

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | | |
|--------------------------------------|---|-----------|
| Deweloper | Consteel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000905838 | |
| Adres | Ul. Cybernetyki 4A lok. U4, 02-677 Warszawa | |
| Numer NIP i REGON | 5213931771 | 389197461 |
| Numer telefonu | 22 115 20 35 | |
| Adres poczty elektronicznej | biuro@consteel.eu | |
| Numer faksu | brak | |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.montera53.pl | |

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA | |
|--|------|
| PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie) | |
| Adres | 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 |
| PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
| Adres | brak |
| Data rozpoczęcia | brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | brak |

| | |
|---|--|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł |
|---|--|

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU | |
|---|---|
| Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾ | Przedsięwzięcie deweloperskie prowadzone jest na działkach ewidencyjnych: 109/1, 109/2, 109/3 z obrębu 3-09-21 w Warszawie, w dzielnicy Rembertów przy al. Generała Antoniego Chruściela „Montera” 53 |
| Numer księgi wieczystej | WA6M/00538866/7 |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Nieruchomości nie są obciążone hipotecznie, brak wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾ | Nie dotyczy |

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾ | Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Zgodnie z załącznikiem nr 4 | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego Zgodnie z załącznikiem nr 4 | Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgodnie z załącznikiem nr 4 | |
| | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zgodnie z załącznikiem nr 4 | |
| | Miejscowy plan rewitalizacji Zgodnie z załącznikiem nr 4 | |
| | Miejscowy plan odbudowy Zgodnie z załącznikiem nr 4 | |
| | Inne ⁴⁾ | |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem | Przeznaczenie terenu Zgodnie z załącznikiem nr 4 | |
| | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy Zgodnie z załącznikiem nr 4 | |

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

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

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

| | | |
|---|---|--|
| deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Maksymalna wysokość zabudowy | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| 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 | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| 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 | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Zgodnie z załącznikiem nr 4 | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Zgodnie z załącznikiem nr 4 |

* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

| | | |
|---|---|---|
| zagospodarowania przestrzennego | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| | gabaryty | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | forma architektoniczna | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | usytuowanie linii zabudowy | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | intensywność wykorzystania terenu | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego |
| studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania | | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |

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

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| | miejscowych planach odbudowy | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: | |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | Zgodnie z załącznikiem nr 4 |
| INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU | | |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak* | nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne | tak* | nie* |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone | tak* | nie* |

* Niepotrzebne skreślić.

| | | |
|--|--|---|
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | Decyzja nr 2/PB/2026 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 stycznia 2026 r. | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | Nie dotyczy - przedsięwzięcie deweloperskie nie zostało jeszcze ukończone. | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Nie dotyczy. | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | Planowane rozpoczęcie robót budowlanych: do 31.05.2026 roku. Planowane zakończenie robót budowlanych: do 31.03.2028 roku. | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 1 |
| | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Na nieruchomości zostanie wybudowany jeden budynek, w odstępnie od budynków na sąsiednich działkach - minimalnie 7,68 m. |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07 oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | Środki własne: 20%. Środki pochodzące z wypłaconych Deweloperowi (zgodnie z umową deweloperską) wpłat nabywców z rachunku powierniczego: 80 %. |
| | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Nie dotyczy |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* |
| | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾ | 0,45% |

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.).

| | |
|--|--|
| <p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p> | <p>Umowa Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego /„Umowa OMRP”/ zostanie zawarta, aby zapewnić ochronę wpłat dokonywanych na podstawie umów deweloperskich oraz innych umów objętych ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.) /”Ustawa”/, zawieranych w formie aktów notarialnych między Deweloperem a Nabywcami. Główne zasady funkcjonowania otwartego rachunku powierniczego są następujące:</p> <p>Środki pieniężne będą wpłacane przez nabywców wyłącznie na wskazany w umowie deweloperskiej indywidualny rachunek wirtualny wygenerowany dla każdej umowy deweloperskiej w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. mBank S.A. ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</p> <p>Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dewelopera, przy czym:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera, b) nabywca dokonuje wpłat na rachunek zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, c) wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, d) nabywca dokonuje wpłat na rachunek po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego; deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, e) mBank S.A. realizuje dyspozycję wypłaty dewelopera po stwierdzeniu, że zostały spełnione warunki wypłaty, określone w umowie rachunku powierniczego oraz Regulaminie otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A., (stanowiącym załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego), f) mBank S.A. dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, przy czym wypłata z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego za ostatni etap przedsięwzięcia deweloperskiego, zostanie dokonana po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; g) w ramach kontroli m-Bank, w tym wyznaczona przez m-Bank osoba z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, uzyskuje prawo wglądu oraz kontroli dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego i rachunków Dewelopera w m-Banku; h) umowę rachunku powierniczego zawarto na czas oznaczony, tj. do dnia zamknięcia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego; i) umowa rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku oraz zmiany Regulaminu zgodnie z warunkami w nim opisanymi, wzory formularzy, o których mowa w Umowie OMRP oraz treść Wykazu numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku (w tym także uzupełnić o kolejne numery rachunków konieczne do wykonywania Umowy). j) deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z rachunku w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego; |
|--|--|

| | | | | |
|--|---|--|------------------------------|-------------------|
| | <p>k) środki pieniężne wpłacone na rachunek na podstawie umowy deweloperskiej nie podlegają zajęciu w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko deweloperowi;</p> <p>l) jeśli ogłoszono upadłość dewelopera lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, środki zgromadzone na rachunku wchodzi w skład odrębnej masy upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności roszczeń nabywców lokali mieszkalnych/domów jednorodzinnych, objętych przedsięwzięciem deweloperskim.</p> <p>Prawo wypowiedzenia Umowy OMRP, przysługuje wyłącznie bankowi prowadzącemu rachunek tj. m-Bank i tylko z ważnych powodów, w szczególności przyczyn wskazanych w §39 ust. 2 regulaminie stanowiącym załącznik do Umowy OMRP.</p> <p>W przypadku wypowiedzenia Umowy OMRP, deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.</p> <p>Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie.</p> <p>Podstawą wypłaty środków do innego banku lub kasy, jest dyspozycja dewelopera, która zostanie zrealizowana przez bank, jeśli bank otrzyma: a) umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, którą deweloper zawarł z innym bankiem lub kasą, albo b) oświadczenie innego banku lub kasy, które potwierdzą, że deweloper zawarł z innym bankiem lub kasą, umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego; jeśli deweloper nie przedstawi dokumentów, o których mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego, bank bez zbędnej zwłoki zwróci nabywcom środki, które znajdują się na tym rachunku.</p> <p>W przypadku upadłości banku, deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą; środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank do nowego banku lub kasy, następnie w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje nabywcy oświadczenie innego banku lub kasy, że rachunek ten jest rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy; nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na rachunek do czasu wykonania przez dewelopera tego obowiązku.</p> | | | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000025237, REGON 001254524, NIP 526-021-50-88. | | | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Etap | Zakres prac | Udział procentowy w kosztach | Termin realizacji |
| | 1 | UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ. Zakup gruntu. | 20% | 31.05.2026 r. |

| | | | | |
|---|---|--|-----|---------------|
| | | Opracowanie projektu budowlanego. Rozpoczęcie budowy. | | |
| | 2 | PŁYTA FUNDAMENTOWA. Roboty przygotowawcze. Wykonanie zaplecza budowy. Wykop po budynek. Zalanie płyty fundamentowej. | 10% | 31.10.2026 r. |
| | 3 | STROP NAD PARTEREM. Wykonanie konstrukcji do poziomu stropu nad parterem. | 20% | 31.12.2026 r. |
| | 4 | KONSTRUKCJA BUDYNKU. Wykonanie stropu nad najwyższą kondygnacją budynku. Wykonanie 50% murowanych ścian osłonowych. | 20% | 31.03.2027 r. |
| | 5 | STAN SUROWY. Zakończenie murowanych ścian osłonowych. Montaż stolarki okiennej. Wykonanie ścian działowych. Wykonanie izolacji dachów oraz tarasów. | 10% | 31.08.2027 r. |
| | 6 | PRACE WYKOŃCZENIOWE. Wykonanie elewacji budynku. Zamontowanie stolarki drzwiowej. Wykonanie 70% instalacji budynkowych. Wykonanie 70% tynków wewnętrznych. Wykonanie 70% posadzek. | 10% | 31.10.2027 r. |
| | 7 | TEREN ZEWNĘTRZNY ORAZ ZAKOŃCZENIE PRAC. Zakończenie instalacji, tynków oraz posadzek. Wykonanie przyłączy. Zagospodarowanie terenu zewnętrznego. Montaż balustrad zewnętrznych i wewnętrznych. Zakończenie prac wykończeniowych. Wpis do dziennika budowy o ukończeniu budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. | 10% | 31.03.2028 r. |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | <p>Deweloper nie zakłada waloryzacji ceny nabycia lokalu, z wyjątkiem zmiany ceny w następujących przypadkach:</p> <p>W przypadku zmiany zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub zmiany wysokości stawek podatku od towarów i usług, mających wpływ na obniżenie Ceny Brutto Deweloper (pisemnie lub na adres email Nabywcy) powiadomi Nabywcę o tej zmianie, wskazując jednocześnie nową Cenę Brutto. W przypadku zmian mających wpływ na podwyższenie Ceny Brutto, o ile Deweloper pisemnie lub na adres email (pisemnie lub na adres e-mail Nabywcy) powiadomi o tej zmianie Nabywcę wskazując jednocześnie nową Cenę Brutto, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 dni od daty otrzymania takiego powiadomienia. W przypadku:</p> <p>a) zmiany zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub zmiany wysokości stawek podatku od towarów i usług, mających wpływ na obniżenie Ceny Brutto - pozostałe do zapłaty części Ceny Brutto ulegają zmniejszeniu zgodnie ze zmianą wysokości stawki,</p> <p>b) zmiany zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub zmiany wysokości stawek podatku od towarów i usług, mających wpływ na podwyższenie Ceny Brutto, a Nabywca nie wykona ww. prawa odstąpienia od Umowy, Nabywca będzie zobowiązany do dokonywania wpłaty</p> | | | |

| | |
|--|---|
| | <p>kolejnych części Ceny Brutto z uwzględnieniem ww. zmiany Ceny Brutto (zgodnie z treścią powiadomienia od Dewelopera).</p> <p>W przypadku, gdy na podstawie wykonanego przez Dewelopera obmiaru powykonawczego Lokalu, który zostanie wykonany wg normy PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (ze zmianami) przed dniem wydania Lokalu Nabywcy, wystąpi różnica pomiędzy powierzchnią użytkową projektową Lokalu a powierzchnią użytkową Lokalu obliczoną po wykonaniu Lokalu, rozliczenie Ceny Brutto zostanie dokonane w ten sposób, że wyrażona w m² różnica pomiędzy powierzchnią użytkową projektową Lokalu a powierzchnią użytkową Lokalu obliczoną po wykonaniu Lokalu zostanie pomnożona przez Cenę Brutto za m² i tak otrzymana wartość:</p> <p>a) zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 30 dni od daty otrzymania oświadczenia Nabywcy a w przypadku, gdy Nabywca seduje prawa z Umowy - oświadczenia podmiotu uprawnionego (np. banku kredytującego zakup Lokalu), o numerze konta bankowego na które nadpłata ma być zwrócona - w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu obliczona po jego wykonaniu będzie mniejsza od powierzchni użytkowej projektowej Lokalu i Nabywca wpłacił na rachunek powierniczy ostatnią część Ceny Brutto; w przypadku, gdy Nabywca nie wpłacił ostatniej części Ceny Brutto, Strony rozliczą ostatnią część Ceny Brutto uwzględniając nadwyżkę;</p> <p>b) zostanie wpłacona przez Nabywcę na rachunek bankowy Dewelopera na konto wskazane w wezwaniu Dewelopera, nie później niż do dnia odbioru Lokalu, o którym mowa w § 12 ust. 1 Umowy Deweloperskiej - w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu obliczona po jego wykonaniu będzie większa od powierzchni użytkowej projektowej Lokalu. Strony zgodnie postanawiają, że przyjmują 2% margines tolerancji dla powierzchni wykonanego Lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej projektowej, którego zapewnienie jest niezbędne ze względów technologicznych i nie będzie powodowało powstania prawa Nabywcy do odstąpienia od Umowy. W przypadku, gdy w wyniku dokonanych obmiarów po wykonaniu Lokalu powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa o więcej niż 2% i Deweloper wezwie Nabywcę do zapłaty różnicy wynikającej ze zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu Nabywcy - Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy na zasadach określonych w § 14 ust. 6 umowy deweloperskiej. Do rozliczenia różnic w powierzchni, o których mowa powyżej nie będą uwzględniane ewentualne zmiany powierzchni powstałe w wyniku zmian w Lokalu dokonanych na wniosek Nabywcy lub w uzgodnieniu z Nabywcą.</p> |
| <p>WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 maja 2021 roku O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz.U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.)</p> | |
| <p>Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o</p> | <p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 1-6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.) /"Ustawa"/, tj. gdy:</p> <p>a) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>b) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,</p> |

| | | |
|----------------------------|----------|--|
| Deweloperskim Gwarancyjnym | Funduszu | <p>c) deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</p> <p>d) dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,</p> <p>e) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,</p> <p>w przypadkach, o których mowa w lit. a-e powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia,</p> <p>f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, w przypadku, o którym mowa w lit. f powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,</p> <p>g) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, w przypadku, o którym mowa w lit. g powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,</p> <p>h) 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, w przypadku, o którym mowa w lit. h powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,</p> <p>i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, w przypadku, o którym mowa w lit. i powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, a ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <p>j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,</p> <p>k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy</p> <p>l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p>Obok uprawnień przysługujących Nabywcy z mocy Ustawy, Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w następujących przypadkach:</p> <p>a) w przypadku, gdy w wyniku dokonanych obmiarów po wykonaniu Lokalu powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa niż 2% w stosunku do projektowej powierzchni użytkowej Lokalu i Deweloper wezwie Nabywcę do zapłaty różnicy Ceny Brutto wynikającej ze zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu; prawo odstąpienia opisane w niniejszym punkcie może zostać wykonane w terminie 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera wezwania do zapłaty różnicy Ceny Brutto wynikającej ze zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu, zgodnie z §10 ust. 3 i 4 niniejszej umowy,</p> |
|----------------------------|----------|--|

| | |
|--|--|
| | <p>b) w przypadku powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny Brutto wskutek zmian obciążeń podatkowych, o których mowa w § 10 ust. 2 niniejszej umowy i żądania zapłaty nowej (z uwzględnieniem zmian spowodowanych obciążeniami podatkowymi) Ceny Brutto; prawo odstąpienia opisane w niniejszym punkcie może zostać wykonane w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w §10 ust. 2 niniejszej umowy,</p> <p>W każdym z powyższych przypadków prawa odstąpienia (zarówno ustawowego, jak i umownego) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie prawa własności Lokalu, wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy:</p> <p>a) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,</p> <p>b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>każde oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej wymaga formy pisemnej; w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, w tym roszczenia o przeniesienie własności Lokalu z prawami związanymi z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p> |
|--|--|

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku 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; - **nie dotyczy**
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm), o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. – **nie dotyczy**

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, - **jeżeli dotyczy**
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. – **jeżeli dotyczy**


III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank spółka akcyjna, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– mBank spółka akcyjna korzysta także z następujących znaków towarowych: 

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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.

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|---|--|
| <p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p> | <p>Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednie sąsiedztwo al. gen. Antoniego Chruściela „Montera” - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Bombardierów - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Pielgrzymów - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Cyrulików - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo linii kolejowej nr 2 oraz stacji kolejowej Warszawa Rembertów, • sąsiedztwo ROD „Relaks I” przy ul. Pontonierów 3, • sąsiedztwo terenów sportowo-rekreacyjnych, m.in. Strefy Sportu Sp. z o.o. przy ul. Strażackiej 121, • sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych oraz wielorodzinnych, parkingów naziemnych, centrum handlowego, terenów usługowych oraz terenów produkcyjnych i magazynowych, • sąsiedztwo żłobków i przedszkoli, m.in. Przedszkola nr 423 przy ul. Kadrowej 9, • sąsiedztwo szkół, m.in. Szkoły Podstawowej nr 217 z Oddziałami Integracyjnymi przy ul. Ignacego Paderewskiego 45, • sąsiedztwo Liceum Ogólnokształcącego im. Tadeusza Kościuszki przy ul. Kadrowej 9, • sąsiedztwo terenów Akademii Sztuki Wojennej przy al. gen. Antoniego Chruściela „Montera”, • sąsiedztwo Domu Kultury "Rembertów" przy al. Komandosów 8, • sąsiedztwo Muzeum Wydawnictwa Sióstr Loretanek przy ul. gen. Lucjana Żeligowskiego 16/20, • sąsiedztwo warsztatów samochodowych, m.in. AUTO NAPRAWA Andrzej Oleksiuk przy al. gen. Antoniego Chruściela „Montera” 71, • sąsiedztwo Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej przy ul. Cyrulików 35, • sąsiedztwo Urzędu Dzielnicy Rembertów przy al. gen. Antoniego Chruściela „Montera” 28, • sąsiedztwo Komisariatu Policji Warszawa Rembertów przy ul. Plutonowych 6, • sąsiedztwo Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej PSP nr 13 przy ul. Strażackiej 141, • sąsiedztwo Jednostki Wojskowej Nr 4226 (ok. 1,1 km od planowanej inwestycji) przy ul. Marsa 110, • sąsiedztwo kościołów, m.in. Kościoła św. Łucji przy ul. Ignacego Paderewskiego 42, • lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji przy ul. Górnej oraz na terenie Akademii Sztuki Wojennej, • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (tereny na południe od ul. Frontowej oraz na wschód od ul. Republikańskiej do ul. Markietanki) została wyznaczona jako obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej – strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego, • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (tereny na wschód od ul. Republikańskiej oraz na północ od ul. Frontowej) została wyznaczona jako obszary wpisane do rejestru zabytków, • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji zostało wyznaczone jako obszary Systemu Przyrodniczego Warszawy, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny położone na zachód od ul. Zesłańców Polskich oraz na wschód od ul. Działyńczyków) znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, • bezpośrednie sąsiedztwo obiektu przeznaczony dla gołębi hodowlanych | |
| <p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</p> |
| | <p>Plan ogólny gminy</p> | <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014</p> |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|---|--|
| | | r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy |
| | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Rembertowa, przyjęty Uchwałą nr LVI/1754/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 listopada 2021 r. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/rembertow |
| | Miejscowy plan odbudowy | Nie został uchwalony na terenie inwestycji |
| | Inne | Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji |
| Ustalenia obowiązującego planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Rembertowa, przyjęty Uchwałą nr LVI/1754/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 listopada 2021 r. <ul style="list-style-type: none"> • B8.1 U/MW (dz. ew. nr 109/1, 109/2 z obrębu 3-09-21) - usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna • 4 KDZ (dz. ew. nr 109/3 z obrębu 3-09-21) - droga publiczna klasy zbiorczej - al. gen. A. Chruściela „Montera” |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> • B8.1 U/MW - 2,50 • 4 KDZ - nie dotyczy |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> • B8.1 U/MW: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimalna - brak ustaleń w planie ○ maksymalna - 2,00 • 4 KDZ - nie dotyczy |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> • B8.1 U/MW - 50% powierzchni działki • 4 KDZ - nie dotyczy |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> • B8.1 U/MW - 16 m • 4 KDZ - nie dotyczy |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | <ul style="list-style-type: none"> • B8.1 U/MW - 25% powierzchni działki • 4 KDZ - 20% powierzchni działki |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Dla terenu B8.1 U/MW ustala się strefę Ic - śródmiejską, gdzie ustala się wskaźniki parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce/1 mieszkanie, • dla biur, urzędów i usług kultury - 10 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla handlu i usług rzemieślniczych - 15 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych, domów rencisty i domów opieki społecznej - 10 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla usług gastronomii - 15 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla usług oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji - 10 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla jednostek straży pożarnej - 4 miejsca/1 wóz strażacki, • dla pozostałych usług, nie wymienionych wyżej, minimum 15 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej. Dla terenu 4 KDZ - nie dotyczy |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <ul style="list-style-type: none"> • dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi dla terenu, • ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizowanie parterów usługowo-handlowych w budynkach, |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • zakazuje się na obszarze planu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., • zakazuje się lokalizowania stacji paliw i dystrybucji gazów oraz lokalizowania wolnostojących myjni samochodowych, • zakazuje się lokalizacji usług i produkcji powodujących zanieczyszczenia środowiska w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, • zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, • zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, • zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót mogących spowodować trwałe obniżenie poziomu wód gruntowych, • zakazuje się lokalizacji obiektów, z których odprowadzane zanieczyszczenia lub ich oddziaływanie mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych, • ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wielkości wynikających z przepisów odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, • nakazuje się zachowanie przebiegu al. gen. A. Chruściela „Montera” w terenach 4 KDZ oraz ukształtowanie jej zagospodarowania w postaci linearnej kompozycji urbanistycznej, • dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz wysokiej, w tym rzędów drzew w terenie 4 KDZ - al. gen. A. Chruściela „Montera”, których rejony lokalizacji wskazane są na rysunku planu. |
| | <p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p> | <p>Nie dotyczy</p> |
| | <p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> | <p>Ustala się strefę KZ-L ochrony liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego alei gen. A. Chruściela „Montera”, oznaczoną na rysunku planu, w której:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się nakaz zachowania przebiegu al. gen. A. Chruściela „Montera” w terenach 3KDZ i 4KDZ oraz ukształtowanie jej zagospodarowania w postaci linearnej kompozycji urbanistycznej, • ustala się nakaz utrzymania zachowanych historycznych podziałów parcelacyjnych, ich odtworzenie tam, gdzie to jest możliwe oraz ucytelnienie ich w terenie poprzez ogrodzenia, usytuowanie i szerokość fasad budynków, • dopuszcza się wzbogacenie i uzupełnienie kompozycji przestrzennej ulicy o nowe elementy, • ustala się nakaz zastosowania oświetlenia, ławek, koszy na śmieci, wiat przystankowych, słupków blokujących, pojemników z zielenią, ogrodzeń ogródków gastronomicznych, wygrodzeń zieleni urządzonej, urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz ujednolicenie nawierzchni chodników, • dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz wysokiej, w tym rzędów drzew w terenie 4KDZ - al. gen. A. Chruściela „Montera”, których rejony lokalizacji wskazane są na rysunku planu. |
| | <p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p> | <p>Nie dotyczy</p> |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p> | <p>Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 4 KDZ, 26 KDD i 27 KDD.</p> |
| | <p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p> | <p>W powiązaniu z układem zewnętrznym infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się budowę nowej infrastruktury technicznej, • dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej modernizację, przebudowę i rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z zapisami planu. <p>W zakresie zaopatrzenia w wodę:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej, • ustala się DN 80 jako minimalną średnicę sieci wodociągowych na obszarze planu, • ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania, w tym do celów gaśniczych przez zapewnienie wymaganych parametrów hydraulicznych sieci wodociągowej, odpowiedniej lokalizacji hydrantów, w tym odpowiedniej odległości od chronionych obiektów i ich ilości, • dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, • dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wody w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących, • zakazuje się po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej, dającej możliwość zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę, realizacji nowych indywidualnych ujęć wody na cele bytowe. <p>W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się skanalizowanie obszaru planu do miejskiej sieci kanalizacyjnej, • ustala się DN 200 jako minimalną średnicę sieci kanalizacyjnych na obszarze planu, • ustala się pełną obsługę kanalizacyjną w zakresie sanitarnym z wykorzystaniem pompowni sieciowych w obszarze planu, • zakazuje się po wybudowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej, dającej możliwość odprowadzenia ścieków z obiektów budowlanych, realizacji nowych zbiorników bezodpływowych, <p>W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się zagospodarowywanie oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach nieruchomości własnej, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych, zbiorników chłonnych i drenażu. <p>W zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej o minimalnej średnicy przewodów DN 20 lub ze źródeł lokalnych zasilanych gazem ziemnym, • dopuszcza się zastosowanie do zasilania źródeł lokalnych lekkiego oleju opałowego, biomasy lub energii elektrycznej, • dopuszcza się do wspomaganie źródeł lokalnych wykorzystanie urządzeń o mocy do 100 kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii poprzez zastosowanie paneli fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych lub pomp ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi. <p>W zakresie zaopatrzenia w gaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się pełne zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia „Ząbki” i „Zielonka”, zgodnie z przepisami odrębnymi, • ustala się DN 40 jako minimalną średnicę sieci gazowych na obszarze planu, • dopuszcza się stosowanie gazu do zasilania urządzeń kogeneracji rozproszonej użytkowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. <p>W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci elektroenergetycznej o minimalnym napięciu 0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną, według przepisów odrębnych, dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii za pomocą urządzeń o mocy do 100 kW nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej zasilanych z miejskiej sieci gazowej, dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się budowę nowych wbudowanych, wolnostojących lub podziemnych stacji transformatorowych, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych, ustala się zastąpienie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych liniami kablowymi podziemnymi w przypadku ich przebudowy. <p>W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną:</p> <ul style="list-style-type: none"> z sieci kablowej, z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, według przepisów odrębnych. <p>W zakresie gospodarowania odpadami:</p> <ul style="list-style-type: none"> ustala się nakaz zapewnienia dla każdej działki budowlanej miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. |
| <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</p> | <p>Przeznaczenie terenu</p> | <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Rembertowa, przyjęty Uchwałą nr LVI/1754/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 listopada 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> B7.2 MN/MW, B8.2 MN/MW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna B7.1 U/MW, B7.3 U/MW, B8.1 U/MW, C3.1 U/MW - usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna G3 MN, G4.1 MN, C3.2 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna G4.2 U - usługi 4 KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej (al. gen. A. Chruściela „Montera”) 26 KDD, 27 KDD, 28 KDD - droga publiczna klasy dojazdowej |
| | <p>Maksymalna intensywność zabudowy</p> | <ul style="list-style-type: none"> B7.2 MN/MW, B8.2 MN/MW - 1,40 B7.1 U/MW - 1,80 B7.3 U/MW - 3,60 B8.1 U/MW - 2,50 C3.1 U/MW - 1,20 G3 MN, G4.1 MN, C3.2 MN - 0,60 G4.2 U - 1,05 4 KDZ - nie dotyczy 26 KDD, 27 KDD, 28 KDD - nie dotyczy |
| | <p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p> | <ul style="list-style-type: none"> B7.2 MN/MW, B8.2 MN/MW: <ul style="list-style-type: none"> o minimalna - brak ustaleń w planie o maksymalna - 0,90 B7.1 U/MW: <ul style="list-style-type: none"> o minimalna - brak ustaleń w planie o maksymalna - 1,20 B7.3 U/MW: <ul style="list-style-type: none"> o minimalna - brak ustaleń w planie o maksymalna - 2,80 B8.1 U/MW: |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> o minimalna - brak ustaleń w planie o maksymalna - 2,00 • C3.1 U/MW: <ul style="list-style-type: none"> o minimalna - brak ustaleń w planie o maksymalna - 0,80 • G3 MN, G4.1 MN, C3.2 MN - brak ustaleń w planie • G4.2 U: <ul style="list-style-type: none"> o minimalna - brak ustaleń w planie o maksymalna - 0,70 • 4 KDZ - nie dotyczy • 26 KDD, 27 KDD, 28 KDD - nie dotyczy |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> • B7.2 MN/MW, B8.2 MN/MW - 50% • B7.1 U/MW, B7.3 U/MW, B8.1 U/MW, C3.1 U/MW - 50% • G3 MN, G4.1 MN, C3.2 MN - 35% • G4.2 U - 35% • 4 KDZ - nie dotyczy • 26 KDD, 27 KDD, 28 KDD - nie dotyczy |
| Maksymalna wysokość zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> • B7.2 MN/MW, B8.2 MN/MW - 12 m • B7.1 U/MW - 15 m • B7.3 U/MW - 22 m • B8.1 U/MW - 16 m • C3.1 U/MW - 12 m • G3 MN, G4.1 MN, C3.2 MN - 9 m • G4.2 U - 12 m • 4 KDZ - nie dotyczy • 26 KDD, 27 KDD, 28 KDD - nie dotyczy |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | <ul style="list-style-type: none"> • B7.2 MN/MW, B8.2 MN/MW - 35% • B7.1 U/MW - 30% • B7.3 U/MW, B8.1 U/MW, C3.1 U/MW - 25% • G3 MN, G4.1 MN, C3.2 MN - 50% • G4.2 U - 30% • 4 KDZ - 20% • 26 KDD, 27 KDD, 28 KDD - 0% |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | <p>Ustala się dla terenów: B7.2 MN/MW, B8.2 MN/MW, B7.1 U/MW, B7.3 U/MW, B8.1 U/MW, G3 MN, G4.1 MN, G4.2 U strefę Ic - śródmiejską, gdzie ustala się wskaźniki parkingowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce/1 mieszkanie, • dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca/1 mieszkanie, • dla biur, urzędów i usług kultury - 10 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla handlu i usług rzemieślniczych - 15 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych, domów rencisty i domów opieki społecznej - 10 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla usług gastronomii - 15 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla usług oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji - 10 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla stacji paliw i dystrybucji gazów - 1,5 miejsca/1 dystrybutor, • dla jednostek straży pożarnej - 4 miejsca/1 wóz strażacki, • dla terenów infrastruktury kolejowej - 1 miejsce/1000 mkw. powierzchni terenu, • dla pozostałych usług, nie wymienionych wyżej, minimum 15 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej. |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>Ustala się dla terenów: C3.1 U/MW, C3.2 MN strefę III – przedmieść, gdzie ustala się wskaźniki parkingowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce/1 mieszkanie nie mniej jednak niż 1 miejsce/60 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania, • dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca/1 mieszkanie, • dla biur, urzędów i usług kultury - 25 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla handlu i usług rzemieślniczych - 30 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych, domów rencisty i domów opieki społecznej - 15 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla usług gastronomii - 30 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla usług oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji - 20 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla zakładów produkcyjnych - 5 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla terenów zieleni urządzonej z funkcjami rekreacyjnymi - 2 miejsca/1000 mkw. powierzchni terenu, • dla kościołów - 30 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla domów zakonnych - 3 miejsca/1000 mkw. powierzchni użytkowej, • dla plebanii - 1 miejsce/ obiekt, • dla pozostałych usług, nie wymienionych wyżej - 30 miejsc/1000 mkw. powierzchni użytkowej, <p>Dla terenów: 4 KDZ, 26 KDD, 27 KDD, 28 KDD nie ustala się wskaźników parkingowych.</p> |
| <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</p> | <p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p> | <p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu - Nie dotyczy</p> |
| | <p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> | |
| | <p>gabaryty</p> | <p>Nie dotyczy</p> |
| | <p>forma architektoniczna</p> | <p>Nie dotyczy</p> |
| | <p>usytuowanie linii zabudowy</p> | <p>Nie dotyczy</p> |
| | <p>intensywność wykorzystania terenu</p> | <p>Nie dotyczy</p> |
| | <p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p> | <p>Nie dotyczy</p> |
| | <p>wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p> | <p>Nie dotyczy</p> |
| <p>warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> | <p>Nie dotyczy</p> | |
| <p>wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p> | <p>Nie dotyczy</p> | |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|---|
| | 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 |
| | naziemna intensywność zabudowy | Nie dotyczy |
| | wysokość zabudowy | Nie dotyczy |
| <p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:</p> | <p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p> | <p>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 1 - "Al. gen. Antoniego Chruściela "Montera" (Uchwała nr 404/XXXVI/98 Rady Gminy Warszawa - Rembertów z dnia 10 czerwca 1998 r.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się strefy uciążliwości tras komunikacyjnych ulic: Marsa i Cyrulików - 40m od krawężnika jezdni, • ustala się strefę uciążliwości linii PKP - 100m od zewnętrznej szyny, • zakazuje się w strefie uciążliwości tras komunikacyjnych ulic: Marsa i Cyrulików oraz linii PKP lokalizacji nowych obiektów oświaty i służby zdrowia, • ustala się pełną ochronę starodrzewu na obszarze objętym planem, • ustala się zaopatrzenie w wodę w okresie docelowym ze źródeł i sieci wodociągowej ogólnomiejskiej Warszawskiego Układu Wodociągowego, • dopuszcza się do czasu realizacji układu docelowego wykorzystanie źródeł lokalnych zaopatrzenia w wodę, • ustala się docelowo odprowadzanie ścieków sanitarnych do rozdzielczej sieci ogólnomiejskiej w systemie grawitacyjno – pompowym, • ustala się odbiorniki wód opadowych - istniejący kanał deszczowy w ulicy Al. gen. Antoniego Chruściela "Montera" oraz Kanał Magenta i Kanał Rembertowski, • ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanej ze stacji redukcyjnych w Ząbkach, Wesołej i Karczewie, • ustala się zasilanie obszaru w energię elektryczną z trzech istniejących RPZ (Rejonowych Punktów Zasilających) 110/15kV: RPZ - Ząbki - czterema liniami, RPZ - Wschodnia - jedną linią, RPZ - Międzyziesie - jedną linią oraz z nowoprojektowanego w przyszłości RPZ – Wygoda, • ustala się rozprowadzenie energii elektrycznej średniego napięcia (15kV) liniami kablowymi, • zaleca się stosowanie małogabarytowych (kompaktowych) stacji transformatorowych 15/0,4kV, • ustala się w przypadku budowania sieci niskiego napięcia w wersji napowietrznej nakaz jej realizacji przewodami izolowanymi, • ustala się ogrzewanie gazem, energią elektryczną lub olejem opałowym w nowopowstających inwestycjach, • ustala się pełną obsługę obszaru planu z istniejących central telefonicznych. <p>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowy Rembertów (Uchwała nr LV/1698/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 14 października 2021 r.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w drogach publicznych: 1KDL, 2KDL, 4KDL, 5KDL i 1KDZ, • dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach innych niż wymienione powyżej, • ustala się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły, |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">zakazuje się stosowania prefabrykowanych płyt betonowych o grubości większej niż 3 cm, blach fałdowych, w tym falistych i trapezowych, poliwęglanu oraz ostro zakończonych elementów szklanych lub ceramicznych,dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury na całym obszarze planu za wyjątkiem terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL,dopuszcza się sytuowanie kiosków przy zachowaniu przepisów odrębnych wyłącznie na terenach placów miejskich oznaczonych symbolami 1KPP i 2KPP,ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu,zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym także w zakresie łączności publicznej,zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,wskazuje się na rysunku planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,ustala się granicę Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW), obejmującego tereny 1ZP(US/UK), 1KDW, 13KDD oraz 1ZL, 1KDZ, 2KDL i 37KDD, zgodnie z rysunkiem planu,ustala się realizację w docelowym zagospodarowaniu terenu rzędów drzew, których rejon lokalizacji został wyznaczony na rysunku planu,ustala się wyznaczoną na rysunku planu granicę terenu zamkniętego wojskowego,ustala się wyznaczoną na rysunku planu granicę terenu zamkniętego kolejowego,ustala się wyznaczoną na rysunku planu granicę strefy ochronnej od obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków, budowli, drzew i krzewów oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,ustala się wyznaczone na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m oraz 500 m od granic czynnego cmentarza oraz jego planowanego powiększenia, znajdującego się poza granicami planu, w których obowiązują ograniczenia zagospodarowania,dopuszcza się budowę nowej oraz zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remont, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej,dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi,ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych i wyłącznie poza granicami stref ochrony sanitarnej od cmentarza,ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej,zakazuje się realizacji nowych indywidualnych systemów odprowadzania i gromadzenia lub oczyszczania ścieków, w tym bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i przydomowych oczyszczalni ścieków, |
|--|--|--|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">• ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub obiektów małej retencji, zgodnie z przepisami odrębnymi,• ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów powyżej 4 miejsc do parkowania samochodów, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,• dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej,• dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub w studniach chłonnych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,• zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających, znajdujących się poza obszarem planu,• ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,• dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych,• ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii,• ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych,• dopuszcza się realizację tymczasowych napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia dla zasilania placów budowy i imprez okolicznościowych,• dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, wiatrową lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,• dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych jako stacji wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,• ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej, gazowej lub elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł ciepła,• ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,• dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi,• dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,• dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z sieci telekomunikacyjnej,• zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych,• ustala się zastąpienie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych liniami kablowymi podziemnymi w przypadku ich przebudowy,• dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej lub z sieci radiowej za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej. <p>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa (Uchwała nr XIII/270/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 maja 2019 r.):</p> |
|--|--|---|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• ustala się realizację dróg dla rowerów lub pasa dla rowerów w jezdni w terenie drogi 1KDG, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,• dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w pozostałych drogach,• dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na terenach 1ZP, 3ZP, 5ZP, 10ZP, 1US/UN/ZP,• ustala się realizację ścieżki pieszo-rowerowej na terenie 1ZL/KPR,• dopuszcza się lokalizowanie stojaków dla rowerów na terenach dróg publicznych,• ustala się realizację drogi klasy dojazdowej 30KDD, biegnącej od ul. Frontowej na północ,• dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych na terenach: dróg publicznych klasy lokalnej oraz dróg publicznych klasy dojazdowej,• dopuszcza się zachowanie istniejących garaży na terenach 1US/ZP, 1US, 1MW/MWZ, 9MW/U, 10MW/U, 4KD-P, 5KD-P, 6KD-P,• zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na terenach zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 4ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP i 10ZP, terenach lasów ZL i terenie lasu ze ścieżką pieszo-rowerową ZL/KPR,• dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenach parkingów KD-P w formie parkingów naziemnych lub garaży wielopoziomowych, przy czym zakazuje się lokalizacji garaży wielopoziomowych na terenach: 3KD-P, 7KD-P i 8KD-P,• zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach lasów ZL,• zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach lasów ZL, zieleni urządzonej ZP, dróg publicznych KD, parkingów 7KD-P, 8KD-P, parkingu, placu 1KD-P/KPP, na terenach zabudowy MW, MW/MW-Z oraz MW/U, za wyjątkiem terenów 16MW/U i 17MW/U,• zakazuje się realizacji ogrodzeń z elementów prefabrykatów betonowych, blach fałdowych i poliwęglanu oraz ogrodzeń pełnych,• zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,• zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć na terenach oznaczonych symbolem 1UPS, 2UPS i 1IC/IK(UPS) oraz przedsięwzięć typu zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zabudowa usługowa za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m2 wraz z towarzyszącą infrastrukturą, garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, stadion,• ustala się utrzymanie istniejących kanałów i rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu na terenach 1US/UN/ZP, 1ZP/ZD, 1ZP, 1ZL/KPR, 8MW/U, 1US/ZP,• zakazuje się niszczenia, zasypywania i zanieczyszczenia kanałów i rowów melioracyjnych oraz nakazuje się zachowanie ich brzegów wraz z towarzyszącą roślinnością,• ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób niewpływający na trwałe zniekształcenie rzeźby terenu,• ustala się nakaz ochrony wydm wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi,• ustala się na rysunku planu granicę Systemu Przyrodniczego Warszawy,• wskazuje się na rysunku planu drzewa o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych,• wskazuje się na rysunku planu drzewa, będące pomnikami przyrody,• ustala się realizację nowej zabudowy lokalizowanej od strony terenu 1KDG w sposób uwzględniający uciążliwość dróg i tras kolejowych, poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności w budynkach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi oraz ograniczających uciążliwość związaną z przenoszeniem drgań, |
|--|--|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">zakazuje się na terenach przeznaczonych pod magazyny, składy i obiekty infrastruktury technicznej, w tym na terenach oznaczonych symbolami UPS i IC/IK(UPS), przetrzymywania substancji łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pyłących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego,wskazuje się na rysunku planu granicę historycznego założenia urbanistycznego i historycznego zespołu budowlanego Akademii Obrony Narodowej (AON) – obecnie Akademii Sztuki Wojennej – KZ-RZ/1A oraz granicę otoczenia historycznego założenia urbanistycznego i historycznego zespołu budowlanego AON – KZ-RZ/1B, wpisanych do rejestru zabytków dnia 26 stycznia 2010 r. – decyzja A-1005,ustala się ochronę budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, będących w gminnej ewidencji zabytków,ustala się ochronę konserwatorską obszaru położonego w granicy strefy ochrony istotnych parametrów historycznego zespołu urbanistyczno-architektonicznego oznaczonej na rysunku planu – KZ-B,ustala się nakaz zachowania oznaczonych na rysunku planu pomników, rzeźb, kapliczek i miejsc pamięci – do zachowania, przy czym dopuszcza się zmianę formy obiektów upamiętniających, pod warunkiem nie pogorszenia ich ekspozycji i czytelności przekazu historycznego,ustala się na terenach przestrzeni publicznych likwidowanie barier architektonicznych oraz transportowych poprzez projektowanie i realizowanie budynków oraz urządzeń komunikacji, zapewniających dostępność dla osób niepełnosprawnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,ustala się obsługę istniejącego i docelowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne,ustala się przebudowę, rozbudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych KD, komunikacji miejskiej KD-KM, komunikacji miejskiej z dopuszczeniem drogi publicznej klasy dojazdowej KD-KM(KDD),ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z sieci wodociągowej,dopuszcza się istniejące lub nowo wybudowane indywidualne ujęcia wody do czasu wybudowania sieci wodociągowej,zakazuje się, po wybudowaniu sieci wodociągowej, budowy indywidualnych ujęć wody,dopuszcza się możliwość wykonywania ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów służby zdrowia oraz obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa,ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną grawitacyjną,ustala się, że dla istniejących obiektów budowlanych wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane w sposób dotychczasowy,ustala się, że odbiornikiem ścieków deszczowych i roztopowych będzie Rów Magenta i rów „T”,ustala się dla nowo projektowanej zabudowy i terenów zieleni urządzonej wody opadowe i roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstania,ustala się obowiązek odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z jezdni, parkingów, szczelnych powierzchni składów, obiektów magazynowania do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż 250 mm, za pośrednictwem rowów Magenta i „T” oraz istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych,ustala się wymóg podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłej, |
|--|--|---|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,• zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów,• ustala się dla wszystkich obiektów budowlanych zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,• dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku braku sieci gazowej, stosowanie zbiorników na gaz płynny,• dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracji rozproszonej,• ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, o napięciu nie mniejszym niż 0,4 kV oraz poprzez stacje transformatorowe,• dopuszcza się na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej stosowanie odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej,• dopuszcza się zachowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej z zakazem budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,• ustala się budowę nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnątrzowych lub kontenerowych,• dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów budowlanych z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,• zakazuje się lokalizowania w obszarze planu napowietrznych linii telekomunikacyjnych,• dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w tym stacji telefonii komórkowej, masztów oraz anten o konstrukcji masztowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,• ustala się nakaz zapewnienia na każdej nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów wytwarzanych w obszarze objętym planem, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. <p>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Karolówki (Uchwała nr X/198/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 marca 2019 r.):</p> <ul style="list-style-type: none">• zakazuje się w ogrodzeniach stosowania pręseł z prefabrykatów betonowych, blach falistych i trapezowych oraz tworzyw sztucznych,• zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,• zakazuje się prowadzenia działalności przekraczającej standardy jakości środowiska poza terenem działki budowlanej, na której jest prowadzona,• zakazuje się przetwarzania lub magazynowania odpadów z wyłączeniem czasowego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,• ustala się obowiązek zastosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej,• zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód powierzchniowych lub podziemnych,• zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,• ustala się ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy, oznaczonego na rysunku planu – domu zlokalizowanego przy ul. Ignacego Paderewskiego 73, na terenie 10MNU, |
|--|--|---|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">zakazuje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń, w zabudowie w zasięgu występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości 1,0-2,0 m p.p.t., realizacji pomieszczeń, w których poziom podłogi w całości lub w części znajduje się poniżej poziomu terenu przy budynku,dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na terenach dróg publicznych, terenach ciągów pieszych i terenach dróg wewnętrznych,ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, remontu, przebudowy lub wymiany,ustala się możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej wszystkich obiektów budowlanych korzystających z wody,dopuszcza się możliwość użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami,dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z nowego ujęcia wód podziemnych wyłącznie na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie z utworów czwartorzędowych,zakazuje się po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę, realizacji nowych indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych,dopuszcza się budowę ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, dla których dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich lub czwartorzędowych,ustala się nakaz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej,zakazuje się budowy oczyszczalni ścieków,dopuszcza się możliwość lokalizacji kanału tłoczego miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Zesłańców Polskich, oznaczonej symbolem 1KDL,ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i terenów ciągów pieszych – do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagospodarowanych zielenią uliczną – do ziemi,ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie zieleni urządzonej 1ZP oraz lasach 1ZL–5ZL – do ziemi,ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,dopuszcza się możliwość wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych,dopuszcza się możliwość stosowania zbiornika na mieszaninę propan-butan wyłącznie dla obiektu budowlanego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i tylko w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do sieci gazowej,dopuszcza się możliwość wykorzystania paliwa gazowego do oświetlenia zewnętrznego,ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej, w tym urządzeń kogeneracyjnych oraz instalacji odnawialnego źródła energii, lub z sieci ciepłowniczej,dopuszcza się możliwość wytwarzania ciepła w istniejących indywidualnych urządzeniach wykorzystujących energię elektryczną lub mieszaninę propan-butan,zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, produktami ropopochodnymi, |
|--|--|--|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,• ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,• dopuszcza się możliwość wytwarzania energii elektrycznej w instalacjach odnawialnego źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej i zaopatrzenia z nich obiektów w energię elektryczną,• dopuszcza się możliwość zachowania istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych wbudowanych oraz wolnostojących wewnątrzowych lub kontenerowych,• zakazuje się lokalizacji w obszarze planu instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru w tym elektrowni wiatrowych,• zakazuje się instalowania konwekcyjnych wymienników ciepła na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych,• ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej obiektów w obszarze z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,• zakazuje się lokalizowania w obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych,• ustala się możliwość budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych. <p>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzybowa - Działyńczyków” (Uchwała nr XXX/603/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 maja 2004 r.):</p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się dla terenu oznaczonego symbolem LS adaptację i ochronę istniejącej zieleni leśnej,• zakazuje się dla terenu oznaczonego symbolem LS prowadzenia działalności inwestycyjnej oraz realizacji obiektów kubaturowych,• ustala się dla terenu oznaczonego symbolem TC utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz adaptację istniejącej zieleni,• zakazuje się dla terenu oznaczonego symbolem TCk podpiwniczenia katakumb oraz pochówku w formie tradycyjnej (komory grzebalne w gruncie),• ustala się dla terenu oznaczonego symbolem US realizację boisk do gier zespołowych oraz urządzeń rekreacyjnych, o nawierzchniach naturalnych oraz zakaz realizacji obiektów kubaturowych,• ustala się dla terenów oznaczonych symbolami TCk, US, K adaptację wartościowych drzew,• ustala się dla terenu oznaczonego symbolem K realizację sieci elektroenergetycznej i oświetlenie dla potrzeb ulicy dojazdowej oraz w miarę potrzeb dla cmentarza grzebalnego,• ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowo - socjalnych i przeciwpożarowych z wodociągu miejskiego Ø 200 mm w ul. Komandosów poprzez wodociąg Ø 100 mm w ul. Grzybowej po rozbudowie (przedłużeniu),• ustala się rozdzielczy system kanalizacyjny,• ustala się odbiornik ścieków sanitarnych - projektowany układ kanalizacyjny na terenie Rembertowa Nowego,• dopuszcza się do czasu realizacji odbiornika ścieków sanitarnych, stosowanie zbiorników szczelnych,• ustala się odpływ wód opadowych do gruntu,• ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia,• ustala się doprowadzenie energii elektrycznej przewodami podziemnymi, oświetlenie ulic dojazdowych i parkingów za pomocą latarni na słupach z zasilaniem podziemnym,• ustala się zaopatrzenie w gaz z gazociągu średniego ciśnienia Ø 100 mm w ul. Grzybowej. |
|--|--|--|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Rembertowa (Uchwała nr LVI/1754/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 18 listopada 2021 r.):</p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się lokalizację tunelu dla drogi klasy zbiorczej pod torami kolejowymi w ciągu ulicy Marsa i alei gen. A. Chruściela „Montera” w terenach 1.2 KDG-KDZt i A5.2 KK-KDZt,• dopuszcza się lokalizację tunelu w terenach 2 KDZ i 3 KDZ,• ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w drogach publicznych 1.1 KDG, 1.2 KDG-KDZt, 1.3 KDG, 1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ, 4 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 5KDL, 6KDL, 7 KDL, 12 KDL,• dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach nie wymienionych powyżej,• dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i stojaków dla rowerów na całym obszarze planu,• zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów na terenach A2.2 ZP, A3.3 KPP, A3.5 KPP, A3.6 KPP, A3.8 KK, B1.1 ZP, C1.1 ZP, C2.1 ZP, C2.5 IK, D6.3 KP, F8.2 IK, G2.8 KP, G2.9 KP,• zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, blach fałdowych, w tym falistych i trapezowych oraz poliwęglanu,• zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach o przeznaczeniu oznaczonym symbolem literowym ZP, ZP(US), KPP, KP, a także na terenach dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych wszystkich klas,• wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych,• ustala się na rysunku planu granice Systemu Przyrodniczego Warszawy, w skład którego na obszarze objętym planem wchodzi: teren zieleni urządzonej - park z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji F8.1 ZP(US) oraz teren usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem innych usług F9 US(U),• ustala się tereny zieleni urządzonej - parki: A2.2 ZP, B1.1 ZP, C1.1. ZP i C2.1 Z,• zakazuje się lokalizacji usług i produkcji powodujących zanieczyszczenia środowiska w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska,• zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,• zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,• zakazuje się, w zakresie ochrony wód, dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót mogących spowodować trwałe obniżenie poziomu wód gruntowych,• zakazuje się lokalizacji obiektów, z których odprowadzane zanieczyszczenia lub ich oddziaływanie mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,• ustala się zachowanie i ochronę drzew o najwyższych walorach przyrodniczych, oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem sytuacji stanowiących zagrożenie życia i zdrowia, zgodnie z przepisami odrębnymi,• ustala się rejony lokalizacji rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu,• ustala się ochronę budynków, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonych na rysunku planu,• ustala się strefę KZ-L ochrony liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego alei gen. A. Chruściela „Montera”, oznaczoną na rysunku planu,• ustala się ochronę archeologicznego zabytku nieruchomego – fortu Kawęczyn, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, w granicach wyznaczonych na rysunku planu,• ustala się zachowanie miejsc pamięci, oznaczonych na rysunku planu,• zakazuje się na obszarze planu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., |
|--|--|--|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">zakazuje się na obszarze planu lokalizowania stacji paliw i dystrybucji gazów z wyjątkiem terenów: A1.1. U/KS, B1.5 KS(U) i B2.1 U oraz lokalizowania wolnostojących myjni samochodowych z wyjątkiem terenów: A1.1. U/KS, B1.5 KS(U), B2.1 U i D1U,ustala się na rysunku planu granice terenów zamkniętych wojskowych,ustala się na rysunku planu granicę terenu zamkniętego kolejowego,ustala się na rysunku planu granice strefy ochronnej obszaru kolejowego,ustala się wkomponowanie torowiska bocznic w nawierzchnię jezdni i chodników dróg publicznych 1 KDL, 2 KDL i 46 KDD, w sposób umożliwiający ruch pieszy i kołowy,ustala się budowę nowej infrastruktury technicznej,dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej modernizację, przebudowę i rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami planu,dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych w celu prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,ustala się zasilanie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku braku dostępu do miejskiej sieci wodociągowej lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci wodociągowej oraz na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz obiektów związanych ze służbą zdrowia i bezpieczeństwem państwa,dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wody w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących,zakazuje się, po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę, realizacji nowych indywidualnych ujęć wody na cele bytowe,ustala się skanalizowanie obszaru planu do miejskiej sieci kanalizacyjnej,ustala się pełną obsługę kanalizacyjną w zakresie sanitarnym z wykorzystaniem pompowni sieciowych w obszarze planu,dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej, tylko w przypadku braku dostępu do miejskiej sieci kanalizacyjnej lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci kanalizacyjnej,zakazuje się, po wybudowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej dającej możliwość odprowadzenia ścieków z obiektów budowlanych, realizacji nowych zbiorników bezodpływowych,ustala się zagospodarowywanie oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach nieruchomości własnej, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych, zbiorników chłonnych i drenażu,ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej o minimalnej średnicy przewodów DN 20 lub ze źródeł lokalnych zasilanych gazem ziemnym,dopuszcza się zastosowanie do zasilania źródeł lokalnych lekkiego oleju opałowego, biomasy lub energii elektrycznej,dopuszcza się do wspomaganie źródeł lokalnych wykorzystanie urządzeń o mocy do 100 kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii poprzez zastosowanie paneli fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych lub pomp ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,ustala się pełne zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia „Ząbki” i „Zielonka”, zgodnie z przepisami odrębnymi,dopuszcza się stosowanie gazu do zasilania urządzeń kogeneracji rozproszonej użytkowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, |
|--|--|---|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">• ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci elektroenergetycznej o minimalnym napięciu 0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,• dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii za pomocą urządzeń o mocy do 100 kW nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej zasilanych z miejskiej sieci gazowej,• dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,• dopuszcza się budowę nowych wbudowanych, wolnostojących lub podziemnych stacji transformatorowych, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,• ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych,• ustala się zastąpienie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych liniami kablowymi podziemnymi w przypadku ich przebudowy,• dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci kablowej oraz z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, według przepisów odrębnych,• ustala się nakaz zapewnienia dla każdej działki budowlanej miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. <p>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Żygmuntówki (Uchwała nr XCIV/2816/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r.)</p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się obowiązek urządzenia ciągów zieleni wysokiej – w formie szpalerów drzew – jako zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu na odcinkach ulic wyznaczonych na rysunku planu,• na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach z zalesieniem (MNL) określa się maksymalną powierzchnię działki możliwą do przeznaczenia na cele nieleśne oraz ustala się obowiązek minimalizowania zmian w środowisku leśnym na pozostałym terenie,• nie dopuszcza się w obrębie enklaw gruntu leśnego na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) nowej zabudowy i zmian w środowisku leśnym,• wyznacza się na rysunku planu wzdłuż podstawowych szlaków komunikacyjnych (ul. Czwartaków i ul. Sztandarów – ulice zbiorcze) strefy, w zasięgu których mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych i jakości powietrza,• ustala się, że uciążliwość powodowana emisją gazów i pyłów oraz uciążliwość akustyczna będąca skutkiem działalności obiektów usługowych i usługowo – produkcyjnych musi zamykać się w granicach działek tych obiektów,• ustala się obowiązek utrzymania istniejących i urządzenia nowych ciągów zieleni wysokiej w postaci szpalerów na wyznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym określonych odcinkach wzdłuż ulic,• ustala się ochronę budynków o wartościach historyczno – architektonicznych, oznaczonych na rysunku planu,• ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,• ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej,• ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez system magistral i sieć drugorzędą w układzie pierścieniowym,• ustala się, że do czasu realizacji inwestycji wodociągowych, dopuszcza się pokrywanie zapotrzebowania na wodę dla nowych inwestycji z indywidualnych ujęć wody, |
|--|--|---|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wykorzystywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich,• ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem w rozdzielczym systemie kanalizacji do miejskiego układu kanalizacyjnego,• ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjno – pompowym,• ustala się, że głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego planem będzie istniejący kolektor w ul. Kadrowej i ul. Czwartaków prowadzący ścieki do istniejącej przepompowni P-4 w rejonie skrzyżowania ul. Paderewskiego i ul. Kramarskiej (poza obszarem objętym planem), a dalej kolektor zbiorczy do oczyszczalni Czajka,• ustala się możliwość realizacji dodatkowej przepompowni ścieków P-5 w rejonie ul. Magenta na terenie usług celu publicznego, oznaczonym symbolem UCP 1,• dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z wywożeniem ścieków taborem asenizacyjnym,• ustala się docelowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych krytą siecią kanalizacyjną do odrębnego układu kanalizacji deszczowej,• ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem będzie projektowany kolektor deszczowy w ul. Masztaleskiej (poza obszarem objętym planem), ze zbiornikiem retencyjno – wyrównawczym oraz z urządzeniami do podczyszczania ścieków deszczowych, a następnie zbiorczy kolektor deszczowy przebiegający wzdłuż ul. Strażackiej z ujściem do Kanału Bródnowskiego,• ustala się do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu, z tym że konieczne jest zapewnienie infiltracji wód do gruntu z powierzchni utwardzonych – jezdni, chodników, podwórz i parkingów,• ustala się zaopatrzenie zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz przewodowy średniego ciśnienia CN 0,4 Mpa,• ustala się, że zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem odbywa się z magistrali gazowej przebiegającej od stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia „Ząbki” wzdłuż ul. Żołnierskiej (poza obszarem objętym planem), a następnie z gazociągu wzdłuż ul. Czwartaków,• ustala się rozprowadzanie gazu projektowanymi gazociągami średniego ciśnienia realizowanymi w każdej ulicy przewidywanej w planie,• ustala się, że w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zaopatrywani będą wszyscy potencjalni odbiorcy,• ustala się, że źródłem zasilania w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem będzie miejska sieć elektroenergetyczna, zaopatrywana z istniejących i projektowanych stacji elektroenergetycznych 110/ 15 kV (znajdujących się poza obszarem objętym planem),• ustala się zasadę rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną, wynikającej zarówno ze wzrostu zapotrzebowania mocy, jak i koniecznej modernizacji istniejącej sieci, która polegać będzie na:<ul style="list-style-type: none">○ przebudowie istniejących linii napowietrznych 15 kV oraz budowie nowych linii średniego napięcia realizowanych wyłącznie jako kablowe,○ budowie nowych stacji transformatorowych lokalizowanych – w przypadku większych inwestycji kubaturowych – na terenach działek tych inwestycji, a na innych terenach – w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną – sytuowanych w rejonie koncentracji tego przyrostu, przy czym decyzje administracyjne o realizacji tych stacji mogą być wydawane bez konieczności zmiany niniejszego planu,○ ustala się, że nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV budowane będą wyłącznie jako wnetrzowe typu miejskiego.• ustala się zaopatrzenie w ciepło zainwestowania na obszarze objętym planem z indywidualnych źródeł ciepła (w tym kotłowni lokalnych), |
|--|--|--|

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ustala się zasadę, że indywidualnymi źródłami ciepła mogą być wyłącznie paliwa i systemy grzewcze nieszkodliwe ekologicznie: gaz ziemny, gaz płynny, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, biomasa oraz inne proekologiczne niekonwencjonalne źródła energii, w tym odnawialne, ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb, ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne, ustala się zasadę wywozu wszystkich odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów, ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie i segregację odpadów. |
| | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji. |
| | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | Od kwietnia 2016 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe: <ul style="list-style-type: none"> Decyzja nr 55/OŚ/2024 z dnia 13 lutego 2024 r. znak: OŚ-IV-Ull.6220.176.2022.JSO o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu urządzenia wodnego, tj. studni nr 1 na dz. ewid. nr 153 obręb 3-21-28 przy ul. Topograficznej w Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy. |
| | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | miejscowych planach odbudowy | Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | Nie zostały wyznaczone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: | |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej | <p>Poniżej zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od kwietnia 2023 roku wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> Decyzja nr 71/AM/REM/ZRID/2024 z dnia 20 marca 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi powiatowej nr 5607W - al. Gen. A. Chruściela „Montera” wraz z budową tunelu drogowego oraz rozbudową i przebudową innych dróg publicznych w dzielnicy Rembertów oraz przebudową/budową infrastruktury technicznej w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa tunelu drogowego w ciągu ul. Marsa drogi wojewódzkiej nr 637 i al. gen. A. Chruściela „Montera” w Warszawie, wraz z budową układu drogowego w dzielnicy Rembertów i jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego w poziomie szyn (km 11,750 linii kolejowej nr 2 Warszawa Zachodnia - Terespol)”. Decyzja nr 155/SPEC/2024 z dnia 4 listopada 2024 r. Wojewody Mazowieckiego, uchylająca w części i w tym zakresie orzekająca co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy Nr 71/AM/REM/ZRID/2024z dnia 20 marca 2024 r., znak: AM-IL.6740.22.2021.GSA o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w sprawie rozbudowy drogi powiatowej nr 5607W - al. Gen. A. Chruściela "Montera" wraz z budową tunelu drogowego oraz rozbudową i przebudową innych dróg publicznych w dzielnicy Rembertów oraz przebudową/budową infrastruktury technicznej w ramach zadania inwestycyjnego pn.: "Budowa tunelu drogowego w ciągu ul. Marsa drogi |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>wojewódzkiej nr 637 i al. Gen. A. Chruściela "Montera" w Warszawie wraz z budową układu drogowego w dzielnicy Rembertów i jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego w poziomie szyn (km 11,750 linii kolejowej nr 2 Warszawa Zachodnia - Terespol)".</p> <ul style="list-style-type: none"> Decyzja nr 19/PB/2026 z dnia 31.03.2026 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi gminnej ulicy Kadrowej na odcinku od ulicy Kordiana do nieruchomości Kadrowa 15 wraz z budową drogi dojazdowej do LI LO im. T. Kościuszki w dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy”, „, na terenie działek ewidencyjnych nr: 32/7, 35, 153, 155 (155/1, 155/2)*, 154 (154/1, 154/2)*, 46/2 (46/4, 46/5)*, 52/3 (52/4, 52/5, 52/6)*, 136/2, 70/2 (70/3, 70/4)* z obrębu 3-09-21 i działka ew. nr 167/4 z obrębu 3-09-18. |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
| | <p>Dodatkowo w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji są przewidziane następujące inwestycje:</p> <p>Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., zmieniona Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełniona Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmieniona Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.):</p> | |

Analiza z dn. 09.04.2026 r.

- ustala się realizację centrum dzielnicy przy skrzyżowaniu al. gen. Antoniego Chruściela „Montera” z ul. Cyrulików,
- ustala się realizację nowego odcinka istniejącej drogi głównej ul. Cyrulików – przedłużenie do styku z ul. Żołnierską,
- ustala się realizację parkingu „Parkuj i Jedź” przy skrzyżowaniu ul. Marsa z torami kolejowymi,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych m.in. wzdłuż ulic: Marsa, Płatnerskiej, Strażackiej, Republikańskiej, Mieczysława Niedziałkowskiego oraz al. gen. Antoniego Chruściela „Montera” i Al. Komandosów,
- ustala się realizację nowych przewodów rozbiorczych, m.in. wzdłuż ulic: Republikańskiej, Działyńczyków, Cyrulików, Konwisarskiej, Kordiana, Roty i Kadrowej,
- ustala się realizację nowej magistrali wodociągowej wzdłuż ul. Suflerskiej i ul. Strażackiej,
- ustala się realizację nowych odcinków kolektorów deszczowych m.in. wzdłuż ulic: Kordiana, Masztaleskiej, Roty, Szafarzy, Pilarzy, Karolówki, Kamasznica, Gawędziarzy, Cyrulików, Przebieg, Niedziałkowskiego, Ilskiego, Żeligowskiego, Dockerów i Płatnerskiej,
- ustala się realizację nowych odcinków kolektorów sanitarnych wzdłuż ul. Płatnerskiej i ul. Kadrowej,
- ustala się realizację nowego odcinka przewodu tłoczonego sanitarnego wzdłuż al. gen. Antoniego Chruściela „Montera”,
- ustala się ochronę istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym – w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,
- ustala się wprowadzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- ustala się dążenie do lokalizowania miejsc parkowania w parkingach podziemnych.

Od kwietnia 2023 roku nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.