

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 27 marca 2024 r.
Data wprowadzenia zmian 16 grudnia 2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
Przedsięwzięcia Deweloperskiego

Dotyczący zadania inwestycyjnego pod nazwą handlową „CityFlow – etap II” realizowanego w Warszawie przy ul. Redutowej w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „CityFlow”.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Okam Academicus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000628326	
Adres	Siedziba Dewelopera: ul. Jagiellońska 88, 03 – 215 Warszawa Biuro sprzedaży: ul. Redutowa 9, 01-103 Warszawa	
Nr NIP i REGON	NIP 7010597569	REGON 36500121200000
Nr telefonu	22 435 47 87, 22 435 47 88	
Adres poczty elektronicznej	okam@okam.pl	
Numer faksu	22 435 47 89	
Adres strony internetowej dewelopera	www.okam.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Deweloper – Okam Academicus sp. z o.o. jest spółką deweloperską powstałą w 2016 roku. Deweloper jako spółka celowa funkcjonuje w ramach grupy OKAM CAPITAL Sp. z o.o.
Dyrektorem Zarządzającym i Członkiem Zarządu OKAM Capital Sp. z o.o. nadzorującym przedsięwzięcie deweloperskie pn. „CityFlow” jest Marcin Michalec posiadający bogate i długoletnie doświadczenie przy realizacji projektów mieszkaniowych w Polsce. Marcin Michalec był współodpowiedzialny m.in. za realizację osiedla „Vista”

przy ul. Woronicza w Warszawie, osiedla „Mokka” przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie, osiedla „Żoli Żoli” przy ul. Rydygiera w Warszawie oraz osiedla „Dom w Dolinie Trzech Stawów” przy ul. Sikorskiego w Katowicach.

OKAM CAPITAL Sp. z o.o. realizuje projekty budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego za pośrednictwem spółek zależnych. Poza spółką Okam Academicus Sp. z o.o. realizującą przedsięwzięcie deweloperskie pn. „CityFlow”, którego dotyczy niniejszy Prospekt Informacyjny, spółki zależne od OKAM CAPITAL Sp. z o.o. prowadzą na różnych etapach zaawansowania projekty budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego:

- w Warszawie – projekt pod nazwą „Bohema” oraz „Central House”,
- w Katowicach – projekt pod nazwą „Inspire”
- w Łodzi – projekt „Łódź.Work”, projekt „NOW”, projekt „Strefa Progress” oraz projekt pod roboczą nazwą „Piotrkowska 217”.

Najnowszymi, zrealizowanymi już przedsięwzięciami w ramach grupy OKAM Capital, są:

- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „InCity” przy ul. Siedmiogrodzkiej 1 i 1A w Warszawie,
- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Vista” przy ul. J.P. Woronicza 33 w Warszawie,
- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Mokka” przy ul. Konstruktorskiej 7 w Warszawie,
- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Dom w Dolinie Trzech Stawów” przy ul. Sikorskiego 45 w Katowicach,
- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Żoli Żoli” przy ul. L. Rydygiera 6 w Warszawie,
- zadanie inwestycyjne „Bohema – część A” przedsięwzięcia deweloperskiego „Bohema” przy ul. Szwedzkiej 30 w Warszawie
- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Inspire I” przy ul. Sikorskiego 41 w Katowicach,
- przedsięwzięcie deweloperskie „Bohema część - C” jest ostatnim ukończonym przedsięwzięciem deweloperskim zrealizowanym przez spółkę powiązaną z OKAM Capital Sp. z o.o.
- przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Inspire II” przy ul. Sikorskiego 47 w Katowicach,

Więcej informacji na temat wyżej wymienionych projektów prowadzonych w ramach grupy OKAM Capital dostępnych jest na stronie www.okam.pl

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

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

Okam Academicus sp. z o.o. jako spółka z założenia desygnowana do realizacji projektu „CityFlow” nie zrealizowała dotychczas żadnego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Wskazać jednak należy, iż inne spółki celowe powiązane z OKAM Capital Sp. z o.o. zrealizowały dotychczas następujące projekty budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego:

- przedsięwzięcie deweloperskie „InCity” zrealizowane przy ul. Siedmiogrodzkiej 1 i 1A w Warszawie (rozpoczęcie budowy: I etap – kwiecień 2012, II etap – maj 2013, III etap – marzec 2014, IV etap – lipiec 2015; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie: I etap – grudzień 2013, II etap – październik 2014, III etap – styczeń 2016, IV etap – luty 2017),

- I, II oraz III Etap przedsięwzięcia deweloperskiego „Dom w Dolinie Trzech Stawów” zrealizowane przy ul. Sikorskiego 45 w Katowicach (rozpoczęcie budowy: I etap – marzec 2014, II etap – marzec 2017, III etap – maj 2018; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie: I etap – kwiecień 2014, II etap – Marzec 2017, III etap – październik 2019),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Mokka” zrealizowane w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej 7 (rozpoczęcie budowy: listopad 2015; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie: sierpień 2017),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Vista” zrealizowane w Warszawie przy ul. J.P. Woronicza 33 (rozpoczęcie budowy: grudzień 2015; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie: grudzień 2017),
- przedsięwzięcie deweloperskie „Żoli Żoli” zrealizowane w Warszawie przy ul. Rydygiera 6 (rozpoczęcie budowy: czerwiec 2017; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie: grudzień 2019),
- Zadanie inwestycyjne „Bohema Część A” przedsięwzięcia deweloperskiego Bohema przy ul. Szwedzkiej 20/30 w Warszawie.
- Przedsięwzięcie deweloperskie „Inspire I” zrealizowane przez spółkę powiązaną z OKAM Capital Sp. z o.o.
- Przedsięwzięcie deweloperskie „Bohema część - C” zrealizowane przez spółkę powiązaną z OKAM Capital Sp. z o.o.
- Przedsięwzięcie deweloperskie „Inspire II” zrealizowane przez spółkę powiązaną z OKAM Capital Sp. z o.o.
-

Adres	ul. Szwedzka 30; 03-420 Warszawa
Data rozpoczęcia	Listopad 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Listopada 2022 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Central House” zrealizowane przez spółkę OKAM Inwestycje sp. z o.o. tj. spółkę powiązaną z OKAM Capital Sp. z o.o.

Adres	Ul. Domaniewska, 02-663 Warszawa
Data rozpoczęcia	Listopad 2020 r.
Data uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Luty 2023 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „INSPIRE II” zrealizowane przez spółkę INSPIRE II sp. z o.o. tj. spółkę powiązaną z OKAM Capital Sp. z o.o. jest ostatnim ukończonym przedsięwzięciem deweloperskim	
Adres	Ul. Sikorskiego 47, 40-282 Katowice
Data rozpoczęcia	Luty 2021 r.
Data uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Wrzesień 2023 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, w Warszawie, Dzielnicy Wola, przy ul. Redutowej stanowi działki gruntu o numerach ewidencyjnych 14/1, 15/1, 15/3, obręb ewidencyjny 6-07-11 o obszarze 3 865 mkw.
Numer księgi wieczystej	Dla przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 14/1, 15/1, 15/3 Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00176047/0.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	- ujawniono szereg roszczeń o ustanowienie hipotek umownych na rzecz banków hipotecznych w związku z zawartymi przez nabywców lokali mieszkalnych umów kredytowych, nie dotyczących przedmiotu umowy. - ujawniono wniosek o wpis roszczenia o ustanowienie hipotek umownych, ujawnione na rzecz banku hipotecznego, nie dotyczące przedmiotu umowy. - ujawniono wniosek o inny wpis w dziale IV - dotyczący wykreślenia roszczenia o ustanowienie hipoteki - nie dotycząca przedmiotu umowy - ujawniono wniosek o wykreślenie roszczenia o ustanowienie hipoteki umownej do sumy 1.700.000,00 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia	• Cmentarz Wolski Prawosławny, ul. Wolska 138/140, 01-126 Warszawa, • Cerkiew św. Jana Klimaka, ul. Wolska 138/140, 01-126 Warszawa, • Dzwonnica Cerkwii św. Jana Klimaka, • Kaplica Kościoła Jezusa Chrystusa Świętych w Dniach Ostatnich, • Park Powstańców Warszawy przy ul. Wolskiej, 01-258 Warszawa, • Cmentarz Wolski 180/182, 01-258 Warszawa, • Kościół pw. Św. Grzegorza Wielkiego, ul. Wolska 180/182, 01-258 Warszawa,	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie dotyczy. Przy czym na terenie objętym przedsięwzięciem lub zadaniem inwestycyjnym obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Decyzja Nr 165/WOL/19 z dn. 04.12.2019r. o warunkach zabudowy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
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 5)	Przeznaczenie terenu	1. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 22 ust. 1 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 5.Ukr określa się przeznaczenie terenu: usługi z zakresu kultu i działalności religijnej. 2. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 19 ust. 1 m.p.z.p dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZP określa się

		przeznaczenie terenu: zieleni urządzona – park publiczny z Izbą Pamięci. 3. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 20 ust. 1 m.p.z.p dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZP określa się przeznaczenie terenu: zieleni urządzona – park publiczny. 4. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 24 ust. 1 m.p.z.p dla terenu oznaczonego symbolem 7.KPP określa się przeznaczenie terenu: plac publiczny. 5. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 93 m.p.z.p ustalenie planu 73 ZC: Przeznaczenie terenu podstawowe: cmentarz 6. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 94 m.p.z.p ustalenie planu 74 MW(U): Przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszczalne: usługi. 7. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009
--	--	--

		r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 95 m.p.z.p. ustalenie planu 75 MW/U: Przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi. 8. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 96 ustalenie planu 76 MW/U: Przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi. 9. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 84 ustalenie planu 65 ZP: Przeznaczenie terenu: podstawowe: zieleni urządzona.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z decyzją Nr 165/WOL/19 z dn. 04.12.2019r. o warunkach zabudowy
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	1. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 22 ust. 2 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 5.Ukr określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,9; 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,6;

		2. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 19 ust. 2 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZP określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,04; 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01; 3. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZP – brak ustaleń 4. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.KPP – brak ustaleń 5. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 73 ZC – brak ustaleń. 6. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu
--	--	---

		zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 94 ustalenie planu 74 MW(U): Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 2) maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy: 2,0. Minimalnej intensywności nie ustala się. 7. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 95 ustalenie planu 75 MW(U): Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 2) maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy: 2,0. Minimalnej intensywności nie ustala się. 8. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 96 ustalenie planu 76 MW/U: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 3) maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy: 2,0. Minimalnej intensywności nie ustala się. 9. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”.
--	--	--

		Dla terenu oznaczonego symbolem 65 ZP – brak ustaleń.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 22 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 5.UKr określa się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 45%;
	Maksymalna wysokość zabudowy	1. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 22 ust. 2 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 5.Ukr określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt. 6; 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektu iglicy wskazanej na rysunku planu – 25 m. 2. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 19 ust. 2 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZP określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 6; 6) ustala się maksymalną wysokość akcentu krajobrazowego zlokalizowanego w strefie upamiętnienia oznaczonego na rysunku planu – 25,0 m. 3. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24

		maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZP – brak ustaleń 4. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.KPP – brak ustaleń 5. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 73 ZC – brak ustaleń. 6. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 94 ustalenie planu dla 74 MW(U): warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego pkt 3) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m. 7. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 95 ustalenie planu dla 75 MW(U): warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 3) maksymalna wysokość
--	--	--

		zabudowy: do 8 kondygnacji naziemnych lecz nie więcej niż 30 m. 8. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 96 ustalenie planu dla 76 MW/U: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 3) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 kondygnacji, lecz nie więcej niż 27 m. 9. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Dla terenu oznaczonego symbolem 65 ZP – brak ustaleń.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 22 ust. 2 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 5.Ukr określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%; 2. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 19 ust. 2 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZP określa się zasady

		kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; 3. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 19 ust. 2 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZP określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; 4. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 24 ust. 2 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 7.KPP określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%; 5. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 73 ZC – brak ustaleń. 6. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu
--	--	--

		zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 94 ustalenie planu 74 MW(U): Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% 7. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 95 ustalenie planu 75 MW(U): Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%; 8. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 96 ustalenie planu 76 MW/U: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%; 9. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 84 ustalenie planu 65 ZP: Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
--	--	---

		1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 22 ust. 8 m.p.z.p. dla terenu oznaczonego symbolem 5.Ukr: Zasady obsługi komunikacyjnej: 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5. § 12 ust. 5: W zakresie parkowania:2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów: a) dla biur i urzędów, w szczególności administracji publicznej, 18 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej i dla rowerów min 5 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej (nie mniej jednak niż 5 miejsc postojowych), b) dla usług 25 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej i dla rowerów min 6 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej (nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe); 2. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZP – brak ustaleń.

		3. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZP – brak ustaleń 4. Uchwała nr LXVII/1855/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy dalej jako „m.p.z.p.”. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.KPP – brak ustaleń 5. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 93 ustalenie planu 73 ZC: Zasady obsługi komunikacyjnej: 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych; 6. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p.”. Zgodnie z § 94 ustalenie planu 74 MW(U): Zasady obsługi komunikacyjnej: 2) wskaźnik miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych określonych w § 10 ust. 3 uchwały. § 10 ust. 3: Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
--	--	---

		1) dla biur i urzędów – 18÷30 miejsc / 1000 m² p.uż. budynków 2) dla handlu i usług – 25÷38 miejsc / 1000 m² p.uż. budynków 3) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce / 1mieszkanie nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m² p.uż. mieszkania. 7. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 95 ustalenie planu 75 MW(U): Zasady obsługi komunikacyjnej: 2) wskaźnik miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych określonych w § 10 ust. 3 uchwały. § 10 ust. 3: Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych ustala się następujące wskaźniki parkingowe: 1) dla biur i urzędów – 18÷30 miejsc / 1000 m² p.uż. budynków 2) dla handlu i usług – 25÷38 miejsc / 1000 m² p.uż. budynków 3) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce / 1mieszkanie nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m² p.uż. mieszkania. 8. Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 96 ustalenie planu 76 MW/U: Zasady obsługi komunikacyjnej: 2) wskaźnik miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych określonych w § 10 ust. 3 uchwały.
--	--	---

		§ 10 ust. 3: Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych ustala się następujące wskaźniki parkingowe: 1) dla biur i urzędów – 18÷30 miejsc / 1000 m² p.uż. budynków 2) dla handlu i usług – 25÷38 miejsc / 1000 m² p.uż. budynków 3) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce / 1mieszkanie nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m² p.uż. mieszkania. 9.Uchwała nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta dalej jako „m.p.z.p”. Zgodnie z § 84 ustalenie planu 65 ZP: Zasady obsługi komunikacyjnej: 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Szerokość elewacji frontowych: - od strony ul. Redutowej; - dla zabudowy w północnej części terenu inwestycji szerokości elewacji - nie ustala się (planowane budynki położone w głębi działki inwestycji, w drugiej linii zabudowy), - dla zabudowy w południowej części terenu inwestycji szerokości elewacji - od 10 do 12 m - dla zabudowy w południowej części terenu inwestycji (z tolerancją +1- 0,5m);
	Forma architektoniczna	Geometria dachu - dachy płaskie (tj. ze spadkami technicznymi).

		Zakazuje się grodzenia terenu inwestycji od strony ul. Redutowej, na głębokości min. 20 m.
	Usytuowanie linii zabudowy	Ustala się od strony Redutowej: • w północnej części terenu inwestycji: wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną w odległości min. 32 m od granicy działki, równoległą do ulicy • w południowej części terenu inwestycji: wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną w odległości min. 14 m od granicy działki, równoległą do ulicy
	Intensywność wykorzystania terenu	Ustala się wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji w przedziale 0,20-0,25
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dn. 16.kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2019r. poz. 1396) Planowana inwestycja, z uwagi na powierzchnię garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynoszącą 5 ha, zaliczana jest do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu z dn. 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839).
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze określonym przepisami ustawy z dn. 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017r. poz. 2187)
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających	Nie dotyczy

	ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna inwestycji od drogi publicznej ul. Redutowej. Wobec powyższego projekt decyzji został uzgodniony z: • Zarządem Dróg Miejskich – zarządcą drogi powiatowej ul. Redutowej – pismem z dnia 04.11.2019 r., znak: ZDM-TSR OP.0202.2013.2019.TBL (2.JOM.UD-ZDM-TSR,,OP), z następującymi uwagami cyt.: „obsługa komunikacyjna od ul. Redutowej; - celem właściwego zaprojektowania podłączenia inwestycji do ul. Redutowej i oceny jej wpływu na przyległą sieć drogową należy przeprowadzić analizy i prognozy ruchu. Przed przystąpieniem do wykonania analizy inwestor powinien wystąpić do Zarządu Dróg Miejskich lub Biura Polityki Mobilności i Transportu o określenie obszaru, zakresu i horyzontów analizy. Wystąpienie inwestora powinno zawierać dane dotyczące liczby miejsc postojowych, powierzchni użytkowych oraz przewidywanej liczby mieszkańców i/lub pracowników. • zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zmianami); miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w projektowanym pasie drogowym ul. Redutowej; • obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od

		zewewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068). W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. - nie dopuszcza się możliwości lokalizacji w pasie drogowym ul. Redutowej elementów obsługi obiektu typu np.: schody, pochylnie, podjazdy, drogi pożarowe; - budowa i przebudowa drogi spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, którą należy zawrzeć przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji niedrogowej; - zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Redutowej w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w Zarządzie Dróg Miejskich po zawarciu umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej; budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu.”
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie na warunkach określonych wstępnie przez gestorów sieci w zakresie: wodociągów i kanalizacji - Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. w piśmie znak: PRO.DRP.669.298.2018.138676.18.EB EJ z dnia 01.06.2018r. informuje, że odnośnie przyłączenia do sieci wodociągowej źródłem zaopatrzenia w wodę ww. zespołu budynków może być istniejący przewód wodociagowy DN 250 w ul. Redutowej po ewentualnej rozbudowie sieci wodociągowej na terenie lokalizacji inwestycji; odnośnie przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, odbiornikiem ścieków bytowych i w ograniczonej

		ilości wód opadowych z ww. zabudowy może być istniejący kanał ogólnospławny II kl. (0,70x1,25) m w ul. Redutowej po ewentualnej rozbudowie sieci kanalizacyjnej na terenie lokalizacji inwestycji; Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzana z przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej „nie może przekroczyć wartości 20 dm³/s. Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym zaopatrzonego w urządzenie ograniczające przepływ i odprowadzać w okresie pogody bezdeszczowej. Dopuszczamy także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych; 2. miejska sieć ciepłownicza — VEOLIA Energia Warszawa S.A., w pismach o znakach: VWAW/EWT/19/1907364, VWAW/EWT/19/1907366, VWAW/EWT/19/1907368, VWAW/EWT/19/1907369; z dnia 25.04.2019r. informuje, że zasilenie w ciepło z sieci ciepłowniczej jest technicznie możliwe, o łącznej zamówionej mocy: budynek nr 1 - 1350 kW, budynek nr 2 1180 kW, budynek nr 3 - 950 kW, budynek nr 4 - 750 kW, budynek nr 5 - 90 kW; 3) elektroenergetyki - INNOGY STOEN OPERATOR sp. z o.o., w piśmie znak: ND-B\WW\09489\2018-ND-B\WW\00001\2018 z dnia 09.05.2018r. informuje, że istnieje możliwość zasilania projektowanego osiedla mieszkaniowego mocą przyłączeniową ok. 2500 kW z przyłącza podstawowego i ok. 300 kW z przyłącza rezerwowego oraz że ze względu na konieczność budowy stacji transformatorowej, na etapie tworzenia koncepcji programowo-przestrzennej, należy wziąć pod uwagę miejsce usadowienia stacji wraz z pasem technicznym umożliwiającym ułożenie niezbędnych linii kablowych; Ww. dane należy traktować jako orientacyjne, do uściślenia w ramach projektu budowlanego, Szczegółowe warunki techniczne zostaną określone w umowach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem, Inne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w alternatywne media wymagają dodatkowych uzgodnień z gestorami sieci,
--	--	--

		Ew. przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją- na warunkach określonych przez gestorów sieci, Zgodnie z art. 28b ust. I ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2019 r. poz. 725) "sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast uzgadnia się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę." Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera zarządzenie nr 6378/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy;
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z decyzją Nr 165/WOL/19 z dn. 04.12.2019r. o warunkach zabudowy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi ok. 11.650 m ² /30%
	nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z decyzją Nr 165/WOL/19 z dn. 04.12.2019r. o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji wynosi 0,20/025;
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) liczona od średniego poziomu chodnika w ulicy przed głównym wejściem do budynku - zróżnicowana tj.: - ustala się następujące ograniczenia wysokościowe dla inwestycji: - dla V kond. - od 15 do 16,5 m, - dla VI kond. - od 18,5 do 20 m, - dla VII kond. - od 20 do 22,5 m, - dla VIII kond. - od 23,5 do 26 m, - dla IX kond. - od 28 do 29,5 m; - dla elementów i/lub urządzeń na dachu (maszty, anteny, kominy, nadszuby, obudowa klatek schodowych) maks. 31,5 m n.p.t.; - dla zabudowy wzdłuż ul. Redutowej; - w południowej części terenu inwestycji - V kond., zgodnie z wysokościami dla kondygnacji podanymi powyżej; - dla zabudowy wzdłuż północnej granicy działki:

		- wysokości budynków zróżnicowane od V do IX kondygnacji, zgodnie z wysokościami dla kondygnacji podanymi powyżej; - dla zabudowy w środkowej części terenu inwestycji: - wysokości budynków zróżnicowane od V do VII kondygnacji, zgodnie z wysokościami dla kondygnacji podanymi powyżej; - dla zabudowy wzdłuż południowej granicy działki: - strefa zabudowy o wysokości V kondygnacji - na głębokość min. 5 m, w odległości min. 5 m od granicy działki, - strefa zabudowy o wysokości VII kondygnacji - w odległości min. 10 m od granicy działki, - strefa zabudowa o wysokości od VII do IX kondygnacji - w odległości min. 15 m od granicy działki, dopuszcza się możliwość powiększenia/poszerzenia stref zabudowy wyłącznie w kierunku północnym, przy czym suma głębokości stref V i VII kondygnacyjnych powinna wynosić min. 10 m,
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jana Olbrachta - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LVI/1669/2009 z dnia 28 maja 2009 r. Planowane linie tramwajowe: - 2KDGP-pp - ul. Kasprzaka (odc. od ul. Wolskiej w kierunku wschodnim do ul. Ordona). Planowane ulice główne ruchu przyspieszonego: - 1KDGP-pp - Trasa N-S (odc. ul. Wolska - ul. Górczewska, wzdłuż torów kolejowych linii 509). Planowane ulice zbiorcze:

		- 9KDZ - ul. Projektowana (od ul. Fort Wola (w rejonie skrzyżowania z ul. Człuchowską) w kierunku północno-wschodnim do ul. Krępowieckiego); - 10KDZ - ul. Człuchowska (odc. Trasa N-S - projektowana 9KDZ); - 11KDZ - ul. Nakielska. Planowane ulice lokalne: - 12KDL - ul. Projektowana (w rejonie ul. Olbrachta, ul. Białowiejskiej, ul. Górczewskiej oraz projektowanej Trasy N-S); - 13KDL - ul. Projektowana łącząca ul. Krępowieckiego z projektowaną ul. 12KDL (na południowym końcu ulic: Białowiejskiej, Szańcowej); - 19KDL - ul. Projektowana (od skrzyżowania ul. Pustola z ul. Sowińskiego w kierunku zachodnim do projektowanej 9KDZ); - 20KDL - ul. Projektowana (odc. ul. Człuchowska - ul. Projektowana 9KDZ). Planowane ulice dojazdowe: - 26KDD - ul. Projektowana (odc. ul. Przanowskiego - ul. Mroczna); - 42KDD - przedłużenie ul. Wincentego Pola do ul. Jana Olbrachta; - 49KDD - ul. Projektowana (przedłużenie ul. Strąkowej do skrzyżowania projektowanej 9KDZ i 19KDL); - 50KDD - ul. Projektowana (odc. ul. Olbrachta - projektowana 13KDL, po zachodniej stronie ROD im. Gen. J. Sowińskiego); - 51KDD, 52KDD - ulice Projektowane w rejonie ul. Człuchowskiej, Fort Wola, Wolskiej i projektowanej Trasy N-S. Planowane skrzyżowania dróg: - węzeł drogowy, wielopoziomowy - skrzyżowanie projektowanej Trasy N-S z ul. Wolską;
--	--	--

		- ul. Człuchowskiej z projektowaną Trasą N-S (ul. Człuchowska w tunelu pod torami łącznicy kolejowej Odolany – Warszawa Gdańska). Planowany ciąg pieszo-rowerowy: - 1KP - ul. Sowińskiego (odc. ul. Nakielska - Cm. Powstańców Warszawy). Planowane ścieżki rowerowe: wzdłuż ulic: Wolska i Kasprzaka (po północnej stronie); Ordonia (odc. ul. Kasprzaka - ul. Wolska); Elekcyjna (po wschodniej stronie); Fort Wola; Redutowa (po wschodniej stronie); projektowana Człuchowska (10KDZ); projektowana Trasa N-S; projektowana Nakielska (11KDZ); projektowana 9 KDZ. Planowane bezkolizyjne przekroczenia układu komunikacyjnego: przez projektowaną Trasę N-S w rejonie skrzyżowania z ul. Jana Olbrachta. Planowane ciągi piesze na terenach: 15ZP, 44ZP. Planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej: - magistrale wodociągowe - w ul. 9KDZ Projektowanej, spinającej istniejącą magistralę DN 800mm w ul. Olbrachta i DN 400mm w ul. Połczyńskiej; - przebudowa przewodu DN 150mm w rejonie ul. Człuchowskiej; - przebudowa istniejących przewodów wodociagowych w rejonie ul. O. Boznańskiej na odcinku powyżej ul. Olbrachta do ul. Górczewskiej; - likwidacja istniejącego przewodu wodociagowego DN 150mm i budowa nowego wodociagu w liniach rozgraniczających ul. O. Boznańskiej od istniejącego przewodu DN 200mm w ul. Górczewskiej do spięcia z istniejącą magistralą DN 800mm w ul. Olbrachta;
--	--	--

		- adaptacja stacji RPZ 110/15 kV ZM WOLA oraz przebudowa poprzez skablowanie lub przeniesienie odgałęźnej linii napowietrznej 110 kV zasilającej tą stację. Planowane tereny usług zdrowia: - 36U-Z - w rejonie ul. Monte Cassino 7. Planowane usługi oświaty: - 80b U-O - na wschód od planowej Trasy N-S i zachód od Cmentarza Wolskiego (w rejonie projektowanych ul. 51 KDD, 20 KDL). Planowane tereny zieleni urządzonej: - 15ZP - pomiędzy ulicami Jana Olbrachta, 9KDZ, 13KDL i 50KDD (na terenie ROD im. Gen. J. Sowińskiego); - 44ZP, 55ZP - w rejonie ul. Olbrachta, Człuchowskiej i projektowanej 9KDZ (na terenie ROD "Wola"); - 65 ZP - w rejonie ul. Redutowej, Pustola, Wolskiej (na zachód od Cm. Wolskiego Prawosławnego). Planowane tereny zieleni fortecznej: - 16ZF - pomiędzy ulicami Jana Olbrachta, 9KDZ, 13KDL i 50KDD (na terenie ROD im. Gen. J. Sowińskiego; w tym: planowane odtworzenie i rewitalizacja fosy i wałów ziemnych). Ponadto w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości zostały wydzielone tereny, dla których powyższy MPZP wyznacza m.in. następujące przeznaczenia: - 1MW(U), 2MW(U), 57MW(U), 58MW(U), 81MW(U), 80a MW(U) - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną; - 3MW/U, 4MW/U, 56MW/U, 76MW/U, 77MW/U, 79MW/U, 84MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i lub usługi;
--	--	---

		- 17U(MW) - usługi z zabudową wielorodzinną jako funkcją dopuszczalną; - 9U, 20U, 27U, U na terenie 84MW/U - tereny usług. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Moczydło - uchwała Rady m. st. Warszawy nr XCIV/2805/2010 z dnia 9 listopada 2010 r. Planowane linie tramwajowe: plan dopuszcza realizację linii tramwajowej w ul. Elekcyjnej. Planowane ścieżki rowerowe: w rejonie skrzyżowania ul. Elekcyjnej i ul. Wolskiej (przedłużenie ścieżki wzdłuż ul. Wolskiej w kierunku zachodnim). Ponadto w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości zostały wydzielone tereny, dla których powyższy MPZP wyznacza m.in. następujące przeznaczenia: - 27.MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Cmentarza Powstańców Warszawy - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXVII/1855/2018 z dnia 24 maja 2018 r. Planowane linie tramwajowe: - 8.KD-GP - w ciągu ul. Wolskiej (w rejonie skrzyżowania z ul. Redutową, w wykopie wschodniego odcinka ul. Wolskiej torowiska tramwajowego pod jezdniami drogi 9.KD-Z ul. Redutowej).
--	--	--

		Planowane zatoki postojowe dla autobusów turystycznych: po zachodniej stronie ul. Redutowej. Planowane bezkolizyjne przejścia pieszo-rowerowe: - nad ul. Wolską (w rejonie skrzyżowania ul. Wolskiej i ul. Redutowej); - nad torami tramwajowymi (w rejonie skrzyżowania ul. Wolskiej i ul. Redutowej). Planowany budynek Izby Pamięci wraz z pawilonem wejściowym: na terenie Parku Powstańców Warszawskich (2.ZP), w rejonie ul. Sowińskiego i Wolskiej. Planowane reprezentacyjne powiązania piesze: na terenie Parku Powstańców Warszawskich (2.ZP). Planowane powiązania piesze: na terenie Parku Powstańców Warszawskich (2.ZP).
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	• nr decyzji 000217 z dnia 10.01.2017 • nr decyzji 005219 z dnia 03.10.2019 • nr decyzji 022110 z dnia 18.10.2010 • nr decyzji 003019 z dnia 27.06.2019 • nr decyzji 003017 z dnia 14.06.2017 • nr decyzji 023910 z dnia 09.11.2010 • nr decyzji 007909 z dnia 03.09.2009 • nr decyzji 017410 z dnia 17.08.2010 • nr decyzji 015619 z dnia 29.10.2019 • nr decyzji 016616 z dnia 29.11.2016 • nr decyzji 000118p z dnia 10.01.2018 • nr decyzji 004173 z dnia 10.04.2013 • nr decyzji 013716 z dnia 03.10.2016 • nr decyzji 000320 z dnia 14.01.2020 • nr decyzji 008113 z dnia 05.06.2013 • nr decyzji 000321 z dnia 18.01.2021 • nr decyzji 003313 z dnia 21.03.2013 • nr decyzji 004321 z dnia 26.11.2021 • nr decyzji 002417 z dnia 08.06.2017 • nr decyzji 015916 z dnia 17.11.2016 • nr decyzji 006813 z dnia 12.09.2013

		• nr decyzji 006715 z dnia 27.11.2015 • nr decyzji 002015p z dnia 05.08.2015 • nr decyzji 000715 z dnia 23.01.2015 • nr decyzji 012915 z dnia 29.07.2015 • nr decyzji 005316 z dnia 26.08.2016 • nr decyzji 003416 z dnia 04.05.2016 • nr decyzji 004417 z dnia 11.09.2017 • nr decyzji 008014 z dnia 18.11.2014 • nr decyzji 002621 z dnia 24.08.2021 • nr decyzji 019009 z dnia 24.07.2009 • nr decyzji 001513 z dnia 15.03.2013 • nr decyzji 014213 z dnia 23.09.2013 • nr decyzji 000116 z dnia 04.01.2016 • nr decyzji 008213 z dnia 06.06.2013 • nr decyzji 007113 z dnia 24.05.2013 • nr decyzji 023310 z dnia 03.11.2010 • nr decyzji 001514p z dnia 10.06.2014 • nr decyzji 001717 z dnia 19.05.2017 • nr decyzji 002017p z dnia 28.06.2017 • nr decyzji 023509 z dnia 11.09.2009 • nr decyzji 014414 z dnia 14.10.2014 • nr decyzji 006813 z dnia 12.09.2013
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Obwieszczenia Prezydenta m. st. Warszawy o wydanych przez niego decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej m. st. Warszawy. • Przebudowa stacji paliw płynnych na terenie MZA Warszawa Oddział Przewozów Redutowa R5, dz. ew. nr 109 obr. 6-07-08, ul. Redutowa 27 w dzielnicy Wola, decyzja nr 929/OŚ/2012 (07-09-2012) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. • Budowa zespołu budynków wielorodzinnych z biurami i usługami oraz garażem podziemnym wraz z dojazdami i infrastrukturą techniczną, dz. ew. nr 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 17/2, 17/1, 17/3, 27/1, 27/2, 27/3, 27/4, 26, 20/1 obr.6-05-02, ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola, decyzja nr 974/OŚ/2012 (20-09-2012) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

		• Budowa zespołu urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody 4,0 m³/h, w celu zaopatrzenia w wodę budynku mieszkalnego, dz. ew. nr 21/36 obr. 6-14-03, ul. Boguszevska 2 w dzielnicy Wola, decyzja nr 502/OŚ/2013 (29-05-2013) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. • Budowa budynku biurowego wraz z garażem podziemnym, dz. ew. nr 18/1, 23, 22, 17/2 obr. 6-07-12, pomiędzy ul. Wolską i Kasprzaka, w dzielnicy Wola, decyzja nr 782/OŚ/2013 (23-08-2013) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. • Budowa wraz z garażem podziemnym, dz. ew. nr 18/1, 23, 22, 17/2 obr. 6-07-12, pomiędzy ul. Wolską i Kasprzaka w dzielnicy Wola, decyzja nr 948/OŚ/2014 (28-10-2014) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. • Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej, dz. ew. nr 52, 53 obr. 6-05-03, ul. Jana Kazimierza 35/37 w dzielnicy Wola, decyzja nr 409/OŚ/2015 (21-04-2015) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. • Rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, dz. ew. nr 6/3 obr. 6-07-11, ul. Nakielska 5 w dzielnicy Wola, decyzja nr 1096/OŚ/2015 (02-11-2015) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. • Przebudowa Centrum Handlowo-Usługowego „Fort Wola”, dz. ew. nr 23/4, 23/5, 24, 28, 32, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 45/2, 46/2, 22, 23/2, 23/3, 25/2, 25/4, 25/5, 27, 39, 41, 46/3 obr. 6-07-09, ul. Połczyńska 4 w dzielnicy Wola, decyzja nr 179/OŚ/2016 (18-02-2016) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. • Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami
--	--	---

		podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, dz. ew. nr 2, 3, 4/2 obr. 6-07-10, ul. Fort Wola (przedłużenie) w dzielnicy Wola, decyzja nr 950/OŚ/2016 (12-08-2016) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. • Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami, garażem podziemnym oraz miejscami parkingowymi, dz. ew. nr 21/42 obr. 6-14-03, ul. Ordona w Dzielnicy Wola, decyzja nr 304/OŚ/2018 (25-05-2018) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określająca istotne warunki korzystania ze środowiska. • Budowa parkingu naziemnego, dz. ew. nr 25/5, 25/7, 26, 27, 41, 42, 46/3 obr. 6-07-09, ul. Połczyńska, Fort Wola w Dzielnicy Wola, decyzja nr 325/OŚ/2018 (11-06-2018) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia oraz określająca warunki korzystania ze środowiska. • Zespół budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym przy ul. Redutowej w Warszawie, dz.ew. nr 14/1, 15/1, 15/3 obr. 6-07-11 w Dzielnicy Wola, decyzja nr 67/OŚ/2019 (08-02-2019) stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska. • Przebudowa drogi nr 629 - ul. Wolska w zakresie przebudowy infrastruktury tramwajowej i drogowej na odcinku od ul. Elekcyjnej do al. Prymasa Tysiąclecia, dz. ew. nr 9/2, 9/3, 9/4, 9/7 (cz.); 1/10, 1/15, 1/13 (cz.), 1/14 (cz.), 1/16 (cz.) obr. 6-07-05; 6-07-13 w Dzielnicy Wola, decyzja nr 532/OŚ/2021 (15-10-2021) o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy

	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Decyzja nr 19/AM/WOL/ZRID/2024 z dnia 23 stycznia 2024 r. znak sprawy: AM-IL.6740.25.2023.GSA. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej Decyzja nr 1/N/ZRID/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-AB.6740.13.2022.LLA (10) UD-XVII-WID-RD.6740.1.2022.INA dla Prezydenta m.st. Warszawy pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa obejmującego: budowę odcinka drogi publicznej, gminnej ul. Karlińskiego z oświetleniem, odwodnieniem, oznakowaniem oraz zjazdami w Warszawie na działkach ewidencyjnych z obrębu 6-05-02 o numerach (podkreślonym drukiem - numery działek przeznaczone pod przejęcie dla inwestycji, w nawiasach - numery działek po podziale): 11, 12/9, 6/7 (6/10, 6/11), 8/2 (8/5, 8/6), 9 (9/3, 9/4), 10/1 (10/5, 10/6), 12/1 (12/14, 12/15), 66 (66/4, 66/5, 66/6). Kategoria obiektów budowlanych: IV, XXV. Stwierdzam obowiązek budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu na działkach ewidencyjnych nr.: 5/7 (budowa kanału technologicznego i budowa oświetlenia) i 11 (budowa oświetlenia) z obrębu 6-05-02. Stwierdzam obowiązek przebudowy innych dróg publicznych na działce ewidencyjnej nr 10/2 z obrębu 6-05-02 – ul. Karlińskiego. Zatwierdzam na potrzeby ww. inwestycji podział nieruchomości (w nawiasach podkreślonym drukiem działki przeznaczone pod inwestycję, pozostałe pozostają przy obecnym właścicielu): 6/7 (6/10, 6/11), 8/2 (8/5, 8/6), 9 (9/3, 9/4), 10/1 (10/5, 10/6), 12/1 (12/14, 12/15), 66 (66/4, 66/5, 66/6) z

		obrębu 6-05-02.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	• Decyzja nr 7/U/2022/cp z dnia 25 maja 2022 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.5.2021.AFR (14.AFR) BO/12981/21 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji transformatorowej na potrzeby lokalu gastronomicznego na działkach ewid. nr 48/1 i 48/2 (dawna działka ewid. nr 48) z obrębu 6-03-16 przy ul. Leszno 19 w dzielnicy Wola m.st. Warszawy. • Decyzja nr 6/U/2022/cp z dnia 20 maja 2022 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB U.6733.2.2022.KJE(9.KJE) - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie stacji elektroenergetycznej 110/15kV RPZ Wola w zakresie: budowy budynku rozdzielni 15kV, budowy dwóch fundamentów pod stanowiska transformatorów mocy 110/15kV, budowy czterech fundamentów pod stanowiska transformatorów uziemiających, budowy sieci kablowych SN wraz z infrastrukturą techniczną oraz budową drogi wewnętrznej na dz.

		ewid. nr 29/1, 29/2 i 29/3 w obrębie 6-05-01 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy (adres inwestycji: ul. Jana Kazimierza 74). • Decyzja nr 12/U/2021/cp z dnia 8 listopada 2021 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.13.2021.KJE(9.KJE) - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej nN oraz sieci kanalizacyjnej DN 200 i wodociągowej DN 63 na dz. ewid. nr 52, 53/2 i części dz. ewid. nr 53/11 w obrębie 6-03-16 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy (adres inwestycji: ul. Młynarska, Leszno, Karolkowa, al. „Solidarności”). • Decyzja nr 6/U/2021/cp z dnia 6 sierpnia 2021 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.7.2021.KJE(8.KJE) - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinka sieci gazowej na części dz. ewid. nr 9, 11 i 12/9 w obrębie 6-05-02 w dzielnicy Wola m.st. Warszawy (adres inwestycji: ul. K. Karlińskiego). • Decyzja nr 10/U/2021/cp z dnia 28 września 2021 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.9.2021.KJE(9.KJE) - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie wodociągu DN200 i DN150 oraz rozbudowie kolektora ogólnospławnego jajowego kl. I 0,6 x 1,1 m i 0,7 x 1,25 m na części dz. ewid. nr 10/1, 10/2, 11/3, 11/5, 32/1, 32/2 i 95 w obrębie 6-01-07 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy (adres inwestycji: ul. Towarowa i ul. Miedziana). • Decyzja nr 9/U/2021/cp z dnia 24 września 2021 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB U.6733.10.2021.JBR (9) AM-KO/6519/21 - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej DN150 i odcinków sieci kanalizacyjnej DN200-150 na części dz. ewid. nr 29, 34, 45/6 z
--	--	---

		obrębu 6-04-09 w rejonie ul. Kolejowej w dzielnicy Wola m.st. Warszawy • Decyzja nr 13/U/2020/cp z dnia 15 grudnia 2020 r. znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.17.2020.KJE (9.KJE)WOM-KO/34196/20 - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacyjnej na dz. ewid. nr 1, 25/11, 61 i 65 w obrębie 6-04-01 w dzielnicy Wola m.st. Warszawy (adres inwestycji: ul. Wolska). • Decyzja nr 12/U/2020/cp z dnia 15 grudnia 2020 r. znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.16.2020.KJE (9.KJE)WOM-KO/34197/20 - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej na dz. ewid. nr 1, 25/11, 61 i 65 w obrębie 6-04-01 w dzielnicy Wola m.st. Warszawy (adres inwestycji: ul. Wolska). • Decyzja nr 9/U/2020/cp z dnia 13 sierpnia 2020 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB U.6733.11.2020.KJE (12.EDO) - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej na dz. ew. nr 2/1 w obrębie 6-05-03, na dz.ew. nr 58/1, 11, 1/7, 12/9, 5/7 w obrębie 6-05-02 oraz na dz. ew. nr 3/3 w obgżbie 6-05-01 w dzielnicy Wola m.st. Warszawy (adres inwestycji: ul. K. Karlińskiego, ul. J. Sowińskiego, ul. Bodzanty). • Decyzja nr 8/U/2020/cp z dnia 11 sierpnia 2020 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.10.2020.KJE (7.EDO) - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacyjnej na dz. ew. nr 11 i
--	--	---

		12/9 w obrębie 6-05-02 w dzielnicy Wola m.st. Warszawy (adres inwestycji: ul. K. Karlińskiego). - Decyzja nr 3/U/2020/cp z dnia 14 lutego 2020 r., znak: UD-XVII-WAiB-U.6733.16.2019.JBR (9) WOM-BO/32545/19 - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie osiedlowej sieci ciepłowniczej na dz. ew. nr 1/7, 5/7, 14/5 Obr. 6-05-02 w rejonie ul. Bodzanty w dzielnicy Wola m.st. Warszawy. - Decyzja nr 2/U/2020/cp z dnia 21 stycznia 2020 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.15.2019.JBR (9) WOM-BO/32052/19 - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej SN na dz. ew. nr 23/1, 27/1 Obr. 6-0503 w pasie drogowym ul. Golezowskiej i ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola m.st. Warszawy. - Decyzja nr 1/U/2020/cp z dnia 3 stycznia 2020 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.13.2019.JBR WOM-BO/27596/19 - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej SN i nn, na dz. ew. nr 105, 53/11, 102/1, 110/3, 111 Obr. 6-03-16 w rejonie ul. Karolkowej w dzielnicy Wola m.st. Warszawy. - Decyzja nr 12/U/2019/cp z dnia 14 maja 2019 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.7.2019.JBR - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej DN 150 na części dz. ew. nr 41 w obrębie 6-04-01 i na części dz. ew. nr 21 w obrębie 6-04-04 w pasie drogowym ul. Ludwiki w dzielnicy Wola m.st. Warszawy. - Decyzja nr 11/U/2019/cp z dnia 8 maja 2019 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.6.2019.JBR - warunki i szczegółowe zasady
--	--	--

		zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji transformatorowej SN/nn na dz. ew. nr 27/2 w obrębie 6-04-02 przy ul. Skierniewickiej 34A w dzielnicy Wola m.st. Warszawy. • Decyzja nr 10/U/2019/cp z dnia 18 kwietnia 2019 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.5.2019.JBR - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinków sieci elektroenergetycznej SN 15 kV i nn 0,4 kV na dz. ew. nr 5/1, 18, 23/1 w obrębie 6-0503 przy ul. Golezowskiej w dzielnicy Wola m.st. Warszawy. • Decyzja nr 9/U/2019/cp z dnia 29 marca 2019 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.3.2019.JBR - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na: — budowie sieci ciepłowniczej 2 x DN500 z komorą ciepłowniczą i kanalizacją teletechniczną, - budowie sieci ciepłowniczej 2 x DN300, — budowie sieci ciepłowniczej osiedlowej 2 x DNI 25, na dz. ew. nr 28/2, 55/2, 54, 56/2 w obrębie 6-04-01 w rejonie ul. Ludwiki w dzielnicy Wola m.st. Warszawy. • Decyzja nr 8/U/2019/cp z dnia 29 marca 2019 r. znak sprawy: UD-XVII-WAiB U.6733.20.2018.AWI - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie infrastruktury technicznej — sieć elektroenergetyczna oświetlenia ulicznego (w tym 3 słupy oświetleniowe), na dz. nr ew. 517, 16/2 i 1811 z obrębu 6-05-02 w pasach drogowych ul. Bodzanty i ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola m.st. Warszawy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Decyzja nr 10/U/2020/cp z dnia 29 września 2020 r., znak sprawy: UD-XVII-WAiB-U.6733.2.2020.JBR(22)WOM-BO/3670/20 - warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji bazowej telefonii cyfrowej T-Mobile Polska SA nr 20814, wykonanej w warunkach samowoli budowlanej, na dachu budynku znajdującego się na dz. ew. nr 38 w obrębie 6-04-04 (adres inwestycji: ul. J. Szymczaka 6 w dzielnicy Wola m.st. Warszawy).
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

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
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 152/WOL/2022 wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie zasadniczych prac budowlanych nastąpiło w styczniu 2024 r, zakończenie planowane jest na maj 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	Dwa budynki o zróżnicowanej wysokości od 5 do 9 kondygnacji nadziemnych i dwóch kondygnacji podziemnych. Wysokość budynków zakwalifikowano jako budynki średniowysokie. Budynki posiadają w parterze lokale usługowe.
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	min. 30 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar powierzchni Lokalu Mieszkalnego oraz pomiar powierzchni balkonów, tarasów, loggii, pomieszczeń przynależnych, a także wszystkich pomieszczeń stanowiących nieruchomość wspólną, zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni na etapie, w którym możliwe będzie dokonanie obmiaru. Pomiar zostanie dokonany przez Wykonawcę w ramach inwentaryzacji powykonawczej inwestycji zgodnie z normą PN-ISO 9836 (norma obrana na podstawie art. 26 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 471), przy użyciu dalmierza laserowego wg następujących podstawowych zasad: - obmiaru dokonuje się na poziome podłogi; - obmiaru dokonuje się w świetle przegród ograniczających w stanie całkowicie wykonanym; - przejścia w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych) nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia; - pilastry i inne występy ściennie o powierzchni do 0,1 m² włącznie nie potrąca się z powierzchni pomieszczenia, zaś pilastry i inne występy ściennie o powierzchni powyżej 0,1 m² zostają potrącone z powierzchni lokalu; - dokładność pomiaru liniowego wynosi do 0,01m, zaś przy obliczaniu powierzchni 0,01m²; - powierzchnię pomieszczenia w zależności od wysokości liczy się w całości zgodnie z powierzchnią podłogi, ale część o wysokości poniżej 1,90m zalicza się do powierzchni pomocniczej;	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne Dewelopera – 34% Kredyt bankowy –66%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie.

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*											
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%											
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP) i wypłaty z tego rachunku odrębnie dla każdego nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z umową deweloperską i harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez bank na podstawie m.in. wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez bank inspektora posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Środki wpłacone przez nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej.												
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.												
Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram realizacji robót budowlanych dla realizacji II Etapu:												
	LP	Nazwa etapu - kamienie milowe	<table><tr><th>Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego</th><th>% udział etapu w kosztach realizacji</th></tr><tr><td>1</td><td>Zagospodarowanie placu budowy (Etap został zakończony 29 lutego 2024 roku)</td><td> - zakup gruntu - dokumentacja projektowa budowlana i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę - ogrodzenie terenu na okres budowy - zaplecze budowy wraz z infrastrukturą budowę. </td><td>20%</td></tr><tr><td>2</td><td>Częściowe zabezpieczenie wykopu ((Etap został zakończony 25 kwietnia 2024 roku)</td><td> - ścianka berlińska lub inne zabezpieczenie w 50% (w tym zabezpieczenie skarpy wykopu otwartego) - w </td><td>10%</td></tr></table>	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	% udział etapu w kosztach realizacji	1	Zagospodarowanie placu budowy (Etap został zakończony 29 lutego 2024 roku)	- zakup gruntu - dokumentacja projektowa budowlana i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę - ogrodzenie terenu na okres budowy - zaplecze budowy wraz z infrastrukturą budowę.	20%	2	Częściowe zabezpieczenie wykopu ((Etap został zakończony 25 kwietnia 2024 roku)	ścianka berlińska lub inne zabezpieczenie w 50% (w tym zabezpieczenie skarpy wykopu otwartego) - w	10%
	Co zawiera dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego	% udział etapu w kosztach realizacji											
1	Zagospodarowanie placu budowy (Etap został zakończony 29 lutego 2024 roku)	- zakup gruntu - dokumentacja projektowa budowlana i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę - ogrodzenie terenu na okres budowy - zaplecze budowy wraz z infrastrukturą budowę.	20%										
2	Częściowe zabezpieczenie wykopu ((Etap został zakończony 25 kwietnia 2024 roku)	ścianka berlińska lub inne zabezpieczenie w 50% (w tym zabezpieczenie skarpy wykopu otwartego) - w	10%										

			zależności od wyboru rozwiązania w projekcie wykonawczym	
	3	Płyta fundamentowa (Etap został zakończony 30 lipca 2024 roku)	• projekt wykonawczy podziemia • podkłady pod płytę fundamentową w 30%	
			•płyta fundamentowa żelbetowa w 80% •projekt wykonawczy nadziemia	10%
	4	Stan zerowy (Etap został zakończony 22 listopada 2024 roku)	• ściany i słupy konstrukcyjne żelbetowe poziomu -1 i -2 zewnętrzne i wewnętrzne oraz płyta stropowa nad poziomem -1 (z wyłączeniem otworów technologicznych)	10%
	5	Poziom +5 (Etap został zakończony 10 kwietnia 2025 roku).	• ściany i słupy konstrukcyjne żelbetowe do poziomu +5 oraz płyta stropowa nad poziomem +5 (z wyłączeniem otworów technologicznych)	10%
	6	Stan surowy otwarty (Etap został zakończony 30 czerwca 2025 roku)	• ściany i słupy konstrukcyjne żelbetowe do poziomu +9 oraz płyta stropowa nad poziomem +9 (z wyłączeniem otworów technologicznych)	10%
	7	Stan surowy zamknięty (Etap został zakończony 30 września 2025 roku)	• zakończenie robót murowych ścian osłonowych • stolarka okienna PCV (z wyłączeniem otworów technologicznych) • izolacje przeciwwodne dachów (z wyłączeniem obróbek blacharskich)	10%

	8	Elementy wykończeniowe i instalacyjne mieszkań (Przewidywany termin zakończenia do dnia 30 stycznia 2026 r)	• okablowanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych w 80% (bez montażu osprzętu) • przewody / rury CO w 80% • piony i kanały wentylacyjne w 80% • drzwi wewnętrzne do mieszkań • tynki wewnętrzne • posadzki w mieszkaniach w 80%	10%
	9	Zakończenie budowy (Przewidywany termin do dnia 12 maja 2026 r)	• montaż osprzętu w mieszkaniach • sieci zewnętrzne sanitarne i wod kan wraz z przyłączami • roboty malarskie • wykonanie elewacji • windy osobowe • bramy garażowe • balustrady zewnętrzne i wewnętrzne • wykończenie posadzki w garażu • rozdzielnia elektryczna • stolarka drzwiowa zewnętrzna	10%
	*zakończenie w/w pozycji nie dotyczy zakończenia pojedynczych elementów niezbędnych do prowadzenia prac lub wynikających z technologii rozwiązań przyjętych do realizacji.			
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Z zastrzeżeniem okoliczności opisanych w niniejszym punkcie Prospektu Informacyjnego cena lokalu ustalona w umowie jest ostateczna. I. podwyższenia obowiązujących stawek podatku od towarów i usług (VAT). W takim przypadku Deweloper jest uprawniony do wezwania Nabywców do dokonywania wymagalnych płatności uwzględniających podwyższenie stawki podatku od towarów i usług (VAT). W przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia określonego powyżej, Nabywcom przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do dopłaty; w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywców zgodnie z postanowieniami zdania poprzedzającego, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu, w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od odstąpienia Nabywców,			

wszelkich kwot wpłacanych w wykonaniu umowy przez Nabywców bez prawa zatrzymania zadatku ani jakiegokolwiek kary umownej przelewem na rachunek bankowy Nabywców. Strony postanawiają, że powyższe prawo odstąpienia od niniejszej umowy może być przez Nabywcę wykonywane nie później niż do dnia *

- II. W przypadku obniżenia obowiązującej stawki podatku VAT, Deweloper jest zobowiązany do pobierania od Nabywcy wymagalnych płatności w wysokości uwzględniającej obniżenie stawki podatku od towarów i usług (VAT). Ewentualnie nadpłacona przez Nabywcę z tego tytułu część Ceny zostanie Nabywcy zwrócona przez Dewelopera w terminie 14 (czternastu) dni od wystawienia przez Dewelopera faktury korygującej, przelewem, na rachunek bankowy Nabywcy wskazany przez Nabywcę lub według wyboru Nabywcy – zaliczona na poczet kolejnych wymagalnych płatności.
- III. W przypadku różnicy powierzchni użytkowej Lokalu wynikającej z powykonawczych pomiarów w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w niniejszej umowie cena netto Lokalu i tym samym cena Lokalu brutto wraz z prawami związanymi zostanie ustalona na podstawie ceny netto jednego metra kwadratowego Lokalu, określonej w §3 ust. 1 Umowy Deweloperskiej, przy czym w przypadku, gdy cena Lokalu brutto ustalona w sposób, o którym mowa powyżej, będzie:
- a. wyższa niż cena Lokalu brutto wymieniona w §3 ust. 3 Umowy Deweloperskiej i Deweloper zażąda dopłaty, Nabywcom przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do dopłaty; w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywców zgodnie z postanowieniami zdania poprzedzającego, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu, w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od odstąpienia, wszelkich kwot wpłacanych w wykonaniu umowy deweloperskiej przez Nabywców bez prawa zatrzymania zadatku ani jakiegokolwiek kary umownej przelewem na rachunek bankowy Nabywców; strony postanawiają, że powyższe prawo odstąpienia od niniejszej umowy może być przez Nabywcę wykonywane nie później niż do dnia *
 - b. niższa niż cena Lokalu brutto ustalona w §3 ust. 3 Umowy Deweloperskiej, Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu kwoty nadpłaconej, w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych, od dnia wystawienia i przekazania Nabywcom przez Dewelopera faktury korygującej, przelewem na rachunek bankowy Nabywców.

Strony postanawiają, iż zwiększenie ceny Lokalu netto oraz ceny za Udział netto na podstawie powyższych postanowień nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 10% odpowiednio ceny Lokalu netto oraz ceny za Udział netto.

WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY

LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej Umowy deweloperskiej, jeśli: 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust.2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 3) Deweloper nie doręczył Nabywcom prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 4) 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, 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie określonym w Umowie deweloperskiej, 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie określonym w tym przepisie, tj. gdy Deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowanych depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r.,
---	--

	poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, 10) Deweloper nie usunie wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 12) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	---

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

(W przypadkach, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1) - pkt 5) Umowy - zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 pkt 1- pkt 5 Ustawy - Nabywcy mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej albo Umowy Zobowiązującej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,

W przypadku, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 6) Umowy - zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy - przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy, Nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) - dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo Umowy Zobowiązującej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywcy są uprawnieni do odstąpienia od tej umowy; Nabywcy zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, a ponadto w przypadku odstąpienia przez Nabywców od umowy z przyczyny, o której mowa powyżej, Deweloper zobowiązany będzie do zapłacenia Nabywcom zadatku - zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego - w podwójnej wysokości,

W przypadku, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 7) Umowy - zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy – Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo Umowy Zobowiązującej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,

W przypadku, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 8) Umowy - zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 pkt 8 Ustawy – Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo Umowy Zobowiązującej, w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 9) Umowy - zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy – Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo Umowy Zobowiązującej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy (tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 o Bankowy Funduszu Gwarancyjnym)).

Nadto:

w przypadku zmiany ceny na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) na zasadach opisanych w §3 ust. 8 Umowy Deweloperskiej, tj. podwyższenia obowiązujących stawek podatku od towarów i usług (VAT), Deweloper jest uprawniony do wezwania Nabywców do dokonywania wymagalnych płatności uwzględniających podwyższenie stawki podatku od towarów i usług (VAT); w przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia określonego powyżej, Nabywcom przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do dopłaty; w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywców zgodnie z postanowieniami zdania poprzedzającego, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu, w terminie 30 (trzydziestu) dni od odstąpienia Nabywców, wszelkich kwot wpłacanych w wykonaniu umowy przez Nabywców bez prawa zatrzymania zadatku ani jakiegokolwiek kary umownej przelewem na rachunek bankowy Nabywców,

w przypadku zmiany ceny spowodowanej zmianą powierzchni użytkowej Lokalu na zasadach opisanych w §3 ust. 11 Umowy Deweloperskiej, tj. w przypadku różnicy powierzchni użytkowej wynikającej z powykonawczych pomiarów w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w niniejszej umowie cena netto Lokalu i tym samym cena Lokalu brutto wraz z prawami związanymi zostanie ustalona na podstawie ceny netto jednego metra kwadratowego Lokalu, określonej w §3 ust. 1 tego aktu notarialnego, przy czym w przypadku, gdy cena Lokalu brutto ustalona w sposób, o którym mowa powyżej, będzie:

- wyższa niż cena Lokalu brutto wymieniona w §3 ust. 3 tego aktu notarialnego i Deweloper zażąda dopłaty, Nabywcom przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do dopłaty; w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywców zgodnie z postanowieniami zdania poprzedzającego, Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu, w terminie 30 (trzydziestu) dni od odstąpienia, wszelkich kwot wpłacanych w wykonaniu umowy deweloperskiej przez Nabywców bez prawa zatrzymania zadatku ani jakiegokolwiek kary umownej przelewem na rachunek bankowy Nabywców,

- niższa niż cena Lokalu brutto ustalona w §3 ust. 3 tego aktu notarialnego, Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu kwoty nadpłaconej, w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych, od dnia uznania kwotą nadpłaty, rachunku bankowego

	Dewelopera, przelewem na rachunek bankowy Nabywców, przy czym w przypadku różnicy powierzchni użytkowej Lokalu większej niż 2% (dwa procent), w stosunku do projektowanej Powierzchni użytkowej Lokalu, określonej w niniejszej umowie, Nabywcom przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera wyników obmiaru Lokalu dokonanego przez geodetę w ramach inwentaryzacji powykonawczej budynku. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo Umowy Zobowiązującej, o czym mowa: w treści art. 43 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy deweloperskiej: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2) w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru lokalu mieszkalnego lub niestawienia się Nabywców celem zawarcia umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	--

INNE INFORMACJE

W związku z realizowanym Przedsięwzięciem Deweloperskim składającym się z Zadania Inwestycyjnego CityFlow Etap I oraz Zadania Inwestycyjnego CityFlow II a także zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Okam Academicus Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do zmiany wpisów w księdze wieczystej Kw. Nr WA4M/00176047/0 poprzez ujawnianie nowych oznaczeń nieruchomości oraz uprawnień i obciążeń wynikających z ustanawianych praw lub zaciągniętych zobowiązań, to jest między innymi ujawniania podziałów geodezyjnych, praw użytkowania, służebności gruntowych lub przesyłu, sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, roszczeń wynikających z zawieranych umów, hipotek oraz roszczeń banków o ujawnienie hipotek.

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może w biurze sprzedaży inwestycji „CityFlow”, mieszczącym się w Warszawie przy ul. Redutowej 9 zapoznać się z następującymi dokumentami:

- aktualnym stanem księgi wieczystej nr WA4M/00176047/0
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Okam Academicus Sp. z o.o.
- kopią pozwolenia na budowę
- sprawozdaniem finansowym dewelopera (Okam Academicus Sp. z o.o.)
- projektem architektoniczno-budowlanym (dostępnym w biurze budowy).

Ponadto Deweloper wskazuje, iż Środki będą gromadzone w Banku lub kasie powszechniej prowadzącym/prowadzącej 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A 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 w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2488 z późn. zm.).

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.

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do
jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

Wojciech Kolakowski

..... Pełnomocnik

OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.

ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa

KRS 0000628326

NIP 701-059-75-69, REGON 365001212

