ostatecznej, wskazanym w §5 ust. 1 Umowy, przy czym prawo to nie przysługuje w przypadku, gdy:

- różnica w Powierzchni Użytkowej jest wynikiem przeprowadzonych przez Nabywcę lub na jego zlecenie robót wykończeniowych w Lokalu;

- pomimo zwiększenia Powierzchni Użytkowej, Deweloper złoży oświadczenie, że Cena za Lokal nie ulegnie zmianie,

2) w przypadku podwyższenia Ceny, spowodowanej podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny, spowodowanej podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług, najpóźniej w terminie zawarcia Umowy Ostatecznej, wskazanym w §5 ust. 1 Umowy.

7.3. W przypadkach, o których mowa w:

1) ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia;

2) ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;

3) ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;

4) ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;

5) ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

#### ODSTĄPIENIA PRZEZ DEWELOPERA

7.4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:

1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) 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 dokumentującego Umowę Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

#### POSTANOWIENIA WSPÓLNE

7.5. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zostało sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, z uwagi na złożenie na podstawie Umowy wniosku o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

Celem zabezpieczenia wykonania zobowiązania Nabywcy wynikającego z art. 45 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca zobowiązuje się, że przy zawarciu Umowy złoży oświadczenie, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości lub z innych ksiąg wieczystych, w których roszczenie to zostanie ujawnione, wobec złożenia wniosku na podstawie Umowy.

W tym miejscu Strony zapewniają, że ww. oświadczenie o zgodzie na wykreślenie roszczenia zostanie złożone do depozytu notarialnego w tutejszej kancelarii notarialnej – na warunkach określonych szczegółowo w protokole przyjęcia dokumentu do depozytu, oświadczenie to będzie przechowywane w depozycie tutejszej kancelarii, w terminie najpóźniej do roku licząc od terminu zawarcia Umowy Ostatecznej wskazanego w § 5 ust. 1 Umowy, a zostanie wydane Deweloperowi przez notariusza w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera po przedłożeniu notariuszowi dokumentów świadczących o złożeniu oświadczenia o odstąpieniu, które szczegółowo zostaną opisane w protokole przyjęcia dokumentu do depozytu, jak również

zostanie wydane Deweloperowi w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, w sytuacjach określonych w niniejszym §7, po przedłożeniu przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy.

7.6. Jeżeli od Umowy odstępuje Nabywca z przyczyn, o których mowa w paragrafie 7 ust. 1 i ust. 2 – Deweloper zobowiązany jest w terminie do 30 (trzydziestu) dni, licząc od daty przedstawienia mu skutecznego pisemnego oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Nabywcę kwot, które zostały wypłacone Deweloperowi z Rachunku Powierniczego.

Deweloper wystawi fakturę korygującą w terminie do 7 (siedmiu) dni, licząc od daty przedstawienia mu pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy i niezwłocznie przekaże ją Nabywcy.

7.7. Jeżeli od Umowy odstępuje Deweloper z przyczyn, o których mowa w paragrafie 7 ust. 4 – Deweloper wystawi fakturę korygującą w terminie do 7 (siedmiu) dni, licząc od daty odstąpienia i niezwłocznie przekaże ją Nabywcy. Deweloper zobowiązany jest w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty przekazania Deweloperowi podpisanej przez Nabywcę kopii faktury korygującej, zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Nabywcę wpłat, które zostały wypłacone Deweloperowi z Rachunku Powierniczego.

7.8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, a zasady wypłaty określa umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, które to zasady zostały wskazane w Załączniku nr 6 do Umowy.

7.9. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron, każdej ze stron przysługuje prawo do potrącenia wzajemnych wierzytelności.

7.10. W przypadku zwłoki Dewelopera w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej za każdy dzień zwłoki, w wysokości równej 0,03% (trzy setne procenta) od wpłaconych części Ceny, lecz nie więcej niż 4,0% (cztery procent) Ceny, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera wezwania do zapłaty.

7.11. W przypadku zwłoki Nabywcy:

- a) w przystąpieniu do Odbioru Lokalu; lub
- b) w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności,

Nabywca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej za każdy dzień zwłoki w spełnieniu któregośkolwiek z wymienionych zobowiązań w wysokości 0,03% (trzy setne procenta) Ceny lecz nie więcej niż 4,00% (cztery procent) Ceny, w terminie 14 (czternastu) dni od wezwania.

7.12. Strony postanawiają, że suma odsetek i kar należnych od drugiej Strony na podstawie postanowień Umowy nie może przekroczyć kwoty stanowiącej równowartość 4,00% (cztery procent) Ceny.

7.13. Zapłata przez jedną ze Stron kary przewidzianej w Umowie nie pozbawia drugiej Strony prawa do dochodzenia zapłaty odszkodowania uzupełniającego wówczas, gdy wysokość poniesionej szkody przenosi wysokość kwoty otrzymanej z tytułu kary.

§11.4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie postanowień Umowy, uważana będzie ona za niezawartą, a Nabywca nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z odstąpieniem. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Strony postanawiają, że w razie wykonania prawa odstąpienia, Strony są nadal w pełni związane postanowieniami dotyczącymi obowiązków każdej ze stron zastrzeżonych na wypadek odstąpienia. W szczególności w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Umowa przestaje wiązać począwszy od dnia wykonania tego prawa (tj. ex nunc), a zatem w mocy pozostają w szczególności postanowienia dotyczące obowiązku zapłaty należnych kar umownych i odsetek.”

**Ponadto ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przewiduje, że:**

Art. 44.1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43. ust. 1., nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy

deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

**Nie dotyczy – inwestycja realizowana ze środków własnych. Natomiast zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego:**

„§ 2.3. Pełnomocnik Deweloper działający w imieniu na rzecz Dewelopera oświadcza, że:

2) Spółka zastrzega sobie prawo do zaciągnięcia kredytu lub kredytów celem finansowania realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub poszczególnych zadań inwestycyjnych oraz zabezpieczenia kredytu/kredytów służącego do sfinansowania budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub poszczególnych zadań inwestycyjnych, w tym do wpisania do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości hipoteki/ ustanowionej/ych na rzecz banku finansującego oraz ich zmian. Deweloper zastrzega sobie prawo dokonania przelewu wierzytelności z Umowy na rzecz banku celem zabezpieczenia kredytu,

3) w przypadku obciążenia Nieruchomości hipoteką, indywidualna promesa zgody banku finansującego realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę prawa własności Lokalu wraz z prawami związanymi (pod warunkiem zapłaty pełnej Ceny) będzie wystawiana na wniosek Nabywcy w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku do Dewelopera, jej odbioru można dokonać w biurze sprzedaży Przedsięwzięcia Deweloperskiego (adres: ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warszawa) po upływie ww. terminu,

4) jeśli w dniu zawarcia Umowy Ostatecznej Nieruchomość będzie obciążona hipoteką albo hipotekami, w szczególności ustanowionymi w celu zabezpieczenia wierzytelności banku wobec Dewelopera z tytułu kredytu zaciągniętego przez Dewelopera w celu finansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub poszczególnych zadań inwestycyjnych, Spółka zobowiązuje się, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę pełnej Ceny, przedłożyć do Umowy Ostatecznej zgodę/zgody wierzyciela hipotecznego/wierzycieli hipotecznych na wyodrębnienie Lokalu i założenie dla niego nowej księgi wieczystej w stanie wolnym od hipoteki/hipotek lub na wykreślenie hipoteki/hipotek z księgi wieczystej, a wówczas Przedmiot Umowy będzie przenoszony na Nabywcę w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych. (...)"

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

~~8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~

~~9) dokumentem potwierdzającym:~~

- ~~a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;~~
- ~~b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

Dokumenty dostępne będą w Biurze Sprzedaży w Warszawie, ul. Koszykowa 61B.

Klient może się zapoznać z dokumentami w godzinach pracy biura po uprzednim umówieniu się telefonicznie.

### III. Informacja:

Środki pieniężne, które będą zgromadzone w banku Erste Bank Polska S.A. (dawniej występujący pod firmą Santander Bank Polska S.A.) prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, będą objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 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 banku Erste Bank Polska S.A. (dawniej występujący pod firmą Santander Bank Polska S.A.)
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy powierający, 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,
- Erste Bank Polska S.A. korzysta z następujących znaków towarowych: Erste Bank Polska S.A., placówki partnerskie Erste Bank Polska S.A.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 poz. 2488).

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