



dzielnica

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego
„Budynki H i J, V etap osiedla 19. Dzielnica”

Lokal mieszkalny __

ul. Kolejowa 43A i 45B 01-210 Warszawa

Sporządzono 26 sierpnia 2025 roku

Stan na dzień sporządzenia prospektu

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Pro – Urba Invest V Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS nr 0000857109, Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, Wydział XIII Krajowego Rejestru Sądowego	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby dewelopera, adres punktu, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: ▪ ul. Kolejowa 43A, lok. U1, 01-210 Warszawa.	
Nr NIP i REGON	NIP: 527-292-08-98	REGON: 385515496
Nr telefonu	+48 22 696 03 06	
Adres poczty elektronicznej	biuro@pro-urba.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.pro-urba.pl www.19dzielnica.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Deweloper jest spółką celową założoną celem realizacji V etapu inwestycji „19. Dzielnicą”. Spółka działa w ramach Grupy Pro Urba i korzysta z jej szerokiego doświadczenia w realizacji inwestycji mieszkaniowych. Poniżej zamieszczono przykłady przedsięwzięć deweloperskich ukończonych w Polsce przez spółki celowe, należące do Grupy Pro Urba: ▪ Budynki C i D, I etap osiedla 19. Dzielnicą (przedsięwzięcie deweloperskie zrealizowane przez spółkę Pro - Urba Invest sp. z o.o.) Adres: ul. Kolejowa 47 i 47A, 01-210 Warszawa Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 12.10.2011 r. ▪ Budynki F i G, II etap osiedla 19. Dzielnicą (przedsięwzięcie deweloperskie zrealizowane przez spółkę Pro – Urba Invest sp. z o.o.) Adres: ul. Kolejowa 45 i 45A, 01-210 Warszawa Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 10.12.2014 r. ▪ Budynki B i E, III etap osiedla 19. Dzielnicą (przedsięwzięcie deweloperskie zrealizowane przez spółkę Pro – Urba Invest sp. z o.o.) Adres: ul. Kolejowa 49A i 47B, 01-210 Warszawa Data rozpoczęcia: 16.06.2014 r. Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 11.01.2018 r. ▪ Budynek I, IV etap osiedla 19. Dzielnicą (przedsięwzięcie deweloperskie zrealizowane przez spółkę Pro – Urba Invest IV sp. z o.o.) Adres: ul. Kolejowa 43, 01-210 Warszawa Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 04.06.2020 r.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie było i nie jest prowadzone.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Działki o nr ew. 53/1, 53/2 z obrębu 6-04-09, ul. Kolejowa 43A i 45B
Numer księgi wieczystej	WA4M/00449990/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej nr WA4M/00449990/0 nie ujawniono żadnych wpisów.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się: ▪ na północ – teren budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (inwestycja NOHO One); ▪ na wschód i południe – poprzednie etapy inwestycji 19. Dzielnica – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach; ▪ na południowy zachód – zabudowa usługowo-magazynowo-produkcyjna; ▪ na zachód – droga dojazdowa - ul. Przyokopowa/ul. Karolkowa oraz rurociąg nad ulicą Przyokopową. W dalszym sąsiedztwie w kierunku północnego zachodu znajduje się droga lokalna – ul. Szarych Szeregów, Szkoła Podstawowa nr 387 im. Szarych Szeregów z boiskiem szkolnym oraz Pływalnia „Delfin” OSIR. Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za wpływające na warunki życia: ▪ około 120 m na południe – droga zbiorcza – ul. Kolejowa; ▪ około 170 m na południowy wschód – kładka nad torami kolejowymi pomiędzy ul. Kolejową i Al. Jerozolimskimi; ▪ około 200 m na wschód - stacja elektroenergetyczna „Towarowa”; ▪ około 380 m na wschód – stacja paliw Circle K; ▪ około 200 m na północny wschód - kompleks wieżowców biurowych (tj. Warsaw Hub o wysokości do 130 m oraz Skyliner o wysokości do 195 m, a także budowa wieżowca Skyliner II), które mogą generować uciążliwości świetlne; ▪ około 250 m na północ – droga główna ruchu przyspieszonego – ul. Prosta z linią tramwajową; ▪ około 300 m na północny wschód – stacja metra Rondo Daszyńskiego; ▪ około 300 m na wschód - droga główna ruchu przyspieszonego - ulica Towarowa z linią tramwajową;

	- około 330 m na południowy wschód – stacja kolejowa Warszawa Główna wraz z torami kolejowymi; - około 500 m na północny wschód - budynek Warsaw Spire (na którym wyświetlane są reklamy świetlne nocą) oraz okazjonalne wydarzenia na pl. Europejskim; - około 550 m na północ - sezonowo otwarty pawilon kulturalno-rekreacyjny Pokój na Lato; - około 220 m na południe - sezonowo otwarty targ Nocny Market; - około 470 m na północ - okazjonalne wydarzenia przy Muzeum Powstania Warszawskiego; - około 340 m na zachód - Szpital Wolski, Szpitalny Oddział Ratunkowy SOR; - około 580 m na południowy wschód – stacja kolejowa Warszawa Ochota wraz z torami kolejowymi. Ponadto, teren przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w ścisłym centrum miasta, co powoduje zwiększone natężenie ruchu ulicznego i pieszego. W sąsiedztwie, dominują obszary skupisk biurowych, które mogą generować uciążliwości. Teren przedsięwzięcia znajduje się na terenie zabudowy śródmiejskiej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmieniona uchwałami nr: L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. i LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uzupełniona uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r. Przedsięwzięcie zostanie wybudowane zgodnie z warunkami technicznymi jak dla strefy śródmiejskiej, w tym zgodnie z uzyskanym przez Dewelopera odstępstwem, o którym mowa w Decyzji PNB. Zgodnie ze Strategiczną mapę hałasu m.st. Warszawy z 2022 r. (dostęp: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna) wyznaczono następujące wskaźniki: - dla hałasu drogowego: - na terenie przedsięwzięcia: LDWN w przedziale: 45-60 dB; LN w przedziale: 45-50 dB; - dla ulicy Przyokopowej/Karolkowej: LDWN w przedziale: 65-75 dB; LN w przedziale: 55-60 dB; - dla ulicy Szarych Szeregów: LDWN w przedziale: 65-70 dB; LN w przedziale: 50-60 dB; - dla ulicy Kolejowej: LDWN w przedziale: 65-75 dB; LN w przedziale: 55-65 dB; - dla ulicy Prostej: LDWN w przedziale: 70-80 dB; LN w przedziale: 65-75 dB; - dla hałasu kolejowego na terenie przedsięwzięcia: LDWN w przedziale: 45-55 dB; LN w przedziale: 45-55 dB.
--	---

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

		Adres strony geoportalu Warszawy: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania#
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LIX/1858/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. Uchwała dostępna pod adresem: https://architektura.um.warszawa.pl/wola Oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego pod adresem: http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2022/1281/ Adres strony geoportalu Warszawy: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania#
	Miejskowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego.
	Inne	Brak

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

Deweloper informuje, że pozwolenie na budowę zostało uzyskane przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy o warunkach zabudowy nr 450/WOL/06 z dnia 27 października 2006 r., która została przeniesiona na rzecz Spółki na mocy decyzji nr 249/WOL/07 z dnia 11 czerwca 2007 r.

W związku z powyższym ustalenia wydanej decyzji o warunkach zabudowy (opisanej poniżej) i udzielonego pozwolenia na budowę mogą różnić się od ustaleń obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LIX/1858/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. wyznacza następujące przeznaczenia terenu: ▪ W28a U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ W20 MW(U) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dopuszczenie: usługi); ▪ 11 KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej; ▪ 44 KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej; ▪ 48 KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej.
Maksymalna intensywność zabudowy	▪ W28a U/MW – max. 5,3; ▪ W20 MW(U) – max. 1,2; ▪ 11 KD-Z, 44 KD-D, 48 KD-D – nie dotyczy.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	▪ W28a U/MW – max. 4,0; min. plan nie ustala; ▪ W20 MW(U) – max. 1,0; min. plan nie ustala; ▪ 11 KD-Z, 44 KD-D, 48 KD-D – nie dotyczy.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	▪ W28a U/MW – max. 0,6; ▪ W20 MW(U) – max. 0,3; ▪ 11 KD-Z, 44 KD-D, 48 KD-D – nie dotyczy.
Maksymalna wysokość zabudowy	▪ W28a U/MW – max. 34 m; ▪ W20 MW(U) – max. 13 m; ▪ 11 KD-Z, 44 KD-D, 48 KD-D – nie dotyczy.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	▪ W28a U/MW – min. 25%; ▪ W20 MW(U) – min. 30%; ▪ 11 KD-Z, 44 KD-D, 48 KD-D – min. 0,5%.

Minimalna liczba miejsc do parkowania	§ 12.2. W zakresie obsługi parkingowej: 1) ustala się realizację miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której będzie znajdował się obiekt budowlany, w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych dla nowych obiektów oraz obiektów rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania: a) dla samochodów osobowych: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, - dla biur i urzędów – nie mniej niż 10 miejsc i nie więcej niż 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla handlu i pozostałych usług – nie mniej niż 15 miejsc i nie więcej niż 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla obiektów stacji transformatorowych – nie mniej niż 1 miejsce na 1 obiekt, b) dla rowerów: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, - dla biur i urzędów oraz dla handlu i pozostałych usług – nie mniej niż 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca, 2) Dopuszcza się lokalizowanie ogólnodostępnych miejsc do parkowania w terenach dróg lokalnych (KD-L) lub dróg dojazdowych (KD-D), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12 m; (...) 4) Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 6. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni: a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, b) dla terenów zabudowy wyznaczonych w planie ustala się kształtowanie zieleni towarzyszącej, w szczególności w otoczeniu obiektów budowlanych oraz wzdłuż ciągów komunikacji pieszej, przy uwzględnieniu uwarunkowań siedliskowych, oraz przy uwzględnieniu wymogów technicznych i wymogów bezpieczeństwa ludzi określonych w przepisach odrębnych, c) dla terenów dróg publicznych: - nakazuje się zachowanie, uzupełnienie lub nasadzenie rzędów drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5, - dopuszcza się realizację rzędów drzew lub pojedynczych drzew poza wyznaczonymi rejonami lokalizacji rzędu drzew, przy spełnieniu wymogów technicznych oraz wymogów bezpieczeństwa ludzi i mienia określonych w przepisach odrębnych, - nakazuje się wprowadzenie pasów zieleni niskiej, w szczególności: żywopłotów, grup krzewów, bylin, wzdłuż jezdni w terenie 1 KD-GP ul. Prosta oraz 3 KD-GP ul. Towarowa, - dopuszcza się realizację pasów zieleni niskiej w terenach pozostałych dróg publicznych, - przy zagospodarowaniu terenów dróg zielenią urządzoną nakazuje się zastosowanie gatunków roślin o wysokiej tolerancji na zanieczyszczenia komunikacyjne, 2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami określonymi w § 13 ust. 4; 3) w zakresie ochrony wód podziemnych: a) zakazuje się lokalizowania obiektów, których oddziaływanie może negatywnie wpłynąć na stan jakości tych wód, b) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych; 4) w zakresie ochrony przed hałasem: a) nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe standardy akustyczne, poprzez zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w

	przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, przy czym tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW oraz MW(U) należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe, b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MW oraz MW(U) należy zastosować rozwiązania zapewniające dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, c) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług ochrony zdrowia związanych ze stacjonarnym lub całodobowym. d) w związku z uciążliwością hałasową dróg KD-GP, KD-Z oraz terenów kolejowych położonych poza obszarem planu, wzdłuż jego południowej granicy, dla nowej zabudowy zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy od dróg KD-GP oraz KD-Z nakazuje się jej realizację w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, e) przy przebudowie dróg należy stosować rozwiązania techniczne i przestrzenne ograniczające powstawanie oraz rozprzestrzenianie się hałasu i drgań; 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza: a) zakazuje się stosowania w nowopowstających obiektach budowlanych indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, b) dopuszcza się zaopatrzenie nowopowstających obiektów w ciepło z energii elektrycznej z urządzeń kogeneracji rozproszonej, z indywidualnych źródeł opalanych paliwami węglowodorowymi w dostosowaniu do przepisów odrębnych lub wykorzystujących technologie bezemisyjne; 6) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	§ 1.5 Na obszarze planu nie występują okoliczności, które uzasadniałyby ustalenie: 2) (...) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych."
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Plan nie ustala.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	§ 11. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: 2) w związku z przepisami odrębnymi dotyczącymi funkcjonowania ruchu lotniczego obowiązuje bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych do wartości właściwej dla strefy ograniczeń wysokości, wskazanej na rysunku planu; powyższe ograniczenie wysokości dotyczy również wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków;
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	▪ W28a U/MW - obsługa komunikacyjna z dróg: 11 KD-Z ul. Projektowana, 44 KD-D ul. Projektowana, 46 KD-D ul. Projektowana, 48 KD-D ul. Projektowana; ▪ W20 MW(U) - obsługa komunikacyjna z dróg: 11 KD-Z ul. Projektowana, 41 KD-D ul. Projektowana; 11 KD-Z, 44 KD-D, 48 KD-D – plan nie ustala
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 13. Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, której przebieg i parametry są zgodne z przepisami odrębnymi, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych; 2) ustala się, że przewody oraz inne obiekty liniowe infrastruktury technicznej, o parametrach

	zgodnych z przepisami odrębnymi, należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4; 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 4) dopuszcza się lokalizowanie na terenie W29a I-E(U)sieci zasilających stację transformatorową oraz sieci wychodzących ze stacji transformatorowej położonej na tym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) ustala się minimalne parametry dla nowo realizowanych sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej grawitacyjnej - DN 300, ciepłowniczej - DN 25, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV, telekomunikacyjnej - sieci kablowe lub sieci bezprzewodowe; 6) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się zmianę przebiegu tych urządzeń na bezkolizyjne, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 7) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego. 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów gaśniczych, z istniejącej sieci wodociągowej w ulicach: Prosta, Towarowa, Karolkowa zasilanej z Wodociągu Centralnego lub z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 2) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych jako awaryjnego źródła zaopatrzenia w wodę, utrzymując je w należytym stanie technicznym; 3) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi ujęć indywidualnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz obiektów bezpieczeństwa państwa; 4) przy lokalizacji indywidualnych ujęć wody należy uwzględnić warunki określone dla studni dostarczających wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych: 1) ustala się, że ścieki ze wszystkich obiektów budowlanych odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Towarowa, Karolkowa, Przyokopowa lub z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 2) zakazuje się budowy nowych indywidualnych systemów odprowadzania i gromadzenia lub oczyszczania ścieków; 3) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji rozdzielczej. 4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: 1) dla projektowanych obiektów budowlanych nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z terenów zieleni ulicznej odprowadzane będą do ziemi; 4) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 5) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich. 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz: 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej z gazociągów średniego ciśnienia w ulicach: Prosta, Karolkowa, Przyokopowa oraz gazociągów niskiego ciśnienia w ulicach: Prosta, Towarowa, zasilanych ze stacji redukcyjno-pomiarowych znajdujących się poza obszarem planu lub z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci gazowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
--	---

	2) dopuszcza się stosowanie zbiornika na mieszaninę propan-butan wyłącznie dla obiektu budowlanego i tylko w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci gazowej; po podłączeniu obiektu do sieci gazowej ustala się odłączenie obiektu od zbiornika; 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych; 4) dopuszcza się wykorzystania paliwa gazowego do oświetlenia zewnętrznego; 5) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi. 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej z magistral funkcjonujących w obszarze planu i poza obszarem planu lub z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci ciepłowniczej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń zasilanych paliwem gazowym z sieci lub zbiorników; 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń zasilanych z sieci elektro-energetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości wykorzystania do celów grzewczych źródeł, o których mowa w pkt 1 i 2; 4) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz z urządzeń kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 5) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń zasilanych paliwem węglowodorowym o niskiej zawartości siarki lub wykorzystujących technologie bez emisyjne; 6) zakazuje się stosowania w nowopowstających obiektach indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi; 7) dopuszcza się wytwarzanie ciepła dla celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi. 7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w oparciu o odnawialne bezemisyjne źródła energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w indywidualnych urządzeniach kogeneracyjnych, zasilanych z miejskiej sieci gazowej; 4) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego lub niskiego napięcia wyłącznie jako linii kablowych podziemnych; 5) nakazuje się realizację stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrznych - wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę, w tym stacji podziemnych. 8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej: 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci telekomunikacyjnej; 2) zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych; 3) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i ustala się obowiązek ich skablowania, tj. zastąpienia na linie kablowe podziemne z chwilą przebudowy; 4) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej lub z sieci radiowej za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej. 9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.
--	---

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

Przeznaczenie terenu	Dla działek w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LIX/1858/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. wyznacza następujące przeznaczenia terenu: ▪ W20 MW(U) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dopuszczenie: usługi); ▪ W28a U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ W28b U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ W28c U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ 11 KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej; ▪ 44 KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej; ▪ 48 KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej. Dla działek w dalszym sąsiedztwie: ▪ W25 MW(U) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dopuszczenie: usługi); ▪ W26 U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ W27a U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ W28d U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ 41 KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej; ▪ 42 KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej; ▪ 46 KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej; ▪ 47 KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej; ▪ 52 KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej. Dla działek w dalszym sąsiedztwie w kierunku zachodnim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. wyznacza następujące przeznaczenia terenu: ▪ W19 US/U-O – tereny sportu lub usług oświaty; ▪ W20 MW(U) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dopuszczenie: usługi); ▪ W24b U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ 11 KD-Z – projektowana droga klasy zbiorczej – ul. Karolkowa; ▪ 21 KD-L – droga klasy lokalnej – ul. Szarych Szeregów; ▪ 41 KD-D – projektowana droga klasy dojazdowej; ▪ 42 KD-D – droga klasy dojazdowej – ul. Przyokopowa.
Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LIX/1858/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. ▪ W20 MW(U) – max. 1,2; ▪ W25 MW(U) – max. 3,0; ▪ W26 U/MW – max. 7,0; ▪ W27a U/MW – max. 7,5; ▪ W28a U/MW, W28b U/MW – max. 5,3; ▪ W28c U/MW, W28d U/MW – max. 5,7; ▪ 11 KD-Z, 41 KD-D, 42 KD-D, 44 KD-D, 46 KD-D, 47 KD-D, 48 KD-D, 52 KD-D – nie dotyczy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. Plan nie ustala.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LIX/1858/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. ▪ W20 MW(U) – max. 1,0; min. plan nie ustala; ▪ W25 MW(U) – max. 2,5; min. plan nie ustala; ▪ W26 U/MW – max. 5,0; min. plan nie ustala; ▪ W27a U/MW – max. 6,0; min. plan nie ustala; ▪ W28a U/MW – max. 4,0; min. plan nie ustala; ▪ W28b U/MW – max. 3,8; min. plan nie ustala; ▪ W28c U/MW, W28d U/MW – max. 4,3; min. plan nie ustala; ▪ 11 KD-Z, 41 KD-D, 42 KD-D, 44 KD-D, 46 KD-D, 47 KD-D, 48 KD-D, 52 KD-D – nie dotyczy.

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. ▪ W19 US/U-O – max. 0,5; min. plan nie ustala; ▪ W20 MW(U), W24b U/MW – max. 2,0; min. plan nie ustala; ▪ 11 KD-Z, 21 KD-L, 41 KD-D, 42 KD-D – nie dotyczy.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LIX/1858/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. ▪ W20 MW(U) – max. 0,3; ▪ W25 MW(U) – max. 0,55; ▪ W26 U/MW, W28a U/MW, W28b U/MW – max. 0,6; ▪ W27a U/MW, W28c U/MW, W28d U/MW – max. 0,7; ▪ 11 KD-Z, 41 KD-D, 42 KD-D, 44 KD-D, 46 KD-D, 47 KD-D, 48 KD-D, 52 KD-D – nie dotyczy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. ▪ W19 US/U-O – max. 0,5; ▪ W20 MW(U) – max. 0,55; ▪ W24b U/MW – max. 0,6; ▪ 11 KD-Z, 21 KD-L, 41 KD-D, 42 KD-D – nie dotyczy.
Maksymalna wysokość zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LIX/1858/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. ▪ W20 MW(U) – max. 13 m; ▪ W25 MW(U) – max. 30 m, z wyłączeniem budynków chronionych ustaleniami planu, wymienionych w § 7 pkt 1 lit. b, dla których obowiązuje zakaz nadbudowy zgodnie z § 7 pkt 2 lit. b; ▪ W26 U/MW – max. 30 m, z wyłączeniem budynku chronionego ustaleniami planu, wymienionego w § 7 pkt 1 lit. c, dla którego obowiązuje zakaz nadbudowy zgodnie z § 7 pkt 3 lit. b; max. wysokość dominanty wysokościowej - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami dopuszczalnej lokalizacji dominant wysokościowych: 55 m w strefie D oraz 45 m w strefie F1 i w strefie F2; ▪ W27a U/MW – max. 40 m; max. wysokość dominanty wysokościowej - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami dopuszczalnej lokalizacji dominant wysokościowych: 95 m w strefie C1 i w strefie C2; ▪ W28d U/MW – max. 30 m; max. wysokość dominanty wysokościowej - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami dopuszczalnej lokalizacji dominant wysokościowych: 45 m w strefie E1; ▪ W28a U/MW, W28b U/MW – max. 34 m; ▪ W28c U/MW – max. 34 m; max. wysokość dominanty wysokościowej - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami dopuszczalnej lokalizacji dominant wysokościowych: 45 m w strefie E; ▪ 11 KD-Z, 41 KD-D, 42 KD-D, 44 KD-D, 46 KD-D, 47 KD-D, 48 KD-D, 52 KD-D – nie dotyczy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. ▪ W19 US/U-O – max. 15 m; ▪ W20 MW(U), W24b U/MW – max. 30 m; ▪ 11 KD-Z, 21 KD-L, 41 KD-D, 42 KD-D – nie dotyczy.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LIX/1858/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. ▪ W20 MW(U), W25 MW(U) – min. 30%; ▪ W26 U/MW, W28a U/MW, W28b U/MW – min. 25%; ▪ W27a U/MW, W28c U/MW, W28d U/MW – min. 20%; ▪ 11 KD-Z, 44 KD-D, 46 KD-D, 47 KD-D, 48 KD-D, 52 KD-D – min. 0,5%; ▪ 41 KD-D, 42 KD-D – min. 0,1%. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. ▪ W19 US/U-O, W20 MW(U) – min. 25%; ▪ W24b U/MW – min. 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 20% dla usług; ▪ 11 KD-Z, 21 KD-L, 41 KD-D, 42 KD-D – plan nie ustala.

Minimalna liczba miejsc do parkowania	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LIX/1858/2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. § 12.2. W zakresie obsługi parkingowej: 1) ustala się realizację miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której będzie znajdował się obiekt budowlany, w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych dla nowych obiektów oraz obiektów rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania: a) dla samochodów osobowych: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, - dla biur i urzędów – nie mniej niż 10 miejsc i nie więcej niż 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla handlu i pozostałych usług – nie mniej niż 15 miejsc i nie więcej niż 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, - dla obiektów stacji transformatorowych – nie mniej niż 1 miejsce na 1 obiekt, b) dla rowerów: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, - dla biur i urzędów oraz dla handlu i pozostałych usług – nie mniej niż 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca, 2) Dopuszcza się lokalizowanie ogólnodostępnych miejsc do parkowania w terenach dróg lokalnych (KD-L) lub dróg dojazdowych (KD-D), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12 m; (...) 4) Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej - uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. § 12.3. W zakresie parkowania: 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych: a) dla biur i urzędów – 10-18 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej biurowej, bez powierzchni pomocniczej, b) dla handlu i usług – 15-25 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług bez powierzchni pomocniczej, c) dla mieszkańców – 1 miejsce / 1 mieszkanie; 2) realizacja miejsc parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych musi nastąpić w ramach działki inwestycyjnej; 3) dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania w pasie ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12 m.
---------------------------------------	--

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	Decyzja nr 450/WOL/06 o warunkach zabudowy wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 27 października 2006 r. przeniesiona na rzecz Dewelopera decyzją nr 249/WOL/07 wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 11 czerwca 2007 r. ustalająca warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie: kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, parkingami naziemnymi, infrastrukturą techniczną, wjazdami, układem komunikacyjnym, elementami zagospodarowania terenu oraz budynkami stacji trafo, w zabudowie śródmiejskiej na działkach ew. nr 46, 47, 48, 49, 50 oraz na fragmencie dz. 32 i 34 w obrębie 6-04-09 w rejonie ul. Kolejowej/Przyokopowej na terenie Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
gabaryty	Szerokość elewacji: - zabudowa od strony ulic powinna mieć charakter zabudowy pierzejowej z koniecznością realizacji przejść i przejazdów bramowych oraz wyraźnych otwarć widokowych do wnętrz kwartałów w proporcjach wynikających z indywidualnych rozwiązań projektowych; - od strony ul. Kolejowej i projektowanej Siennej szerokość elewacji - ok. 75-80 m; - od strony wewnętrznych ulic projektowanych i ul. Przyokopowej – Bis od strony wschodniej - szerokość elewacji ok. 110 m.
forma architektoniczna	Geometria dachów: płaskie
usytuowanie linii zabudowy	Podstawowym założeniem przy ustaleniu linii zabudowy powinno być dążenie do stworzenia na omawianym obszarze zabudowy kwartałowej, z ukształtowaniem pierzei zabudowy wzdłuż projektowanych i istniejących ulic z koniecznością realizacji przejść i przejazdów bramowych, prześwitów oraz zachowanie istniejącego cennego drzewostanu. Pomiędzy wschodnią i zachodnią granicą terenu na odcinku pomiędzy ulicami Towarową i Przyokopową – Bis zakłada się odtworzenie przebiegu ulicy Siennej, nadając jej charakter ulicy wielkomiejskiej. Na załączniku graficznym wyznaczono: nieprzekraczalnie linie zabudowy oraz linie rozgraniczające projektowanej ulicy Siennej z dopuszczeniem realizacji parkingów naziemnych wzdłuż projektowanych linii rozgraniczających. Ustala się konieczność realizacji na omawianym obszarze połączeń komunikacyjnych pomiędzy ulicami Kolejową i projektowanym przedłużeniem ul. Siennej w formie ogólnodostępnych ulic miejskich, oznaczonych na załączniku graficznym jako ulica Projektowana 1, Projektowana 2, Projektowana 3 oraz ulica obrzeżna stanowiąca wschodnią granicę inwestycji, wg linii rozgraniczających określonych na załączniku graficznym nr 1. Ulica Projektowana 2 jako ulica łącząca bezpośrednio teren inwestycji z obszarem wielofunkcyjnych przekształceń znajdującym się w kierunku południowym, wymaga podkreślenia jej rangi poprzez zróżnicowanie sposobu zagospodarowania otoczenia, kształtowania zabudowy wraz z wytworzeniem przestrzeni publicznych takich jak place, dziedzińce. Wzdłuż zachodniej granicy działki ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy umożliwiającą realizację, na terenie inwestycji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, planowanej przebudowy ulicy Przyokopowej – Bis (na odcinku pomiędzy ulicą Szarych Szeregów i Kolejową), projektowane linie rozgraniczające zgodnie z załącznikiem graficznym. Wzdłuż ul. Kolejowej nieprzekraczalna linia zabudowy umożliwiająca ukształtowanie zabudowy pierzejowej z koniecznością realizacji przejść i przejazdów bramowych, przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, projektowane linie rozgraniczające zgodnie z załącznikiem graficznym. Uszczegółowienie przebiegu projektowanych linii rozgraniczających planowanych ulic z zachowaniem kwartałowego charakteru zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy przedstawiony wg. zał. nr 1 do niniejszej decyzji – Projektowanej 1, Projektowanej 2, Projektowanej 3, ulicy obrzeżnej stanowiącej wschodnią granicę inwestycji, ulicy Przyokopowej – Bis oraz przedłużenia ul. Siennej – nastąpi na etapie projektu budowlanego.
intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ca 0,35 (bez garaży)
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg art. 75.1 Prawo ochrony środowiska) W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu, przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z waloryzacją. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem burmistrza wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości, z tym że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z art. 83 ustawy z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, tj. Dz.U. z 2004 r. nr 92 poz. 880. Ze względu na planowaną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych ok. 2000, inwestycja ujęta jest w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9.11.2004 r. w/s określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań

	związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004 r. nr 257 poz. 2573 z późn. zm.). W związku z powyższym na podstawie art. 1 pkt 19 i 20 ustawy z dn. 18 maja 2005 r. o zmianie ustawy Prawo Ochrony Środowiska oraz niektórych ustaw (Dz.U. nr 133 poz. 964) inwestor jest zobowiązany przed otrzymaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego do złożenia wniosku w Biurze Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy – w celu przeprowadzenia postępowania dotyczącego uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Decyzja nie ustala.
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z ustawą z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 poz. 1568) przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze objętym prawną ochroną konserwatora zabytków.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Decyzja nie ustala.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji poprzez dojazd istniejący od ul. Kolejowej – drogi powiatowej oraz od ul. Siennej – drogi oraz dodatkowo poprzez dojazd projektowany od ul. Przyokopowej i od ul. Kolejowej. Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Miejskich (zarządcą ulicy Kolejowej) znak ZDM/DIPI/PR/02021538/05 z dnia 27.06.2005 r. należy: - wykonać analizę ruchu dla przyległych ulic z uwzględnieniem prognozowanych natężeń ruchu związanych z obsługą planowanej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowania ulic Kasprzaka/Prosta/Przyokopowa/Karolkowa, w kontekście planowanej zabudowy zasadna wydaje się budowa sygnalizacji świetlnej na ww. skrzyżowaniu; - na terenie działki własnej należy zapewnić miejsca parkingowe wg wskaźników 1 mp/ 1 mieszkanie, 15-25 mp/ 1000 m2 powierzchni użytkowej usług; - usytuowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy należy projektować w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, a także Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie z Postanowieniem nr 59/05 z dnia 1.07.2005 r. Wydziału Infrastruktury (zarządcą ulicy Przyokopowej i Siennej) należy: - wykonać projektowany odcinek gminnej ul. Siennej zgodnie z wymogami dotyczącymi parametrów dróg klasy L lub D zawartymi 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; - usytuowanie obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 6 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg gminnych – ul. Przyokopowej, istniejącej ul. Siennej oraz projektowanego odcinka ul. Siennej; - planowane obiekty budowlane nie mogą naruszać skrajni dróg (istniejących i planowanej), których wysokość wynosi 4,50 m, a wymiary są określone w załączniku nr 1 do w/w rozporządzenia, zgodnie z § 54 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3 pkt. 3 oraz ust. 4; - projektowane zjazdy z dróg gminnych (istniejącej i planowanych) na teren nieruchomości powinny spełniać wymogi zawarte w § 77 oraz 79 w/w rozporządzenia; - projekt zjazdów z drogi gminnej uzgodnić w Wydziale Infrastruktury dla Dzielnicy Wola; - po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy na budowę zjazdów z dróg gminnych na teren nieruchomości uzyskać decyzję lokalizacyjną w Wydziale Infrastruktury dla Dzielnicy Wola; - w przypadku planowania do zlokalizowania w pasie drogowym ulic gminnych podłączeń do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej, powinny one spełniać następujące wymogi:

	– umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczynić się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszania wartości użytkowej drogi; – podziemna budowla liniowa przebiegająca poprzecznie przez drogę nie może zmniejszać stateczności i nośności podłoża oraz nawierzchni drogi, naruszać urządzeń odwadniających i innych podziemnych urządzeń drogi; – budowla liniowa przecinająca poprzecznie drogę lub usytuowaną wzdłuż drogi powinna być wykonana w taki sposób, aby nie ograniczała możliwości przebudowy albo remontu drogi; – usytuowanie infrastruktury w ulicy powinno uwzględniać planowaną docelowo realizację ulicy. Nowa infrastruktura podziemna nie powinna być usytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową; - zapewnienia niezbędnych miejsc postojowych dla planowanego obiektu na terenie nieruchomości.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61.5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r.) w zakresie wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, ogrzewania. Wstępne warunki i możliwości podłączenia do sieci miejskich w zakresie elektroenergetyki, ogrzewania, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków zostały określone przez poszczególnych gestorów sieci: 1. zgodnie z pismem SPEC z dnia 26.01.2005 r. istnieje techniczna możliwość zasilenia planowanej zabudowy z magistrali „F” sieci ciepłowniczej 2xDN800 mm; 2. zgodnie z pismem MPWiK z dnia 8.02.2005 r. źródłem zaopatrzenia w wodę projektowanej zabudowy w ilości 4,0 l/s na cele socjalno-bytowe oraz ilości 10,0 l/s na cele p.pożarowe są istniejące przewody wodociągowe D 250 mm w ul. Przyokopowej i Kolejowej oraz D 150 mm w ul. Siennej. Projektowana zabudowa znajduje się w terenie objętym systemem kanalizacji ogólnospławnej. Głównym odbiornikiem ścieków i wód opadowych będzie istniejący kanał ogólnospławny VI kl. w ul. Towarowej; 3. zgodnie z pismem STOEN z dnia 13.12.2004 r. istnieje możliwość zasilenia planowanych budynków mieszkalnych z sieci elektroenergetycznej Stoen mocą przyłączeniową 3000 kW. W/w parametry ulegną uszczegółowieniu w ramach uzgadniania projektu budowlanego. Dokumentacja projektowa wymaga uzgodnienia w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Sieci Uzbrojenia Terenu m.st. Warszawy. Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach określonych przez gestorów sieci.
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	min. 25% działki, w tym częściowo na gruncie rodzimym w wielkości umożliwiającej swobodny wód opadowych
nadziemna intensywność zabudowy	Decyzja nie ustala.
wysokość zabudowy	- wzdłuż projektowanej ulicy Siennej – wysokość ca 27 m (VIII kond.), dopuszcza się lokalne podwyższenia zabudowy do max. ca 34 m (X kond.) o powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni obrysu kondygnacji oraz lokalne obniżenia do IV kondygnacji; - od strony ulicy Kolejowej, Przyokopowej – Bis oraz projektowanych ulic wewnętrznych maksymalna wysokość zabudowy ca 24 m (VII kond.), dopuszcza się lokalne podwyższenia zabudowy do max. ca 34 m (X kond.) o powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni obrysu kondygnacji oraz lokalne obniżenia do IV kondygnacji przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	27 stycznia 2012 roku wydana została z up. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy decyzja nr 35/WOL/12 (znak: AM-WAAB-MCI-6740-132-31-11-12) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych „H” i „J” z usługami, garażami podziemnymi, parkingami, układem komunikacyjnym, zagospodarowaniem terenu, stacją transformatorową przy ulicy Siennej/Kolejowej w Warszawie. Powyższa decyzja została wydana na rzecz spółki Pro - Urba Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. 28 grudnia 2021 roku wydana została z up. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy decyzja nr 338/WOL/2021 (znak: AM-AS.6740.77.2021.SOS) przenosząca decyzję nr 35/WOL/12 z dnia 27 stycznia 2012 roku, wydaną dla Pro - Urba Invest Sp. z o.o. na rzecz Pro - Urba Invest V Sp. z o.o.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	24 maja 2024 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy. Przedsięwzięcie deweloperskie zrealizowane w oparciu o pozwolenie na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego powstały budynki wielorodzinne.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 7 lipca 2014 r. Termin zakończenia robót budowlanych: 3 kwietnia 2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego powstały 2 budynki mieszkalne wielorodzinne („H” i „J”) z usługami i garażami podziemnymi.
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Minimalna odległość między budynkiem H i J wynosi: 27,5 m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Obmiar powierzchni użytkowej został dokonany zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997, z uwzględnieniem postanowień Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, między innymi w ten sposób, że: - pomiar został dokonany dla wymiarów w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., po wykonaniu tynków przewidzianych projektem wykonawczym, - pomiar został dokonany z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, sumując powierzchnię wszystkich pomieszczeń, - do powierzchni nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, - do powierzchni nie jest wliczana powierzchnia pod demontowalnymi ściankami działowymi.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 25% Kredyt inwestycyjny – 75%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna 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	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny: § 1. Wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: 1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Na podstawie art. 5. pkt 9 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 2324, z późn. zm.) lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1278, 1394, 1407, 1723 i 1843), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów. Zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego: §4.6. Pełnomocnik w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper w dniu 19 lipca 2024 roku, zawarł z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026438, (dalej jako „Bank”), Umowę o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego II, (dalej „Umowa OMRP II”), na zabezpieczenie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z której między innymi wynika, że: 1/ na podstawie Umowy OMRP II Bank prowadzi dla Dewelopera rachunek powierniczy o numerze 11 1020 1068 0000 1902 0515 4499 (dalej „Rachunek Powierniczy II”), w celu wyodrębnienia przepływu środków dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, gdzie sprzedaż lokali mieszkalnych rozpoczęto przed 1 lipca 2022 roku, a dla którego będą zawierane umowy sprzedaży lokali mieszkalnych po 1 lipca 2024 roku, 2/ Rachunek Powierniczy II prowadzony jest jako drugi rachunek dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, 3/ Rachunek Powierniczy II prowadzony jest w walucie polskiej, 4/Rachunek Powierniczy II może być wykorzystany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych Deweloperowi przez Nabywców lokali mieszkalnych wchodzących w skład Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego nabywanego przez Nabywców od Dewelopera w wykonaniu zobowiązań wynikających z umów deweloperskich albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, Ustawy o ochronie praw nabywcy, 5/ Bank prowadzi ewidencję wpłat i wypłat odrębnie dla każdego Nabywcy na prowadzonym w ramach Rachunku Powierniczego II, indywidualnym rachunku Nabywcy; Deweloper wskaże Nabywcy, w zawieranej z nim umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, Ustawy o ochronie praw nabywcy, przypisany do niego numer indywidualnego rachunku Nabywcy, na który Nabywca będzie dokonywał wpłat, (...)	

	10/ Deweloper będzie miał prawo dysponowania środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego II wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek, 11/ w związku z realizacją przez Dewelopera umowy z Nabywcą Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy II, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy z Nabywcą i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego, 12/ w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w ich harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na „Rachunku Powierniczym II” środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy o ochronie praw nabywcy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, 13/ w związku z realizacją przez Dewelopera umowy z Nabywcą, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy II, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego, 14/ kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w pkt 13/ powyżej, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, (...) 26/ umowa Rachunku Powierniczego II może zostać wypowiedziana wyłącznie przez Bank i to tylko z ważnych powodów, wskazanych w Umowie, 27/ koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego II obciążają Dewelopera, 28/ środki pieniężne zgromadzone na Rachunku Powierniczym II są nieoprocentowane. Szczegółowe informacje dotyczące funkcjonowania Rachunku Powierniczego II opisane są w §4.6 pkt 1 – 28 natomiast informacje dotyczące Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego w §12 wzoru umowy stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	▪ Etap 1: 10% - roboty ziemne, fundamenty – termin realizacji: 30.11.2022 r. ▪ Etap 2: 10% - fundamenty, izolacje, ściany konstrukcyjne – termin realizacji: 30.11.2022 r. ▪ Etap 3: 10% - ściany konstrukcyjne, stropy, schody – termin realizacji: 01.03.2023 r. ▪ Etap 4: 25% - dach konstrukcja, stolarka okienna, ściany działowe – termin realizacji: 11.08.2023 r. ▪ Etap 5: 20% - stolarka drzwiowa, dach pokrycie, izolacja, obróbki, tynki wewnętrzne – termin realizacji: 17.11.2023 r. ▪ Etap 6: 15% - elewacja, podłoga, posadzki, instalacje elektryczne, instalacje wod-kan, instalacje CO – termin realizacji: 03.04.2024 r. ▪ Etap 7: 10% - malowanie, drogi, chodniki, oświetlenie, mała architektura – termin realizacji: 03.04.2024 r. Przedsięwzięcie zakończone uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny jest dopuszczalna na zasadach określonych w § 4 ust. 3 i 4 Załącznika nr 2 „Wzór umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu”, zgodnie z którymi: ▪ § 4 ust. 3 Strony postanawiają, że Cena może zmienić się w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług dotyczących przedmiotu umowy przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny, rozumianym jako chwila zaksięgowania na indywidualnym rachunku Nabywcy całej kwoty na poczet Ceny; Cena zmieni się w wyniku zastosowania nowych obowiązujących stawek tego podatku, o czym Nabywca zostanie powiadomiony przez Dewelopera w terminie 45

	(czterdziestu pięciu) dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających wysokość stawki tego podatku. ▪ § 4 ust. 4 Deweloper zobowiązuje się przedstawić Nabywcy końcowe rozliczenie Ceny najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed dniem wskazanym na odbiór Lokalu. W sytuacji podwyższenia Ceny na skutek podwyższenia stawek podatku od towarów i usług Nabywca jest zobowiązany do dopłaty pozostałej do zapłaty kwoty na poczet Ceny do dnia odbioru Lokalu, a w przypadku obniżenia stawek podatku od towarów i usług Deweloper dokona zwrotu różnicy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zwolnienia środków z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego: § 9.2. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach i na następujących zasadach: 1/ Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy: (i) jeżeli umowa zobowiązująca nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy o ochronie praw nabywcy, (ii) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 36 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy; (iii) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy o ochronie praw nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, (iv) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę zobowiązującą, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy zobowiązującej, (v) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę zobowiązującą, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o ochronie praw nabywcy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, 2/ Nabywca ma prawo odstąpić od umowy zobowiązującej w przypadku: a/ gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o ochronie praw nabywcy (wypowiedzenie umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego), po dokonaniu przez bank zwrotu środków znajdujących się na rachunku powierniczym na rzecz Nabywcy, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, b/ niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie, to jest w przypadku niepoinformowania Nabywcy na papierze lub trwałym nośniku o zawarciu z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 10 dni od dnia jej zawarcia lub nieprzekazania w tym terminie Nabywcy oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy, przy czym prawo to Nabywca może wykonać w terminie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o ochronie praw nabywcy, to jest o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a/ lub b/ ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, c/ gdy Deweloper nie usunie wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o ochronie praw nabywcy, d/ gdy rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, zgodnie z art. 41 ust. 15 Ustawy o ochronie praw nabywcy, e/ gdy syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 695), f/ w przypadku podwyższenia Ceny spowodowanej zmianą stawek podatku od towarów i usług - w terminie najpóźniej do dnia odbioru Lokalu, to jest najpóźniej do dnia 31 października 2025 roku; W przypadku niezłożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy przez Nabywcę w wyżej wskazanym terminie uznaje się, że Nabywca wyraził zgodę na zmianę Ceny będącej wynikiem zmian stawek podatku od towarów i usług, a kwoty przypadające do zapłaty po dniu zmiany stawki tego podatku zostaną zmienione o kwotę wynikającą ze zmiany stawki tego podatku. Nabywca w

zawiadomieniu o zmianie stawki podatku od towarów i usług zostanie poinformowany o zmienionej Cenie uwzględniającej zmianę stawki podatku od towarów i usług,

g/ w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w terminie wynikającym z tej umowy, z zastrzeżeniem, iż przed skorzystaniem z tego prawa wyznaczy on Deweloperowi 120 - dniowy termin na zawarcie Umowy Przynajmniej.

3. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy, zgodnie z art. 45 Ustawy o ochronie praw nabywcy jest skuteczne jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Nabywca wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od niniejszej umowy jest zobowiązany doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności lokalu. Oświadczenie takie powinno zostać doręczone Deweloperowi osobiście, listem poleconym lub przesyłką kurierską na adres podany w komparycji niniejszego aktu notarialnego, a ponadto w przypadku, w którym nabycie miało być finansowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym do oświadczenia woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy powinna być załączona bezwarunkowa zgoda na wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki.

4. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:

1/ w przypadku niedokonania przez Nabywcę zapłaty Ceny, w całości lub którejkolwiek części w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

2/ w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę, na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz doręczyć Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, w przypadku, w którym nabycie jest finansowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym.

Brak powyższej zgody uprawnia Dewelopera do dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści, na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.

6. Deweloper w przypadku odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy zobowiązuje się niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu lub rozwiązania niniejszej umowy zwrócić Nabywcy kwotę wypłaconą Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją niniejszej umowy, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę lub na rachunek banku kredytującego Nabywcę, w przypadku gdy została z nim zawarta umowa przelewu wierzytelności.

7. Deweloper w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy lub jej rozwiązania, zobowiązuje się niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni zwrócić Nabywcy kwotę wypłaconą Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją niniejszej umowy, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę lub na rachunek banku kredytującego Nabywcę, w przypadku gdy została z nim zawarta umowa przelewu wierzytelności.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:

Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. 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.

4. 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, informacje o wysokości

	środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o:	
1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
Nie dotyczy, nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:	
1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
Osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z ww. dokumentami w siedzibie dewelopera, mieszczącej się przy ul. Kolejowej 43A lok. U1, 01-210 Warszawa	

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843)

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP 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, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- PKO BP S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:



Bank Polski



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

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

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