

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego



OMULEWSKA

przy ul. Omulewskiej 24

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	UNI 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres	ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa
NIP	5242915208
REGON	388428102
KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	0000888651
Nr telefonu	Siedziba firmy: 22 298 98 96 Biuro sprzedaży: 22 225 55 55
Adres poczty elektronicznej	omulewska@unidevelopment.pl
Adres strony internetowej	www.osiedleomulewska.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

UNI 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością należy do grupy kapitałowej Unidevelopment SA. Spółka została zawiązana w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w tym przedsięwzięcia objętego niniejszym Prospektem Informacyjnym.

Unidevelopment SA (KRS 0000454437) to firma z kilkunastoletnim doświadczeniem w branży deweloperskiej. Spółka konsekwentnie wzmacnia swoją pozycję na polskim rynku realizując kolejne inwestycje w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, a także w Gdańsku.

Projekty spółek z grupy Unidevelopment SA znajdują uznanie w oczach ekspertów, co ma odzwierciedlenie w licznych nagrodach przyznanych przez środowiska branżowe. Między innymi kapituła Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa (PZPB) wielokrotnie wyróżniła spółkę Unidevelopment Certyfikatem Dewelopera. Certyfikat otrzymują wyłącznie rzetelne i wiarygodne firmy działające na krajowym rynku nieruchomości.

Unidevelopment SA jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego.

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera	UNI 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką celową, przeznaczoną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego objętego niniejszym Prospektem Informacyjnym.
	Spółka nie zrealizowała żadnego projektu deweloperskiego.

--	--

Poniższe przykładowe inwestycje jakie zostały zrealizowane przez spółki z grupy kapitałowej Unidevelopment.

PRZYKŁAD INNYCH UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKIECH SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT	
Nazwa inwestycji	Sadyba Spot
Adres	ul. Powsińska 27, Warszawa
Data rozpoczęcia	27.06.2023 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.03.2025 roku
Liczba mieszkań	111 mieszkań i 7 lokali usługowych

Nazwa inwestycji	Osiedle Idea Aurora
Adres	ul. Listopadowa 17H i 17J, Radom
Data rozpoczęcia	28.02.2024 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.07.2025 roku
Liczba mieszkań	167

Nazwa inwestycji	Fama Jeżyce 3
Adres	ul. Barańczaka 5, 7 i 9, Poznań
Data rozpoczęcia	16.03.2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.04.2024 roku
Liczba mieszkań	381

Czy przeciwko Deweloperowi prowadzono (prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Wobec dewelopera nie prowadzono oraz nie prowadzi się żadnych postępowań egzekucyjnych na kwotę powyżej 100 000 zł.
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Omulewska 24, 04-128 Warszawa, działka ew. nr 85 , obręb 0508.
Nr księgi wieczystej	WA6M/00161295/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Mogą pojawić się wpisy roszczeń w trybie art. 20 ust. 5 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, o ustanowienie z najwyższym pierwszeństwem hipotek na zabezpieczenie wierzytelności banków hipotecznych z tytułu umów kredytu hipotecznego na sfinansowanie zakupu lokali.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy – dla nieruchomości jest założona księga wieczysta.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Zostały określone w Załączniku nr 6a oraz Załączniku nr 6b do Prospektu Informacyjnego	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie terenie inwestycji 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. 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.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego część I - uchwała nr LXXV/1938/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 stycznia 2014 r.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan rewitalizacji.
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne	Uchwała NR XVI/658/2025 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 13 marca 2025 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Omulewskiej 24 w Dzielnicy Praga- Południe m.st. Warszawy Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, na działce ewidencyjnej nr 85 z obrębu 3-05-08 przy ulicy Omulewskiej 24 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

Deweloper informuje, że pozwolenie na budowę (decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr Nr 227/AM/PPD/PB/2025 z dnia 28.10.2025r.) zostało uzyskane na podstawie Uchwały NR XVI/658/2025 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 13 marca 2025 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Omulewskiej 24 w Dzielnicy Praga- Południe m.st. Warszawy (opisanej poniżej).

W związku z powyższym ustalenia wydanego pozwolenia na budowę mogą różnić się od ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Uchwała nr LXXV/1938/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
--	----------------------	--

zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego część I Dla obszaru inwestycji plan wyznacza następujące przeznaczenie: A5.1 UT - tereny usług turystyki
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan nie ustala.
	Maksymalna wysokość zabudowy	25m., dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku II kondygnacyjnego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	A5.1 UT Maksymalna intensywność zabudowy - 3,00. Minimalna intensywność zabudowy - plan nie ustala.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	§ 13. ust. 7, 8 i 9 wskaźniki miejsc parkingowych: 7) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych; 8) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego – nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny; 9) dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 8 ust. 3 zasady ochrony środowiska: 3. Dla terenów działek budowlanych ustala się: 1) ochronę i zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty i usług sportu i rekreacji; przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową; w przypadku wycinki drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej lub na terenach publicznych; 2) zasady zagospodarowania terenów podwórek wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej wg § 11 ust. 3;

		3) zasady zagospodarowania terenów zieleni i urządzeń rekreacyjnych wewnątrzosiedlowych wg § 11 ust. 4; 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z placów parkingowych i innych powierzchni przewidzianych do ruchu kołowego do sieci kanalizacyjnej według przepisów odrębnych i na warunkach uzgodnionych z dysponentem tej sieci; ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni odprowadzane będą do ziemi; 5) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są sytuowane; zakazuje się sytuowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; 6) nakaz stosowania urządzeń grzewczych zasilanych z miejskich sieci: ciepłowniczej zdalczynnej, elektroenergetycznej, gazowej lub ze źródeł niekonwencjonalnych i odnawialnych
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	§ 17 warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: § 17. 1. Wyznacza się zasięg terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – cały obszar planu znajduje się w zasięgu obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie. 2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów zlokalizowanych w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie, o których mowa w ust. 1: 1) zakazuje się sytuowania (lub rozbudowy) obiektów i zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, w szczególności substancje mogące zanieczyszczać glebę lub wodę; 2) zakazuje się sytuowania składowisk odpadów; 3) zakazuje się sytuowania obiektów, w których przechowuje się ruchome zabytki kultury - chyba, że obiekty te i przechowywane zbiory będą zabezpieczone przed skutkami powodzi.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§ 9. 1. Na obszarze planu znajduje się Dwór Osterloffów przy ul. Grochowskiej 64/66/68, wpisany do rejestru zabytków nr rej 167 z dnia 1 lipca 1965 r. i objęty ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; dla budynku i terenu określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu: 1) ustala się

		zachowanie budynku oraz ochronę jego bryły, detalu i oryginalnej kolorystyki właściwych dla pierwowzoru; 2) zakazuje się nadbudowy lub rozbudowy budynku oraz dalszego przekształcania jego bryły, przy czym dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu; 3) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy na terenie C3.4 ZP/UK/UO. 2. Wyznacza się zasięg strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego oznaczonego symbolem KZ-B obejmującą teren parku im. pułkownika Jana Szypowskiego „Leśnika” (dawniej nosił nazwę 13 września 1944, od 1990 Piotra Wierzbickiego, a od 2005 r. – nazwa obecna), teren dworu oraz tereny sąsiadujące, zgodnie z granicą wyznaczoną na rysunku planu; dla terenu objętego strefą określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu: 1) ustala się zachowanie oraz ochronę układu przestrzennego parku; 2) ustala się zachowanie otwarcia widokowego i ukształtowanie osi kompozycyjnej od strony ul. Grochowskiej w kierunku dworu; ustala się ukształtowanie wejścia na teren parku i dworu od strony ul. Grochowskiej; 3) ustala się zachowanie osi kompozycyjnej parku pomiędzy ul. Grochowską i ul. Ossowską. 3. Ustala się ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków położonych przy: ul. Grochowskiej 94 (kwartał B 11), ul. Grochowskiej 102 (kwartał B 9), ul. Bitwy Grochowskiej 3 (kwartał C 1): 1) ustala się zachowanie budynku oraz ochronę jego bryły, detalu i oryginalnej kolorystyki właściwych dla pierwowzoru; 2) zakazuje się nadbudowy lub rozbudowy budynków oraz dalszego przekształcania ich brył, przy czym dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu budynku. 4. Ustala się ochronę pierzei ulicy Kordeckiego nr 1, 5 (budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków), 7/9, 11, 13, 19 - 31, 53 - 63, 69, poprzez obowiązek zachowania ciągłości zabudowy w pierzei ulicy; dla budynku przy ul. Kordeckiego nr 5 ustala się zachowanie elewacji frontowej budynku oraz ochronę jej gabarytów, dla pozostałych budynków gabaryty elewacji frontowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. 5. Wyznacza się zasięg strefy ochrony układu urbanistycznego otoczenia zabytku oznaczonego symbolem KZ-E obejmującą teren Placu Szembeka wraz z elewacjami budynków od strony placu; dla terenu objętego strefą określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu: 1) ustala się zachowanie oraz ochronę układu przestrzennego Placu Szembeka; 2) zakazuje się sytuowania zabudowy na
--	--	--

		terenie placu, za wyjątkiem kiosków w miejscach oznaczonych na rysunku planu oraz kondygnacji podziemnych – przejść podziemnych, galerii handlowo-usługowej, parkingów podziemnych; wyjść z kondygnacji podziemnych nie należy zadaszać i nie mogą one kolidować z osią kościoła; 3) ustala się zachowanie otwarcia widokowego od strony ul. Grochowskiej na budynek kościoła; ustala się ukształtowanie posadzki placu i zagospodarowanie przestrzeni placu uwzględniające oś kompozycyjną kościoła; 4) ustala się uzupełnienie pierzei ulicy i obowiązek realizacji zabudowy w pierzejach ulicy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi; 5) nawierzchnie placu należy wykonywać z materiałów szlachetnych: płyty i bruk z kamienia naturalnego, dopuszcza się wykonanie nawierzchni jezdni i chodnika odcinka ul. Kordeckiego przecinającej plac z kamienia naturalnego; 6) elementy wyposażenia placu i meble uliczne, takie jak: ławki, kioski, słupy ogłoszeniowe pojemniki z zielenią, słupki, pachołki, kosze na śmieci, latarnie uliczne powinny nawiązywać formą do jego historycznego wystroju; zastosowane elementy współczesne powinny charakteryzować się lekką, prostą i nieagresywną formą architektoniczną, dużym stopniem przeszklenia oraz estetyką i wysoką jakością wykonania. 6. Ustala się ochronę budynków postulowanych do wpisu do gminnej ewidencji zabytków - położonych przy ul. Osieckiej 58 i 60 (kwartał B 12), Plac Szembeka 2, Plac Szembeka 4 i Grochowskiej 128 (kwartał B 5) oraz przy ul. Grochowskiej 154 i 156 (kwartał B 1); dla budynków określa się następujące ograniczenia: 1) ustala się zachowanie budynku oraz ochronę jego bryły, detalu i oryginalnej kolorystyki właściwych dla pierwowzoru; 2) zakazuje się nadbudowy lub rozbudowy budynków oraz dalszego przekształcania ich brył, przy czym dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu budynku. 7. Ustala się ochronę budynków - położonych przy ul. Grochowskiej 71A, 73, 83 (kwartał C 2), Pustelnickiej 4 i 4A (kwartał B 13), Grochowskiej 91, 93, 95, 97, 99 oraz Osieckiej 54 i 56 i Pustelnickiej 10, 12, 14 (kwartał B 12), Grochowskiej 96, 98, 100, 106, 108 i Żółkiewskiego 1 (kwartał B 9), Grochowskiej 103 i Kawczej 64 (kwartał B 10), Grochowskiej 115, 117 i 119 (kwartał B 8), Grochowskiej 118 i 120 (kwartał B 5), Grochowskiej 131 i 133 oraz Zamienieckiej 81 (kwartał B 3), Grochowskiej 131 i 132 oraz Zamienieckiej 81 (kwartał B 3) oraz przy ul. Grochowskiej 160 (kwartał B 1); dla budynków określa się następujące ograniczenia: 1) ustala się zachowanie
--	--	---

		budynku, detalu i oryginalnej kolorystyki właściwych dla pierwowzoru; 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków oraz sytuowanie nowej zabudowy, przy czym należy zachować czytelne elementy pierwotnego budynku. 8. Na obszarze planu znajduje się zespół latarni żeliwnych tzw.: „pastorały” w ul. Kawczej; dla terenu określa się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu: 1) ustala się zachowanie istniejących latarni oraz ochronę ich detalu i oryginalnej kolorystyki; 2) dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu latarni.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak informacji w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zasady obsługi terenu komunikacyjne: a) obsługa komunikacyjna od strony jezdni odbarczeniowej ul. Omulewskiej 4 KDL, ul. Okuniewskiej 5 KDD i ul. Sulejkowskiej 16 KDL, § 13. 1. Określa się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu: 1) ustala się układ dróg publicznych obejmujących: tereny ulic (oznaczonych na rysunku planu symbolami KD), tereny placów (oznaczonych na rysunku planu symbolami KDPM); 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych (oznaczone na rysunku planu symbolami KDw) oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych na terenach zabudowy; 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacji, określonych w pkt. 1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu; 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic, placów i dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; 5) ustala się obsługę komunikacyjną - dojazd lub dojście do nieruchomości od strony ulic, placów i dróg wewnętrznych, przy których są one położone, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych; ustala się zachowanie istniejących dojazdów lub dojść poprzez przejazdy bramowe, podwórka lub tereny sąsiadujących nieruchomości dla budynków, które nie posiadają dojazdu bezpośrednio od strony ulicy, placu lub drogi wewnętrznej lub technicznie nie ma możliwa realizacji bezpośredniego dojazdu lub dojścia. 2. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem, w skład którego wchodzi: 1) ulica główna ruchu przyspieszonego – projektowana

		Trasa Olszynki Grochowskiej (1 KDGP); 2) ulica główna – ul. Grochowska (1- 6 KDZ); 3) ulice zbiorcze – ul. Zamieniecka (1 KDZ), Chłopickiego (2 KDZ); 4) ulice lokalne (KDL); 5) ulice dojazdowe (KDD); 6) drogi wewnętrzne – stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów, zespołów osiedlowych i budynków, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych (KDw). 3. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej na terenie objętym opracowaniem, w skład którego wchodzi: 1) chodniki w liniach rozgraniczających ulic (KD) na obszarze planu; 2) tereny komunikacji wewnętrznej (KDw); przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów dróg wewnętrznych dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; 3) place miejskie (KD-PM); 4) aleje, aleje pieszo-jezdne i przestrzenie piesze realizowane na terenie zieleni urządzonej (ZP); 5) bezkolizyjne przejścia dla pieszych. 4. Ustala się podstawowy układ komunikacji rowerowej na terenie objętym opracowaniem: 1) ustala się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających ulic: Grochowskiej (1-6KDZ), Chłopickiego (2KDZ), Majdańskiej (2KDL), Wspólna Droga (3KDL), Garwolińskiej (1KDL), fragmencie Olszynki Grochowskiej (11KDL), ul. Młódzkiej (7KDD), Podolskiej (22KDD) i projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej (1KDGP) oraz terenu placu miejskiego 2KD-PM i wzdłuż kanału Kawęczyńskiego na terenach zieleni (C13.2ZP/WS, C13.3ZP/WS); 2) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, dla pozostałych ulic niewyszczególnionych w pkt.1; 3) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP); 4) ustala się wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów, w ilościach nie mniejszych niż 10 miejsc dla rowerów na 100 miejsc postojowych dla samochodów; dopuszcza się sytuowanie stojaków dla rowerów na terenach komunikacji wyszczególnionych w ust. 2. 5. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację autobusową: 1) ustala się zagospodarowanie ulic: Grochowskiej (1-6KDZ), Zamienieckiej (1KDZ), Chłopickiego (2KDZ) i trasy Olszynki Grochowskiej (1,2KDGP) w sposób umożliwiający poprowadzenie komunikacji autobusowej; 2) dopuszcza
--	--	---

		się zachowanie dotychczasowej sytuacji przystanków autobusowych, sytuowanie przystanków autobusowych w miejscach oznaczonych na rysunku planu oraz w innych miejscach, w liniach rozgraniczających ulic wymienionych w pkt. 1. 6. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację tramwajową: 1) ustala się zachowanie, rozbudowę, przebudowę istniejącej linii tramwajowej w ulicy Grochowskiej (1-6KDG); 2) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, przebudowę lub likwidację istniejącej pętli tramwajowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C10.3.UHB/KT; 3) rozwiązania techniczne torowiska tramwajowego powinny zapewniać ograniczenie uciążliwości związanej z hałasem i drganiami tak, aby uciążliwość ta nie wykraczała poza linie rozgraniczające ul. Grochowskiej (1-6KDG); 4) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej sytuacji przystanków tramwajowych lub wyznaczenie nowych sytuacji przystanków tramwajowych. 7. Ustala się zasady sytuowania parkingów i miejsc parkingowych: 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg, alei pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje, przylegających do inwestycji) w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 8; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących; 2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg, alei pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje, przylegających do inwestycji) lub na terenie przestrzeni publicznych, w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 9; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących; 3) dopuszcza się realizację wydzielonych zatok i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz przy jezdniach odbarzeniowych ulic głównych ruchu przyspieszonego (KDGP) i ulic głównych (KDG); chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; 4) zakazuje się sytuowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni
--	--	---

		urządzonej (ZP). 8. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych: 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej, obsługi finansowej – nie mniej niż 18 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń; 4) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1 i 3 – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 5) dla hoteli – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń; 6) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń; 7) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych; 8) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego – nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny; 9) dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny. 9. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla rowerów: 1) dla budynków, pomieszczeń i lokali usługowych – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków; przy czym warunek uznaje się za spełniony, jeżeli na terenie ulicy lub innej przestrzeni publicznej znajdują się miejsca parkingowe dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska w odległości do 15 m od wejścia do budynku lub lokalu, albo w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk w odległości nie mniejszej niż 50 m od wejścia do budynku lub lokalu; 2) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce
--	--	---

		parkingowe dla rowerów na każdy lokal mieszkalny; 3) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: internatów i domów studenckich – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łózek. 10. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej (zbiorowej) i indywidualnej dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: przystanków komunikacji publicznej oraz miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych: 1) przystanki autobusowe i tramwajowe powinny być wyposażone w wiaty przystankowe wyraźnie oznakowane, zadaszone, oświetlone, z ławkami i miejscem dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim, wyposażone w wyczerpującą informację tj. rozkład jazdy, plan miasta, plan okolicy, dostosowaną do osób słabowidzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach; w sąsiedztwie przystanków autobusowych i tramwajowych, poza wiatą, należy sytuować dodatkowe ławki i miejsca wypoczynku; 2) w ulicach, w których są wyznaczone miejsca parkingowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej należy wyznaczać i czytelnie oznakować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 14. 1. Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu: 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także, bez konieczności zmiany planu, ich remont lub przebudowę wynikające z potrzeb zagospodarowania terenu ustalonego w planie; 2) dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych; dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania mogących wystąpić kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu; 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury

		technicznej, urządzenia te należy przebudować z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów szczegółowych; 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego. 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej: 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów na obszarze planu z sieci wodociągowej; 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej; 3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla potrzeb ogólnodostępnych punktów czerpalnych; 4) ustala się rezerwy terenu dla sieci wodociągowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw). 3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej: 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej; 2) ustala się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów ulic, parkingów oraz komunikacji na działkach budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, a po ewentualnym zrealizowaniu kanalizacji deszczowej (w systemie kanalizacji rozdzielczej) do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, a w szczególności z terenów zieleni, do ziemi, z uwzględnieniem pkt. 4; 3) dla istniejących obiektów budowlanych i aktualnego zagospodarowania terenu dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy, z uwzględnieniem pkt. 4; 4) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich; ustalenie nie dotyczy odprowadzania wód na tereny zieleni urządzonej, na których zlokalizowano urządzenia do odwodnienia powierzchniowego, w tym zbiorniki wodne i lokalne ciekiki; 5) ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej, przebudowywanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (KD), placów (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw); 6) wyklucza się realizację i stosowanie indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych; 7) dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, lokalizowanie na terenach zieleni urządzonej niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych lub
--	--	---

		roztopowych tj. pompownie wód deszczowych i zbiorniki retencyjne. 4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej: 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z sieci ciepłowniczej według przepisów odrębnych; (informacja: obszar planu jest w zasięgu sieci ciepłowniczej); 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło nowych budynków i obiektów realizowanych na obszarze planu w oparciu o urządzenia zasilane z miejskiej sieci gazowej lub z miejskiej sieci elektroenergetycznej; a w uzasadnionych technicznie i ekonomicznie przypadkach rezygnacji z zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłej; 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z odnawialnych źródeł energii oraz źródeł niekonwencjonalnych w szczególności kolektorów słonecznych i pomp ciepła; dopuszcza się także zaopatrzenie w ciepło ze źródeł kogeneracyjnych; 4) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi; zakaz nie dotyczy użytkowania kominków w lokalach mieszkalnych i usługowych; dopuszcza się użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi o niskiej zawartości siarki do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej; 5) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci ciepłowniczej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw). 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej: 1) ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na obszarze planu z miejskiej sieci gazowej; 2) ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw); 3) nie przewiduje się na obszarze planu sytuacji urządzeń gazowniczych wymagających szczególnych stref bezpieczeństwa; 4) sieci i urządzenia gazowe należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w szczególności: a) linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu, b) szafki gazowe umieszczane w linii ogrodzenia lub na ścianie budynku i otwierane od strony ulicy, należy montować jako wbudowane w ogrodzenie lub wbudowane w ścianę budynku, tak, aby ich ścianki i drzwiczki nie wystawały poza obrys ogrodzenia lub obrys ściany od strony ulicy lub placu; 6. W
--	--	---

		zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych: 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na obszarze planu z miejskiej sieci elektroenergetycznej; 2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się sytuowanie nowych wewnętrznych, wbudowanych lub wolnostojących stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych; 3) zabrania się sytuowania na obszarze planu napowietrznych linii elektroenergetycznych za wyjątkiem sieci trakcyjnej; 4) ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw). 7. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych: 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych; 2) ustala się rezerwy terenu dla sieci teletechnicznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw); 3) zabrania się sytuowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych. 8. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska. 9. W zakresie usuwania odpadów: 1) ustala się: unieszkodliwianie odpadów poza obszarem planu oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy; 2) ustala się wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do zbierania oraz segregacji odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków; 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach ulic, placów, ulic wewnętrznych oraz na terenach zieleni.
--	--	--

Ustalenia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Uchwała NR XVI/658/2025 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 13 marca 2025 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Omulewskiej 24 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy. Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, na działce ewidencyjnej nr 85 z obrębem 3-05-08 przy ulicy Omulewskiej 24 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.
---	--

	4. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu: 1) w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane: a) budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową, a w nim funkcje - mieszkaniowa wielorodzinna – funkcja główna - usługowa lub handlowa o charakterze lokalnym - funkcja uzupełniająca zlokalizowana w części parterów, zgodnie z częścią graficzną charakterystyki inwestycji mieszkaniowej - garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych i rowerów na dwóch kondygnacjach podziemnych - pomieszczenia techniczne, pomocnicze i komunikacja wewnętrzna - zieleń na części dachów b) obszary urządzone przeznaczone pod powierzchnie biologicznie czynną, przestrzeń rekreacyjną, zieleń i małą architekturę, miejsca rowerowe dla mieszkańców, usług i rowerów towarowych, urządzenia techniczne, komunikację pieszą i rowerową oraz podobszary - podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową dla pojazdów, zaopatrzenia, śmieciarek, obsługi technicznej i wjazdu/wyjazdu do/z garażu - podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową do obsługi pożarowej - podobszar pod komunikację pieszą i rowerową - podobszar, w którym dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych ogródków dla mieszkańców c) nowe nasadzenia drzew i krzewów d) infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji 2) zakazuje się grodzenia inwestycji mieszkaniowej z zastrzeżeniem punktu 3 3) dopuszcza się wydzielenie przydomowych ogródków lokatorskich na terenie inwestycji mieszkaniowej zgodnie z częścią graficzną charakterystyki 4) ustala się swobodne, ogólnodostępne przejścia przez teren inwestycji mieszkaniowej i dostęp do dziedzińca wewnętrznego 5) w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej zostaną zastosowane rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich obywateli, w tym osób: starszych, z niepełnosprawnościami oraz dzieci, takie jak: ławki, siedziska czy elementy zabaw dla dzieci 6) teren inwestycji mieszkaniowej stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej 7) inwestycja wiąże się z koniecznością rozbiórki istniejącej zabudowy, elementów zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej oraz ogrodzenia, które będą prowadzone na podstawie osobnych opracowań i postępowań administracyjnych. <u>Parametry inwestycji</u> Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (dalej PTIM): 8 720 m². Powierzchnia zabudowy: max 3 505 m². Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40,2% PTIM. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 31% PTIM. - tym na gruncie: min. 20,5% PTIM, - na stropodachach i dachach: min. 10,5% PTIM. Powierzchnia całkowita (liczona jako suma powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych i podziemnych): maks.: 34 608 m², w tym: - nadziemna: maks. 23 108 m², - podziemna: maks. 11 500 m². Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej: 2,65. Wysokość zabudowy: dla 6 kondygnacji maks. 21 m, dla 8 kondygnacji maks. 25 m. Liczba kondygnacji nadziemnych: 6 i 8. Liczba kondygnacji podziemnych: 2. Powierzchnia użytkowa mieszkań: min. 12 800 m², max. 13 700 m². Powierzchnia użytkowa handlu lub usług: min. 1 280 m², max. 1 700 m². Liczba mieszkań: min. 230 max. 260. <u>Obsługa komunikacyjna</u> Obsługa komunikacyjna kołowa: - poprzez planowany wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej z ul. Sulejowskiej, a następnie wjazd do garażu podziemnego z terenu inwestycji mieszkaniowej;
--	---

	– poprzez planowany wyjazd z garażu na teren inwestycji mieszkaniowej, a następnie z terenu inwestycji mieszkaniowej na ul. Sulejkowską; – na terenie inwestycji mieszkaniowej do obsługi lokali przeznaczonych na działalność usługową lub handlową, obsługi komunalnej, technicznej oraz pożarowej – od ulicy Sulejkowskiej – w miejscach wskazanych. Obsługa komunikacyjna piesza: – od ulic Omulewskiej i Sulejkowskiej, – na terenie inwestycji mieszkaniowej. <u>Infrastruktura techniczna</u> Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu: 1) przyłączy do kanalizacji sanitarnej 2) przyłączy do sieci wodociągowej 3) przyłączy do sieci ciepłowniczej 4) przyłączy do sieci elektroenergetycznej 5) przyłączy do sieci teletechnicznej <u>Parametry parkingowe</u> <u>Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych</u> Dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej: – min. 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, – planowana liczba miejsc parkingowych: min. 230, max. 300. Do obsługi części budynku przeznaczonego na działalność handlową lub usługową: – nie więcej niż 2,5 miejsca parkingowego na 100 m2 powierzchni użytkowej tych funkcji; – planowana liczba miejsc parkingowych: min. 0, max. 43. <u>Liczba miejsc postojowych dla rowerów</u> Dla obsługi realizowanej funkcji mieszkaniowej: – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, – planowana liczba miejsc: min. 555, max. 625. – co najmniej połowa ww. miejsc będzie zlokalizowana bezpośrednio na poziomie terenu inwestycji mieszkaniowej lub w parterach planowanego budynku, pozostała część zostanie zlokalizowana w garażu podziemnym, – szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów nastąpi na etapie projektu budowlanego. Do obsługi części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub usługową: – nie mniej niż 1 stojak na 100 m2 powierzchni użytkowej tych funkcji, nie mniej jednak niż 1 stojak na 1 lokal usługowy lub handlowy, -planowana liczba miejsc: min. 13, max. 20 stojaków, – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla roweru towarowego na każde rozpoczęte 200 m2 powierzchni użytkowej tych funkcji, – planowana liczba miejsc: min. 7, max. 9 stanowisk postojowych dla rowerów towarowych, – szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów nastąpi na etapie projektu budowlanego.	
	Inne	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	Przeznaczenie terenu	Zostały opisane w: Załączniku nr 6a do prospektu informacyjnego - część opisowa, oraz w Załączniku nr 6b do Prospektu Informacyjnego – część graficzna.
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	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	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zostały opisane w Załączniku nr 6a do Prospektu Informacyjnego
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	Zostały opisane w Załączniku nr 6a do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw-powodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę?	<u>TAK</u>	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne?	<u>TAK</u>	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone?	TAK	<u>NIE</u>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Nr 227/AM/PPD/PB/2025 Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy – przedsięwzięcie deweloperskie w trakcie budowy	
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 2020 r. poz. 1333,2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11,234,2821784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku	nie dotyczy – uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę	

wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy – przedsięwzięcie deweloperskie zakłada budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami A,B,C,D	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	ROZPOCZĘCIE BUDOWY: 15.12.2025 roku PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA PRAC BUDOWLANYCH w ramach Inwestycji, rozumiane jako uzyskanie pozwolenia na użytkowanie 19.11.2027 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden budynek) części A,B,C,D
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między częściami A i D budynku wynoszący ok. 10,91m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia Użytkowa Lokalu Mieszkalnego określona jest na zasadach wskazanych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dn. 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	-środki własne 25% -kredyt bankowy 75%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	<i>Bank Ochrony Środowiska S.A. BPS S.A. Bank Spółdzielczy w Piasecznie Lubelski Bank Spółdzielczy Bank Spółdzielczy w Namysłowie Bank Spółdzielczy w Łosicach Bank Spółdzielczy w Kielcach Bank Spółdzielczy w Głogowie</i>
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	1.Deweloper w celu zapewnienia Nabywcy środków ochrony, o których mowa w art. 6 Ustawy zawarł w dniu 12.12.2025 r. z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. („Bank”) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla Dewelopera - numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego 76 1540 1056 2105 0009 0529 0005. 2.Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące dokonanych wpłat i wypłat. 3.Nabywca dokonuje wpłat zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. 4.Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu przez Bank lub kasę zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne, wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. 5.Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych.	

	6.Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek 7.Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, przy czym termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą. 8.Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 9.W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub Kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana w tym na zasadach opisanych w niniejszym paragrafie. 10.Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub Kasie po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy, przy czym w przypadku, gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku, 11.W czasie obowiązywania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w terminie jej wypowiedzenia umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie. 12.Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, przy czym Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku informacyjnego o otwarciu nowego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 13.Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości przez Komisję Nadzoru Finansowego informacji 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 (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 793) wobec banku lub Kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą. Przy czym w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą Deweloper informuje Nabywcę, na papierze lub innym trwałym nośniku, o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub Kasy, o którym mowa wyżej. 14.W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank lub Kasa prowadzący aktualnie mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu. 15.W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych
--	--

	zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym bank lub Kasa prowadzący aktualnie mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń. 16.Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, przy czym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, którymi obciążony jest Deweloper, zgodnie z art.14 ust.1 Ustawy. 17.Pełnomocnik Dewelopera informują Nabywcę, że: a) w art. 49 zostały określone zasady naliczania przez Dewelopera składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej: Fundusz), o którym mowa w Rozdziale 8 Ustawy oraz jej przekazania do Funduszu, - b) wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, c)zgodnie z art. 49 ust.8 Ustawy do określenia wysokości stawki jest uprawniony Ministra Rozwoju i Technologii, który w rozporządzeniu z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, określił stawki procentowe według których powinna być wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1341), d)rozpoczęcie sprzedaży w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło przed dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 21 czerwca 2022 r., w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperskich Fundusz Gwarancyjny, zatem nie powstał obowiązek Dewelopera, o którym mowa w art. 49 Ustawy, w zakresie odprowadzania składek od dokonywanych przez Nabywcę wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, wobec nie obowiązywania w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych stawki procentowej według której taka składka mogłaby być wyliczana. 18. Deweloper zobowiązany będzie do przekazania do Funduszu informacji związanych z realizacją niniejszej umowy w zakresie wynikającym z Ustawy.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Ochrony Środowiska S.A.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Etapy	Zakres etapów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	Terminy zakończenia etapów	Procentowy podział kosztów etapów	Procentowy podział kosztów etapów narastająco
Etap I	zakup nieruchomości - 85% konsepcaja urbanistyczno - architektoniczna i uzyskanie uchwały ULIM, projekt budowlany i uzyskanie pozwolenia na budowę	30.10.2025	25%	25%
Etap II	zakup nieruchomości - 15% rozbiórka budynku hotelowego - 100% dokumentacja projektowa - projekt wykonawczy ogrodzenie terenu budowy roboty przygotowawcze wraz z likwidacją kolizji z siecią c.o. wykonanie niwelacji terenu, przygotowanie platform roboczych pod ścianę szczelinową oraz murków prowadzących wykonanie ściany szczelinowej (głębienie i zabetonowanie) - 100% wykonanie oczepu ściany szczelinowej	31.03.2026	10%	35%
Etap III	wykonanie przesłony przeciwfiltracyjnej (jet grouting) - 100% wykonanie wykopu związanego z kubaturą budynku bez rampy zjazdowej - 90% wykonanie tymczasowej konstrukcji rozparcia ścian zabezpieczających wykop - 90% wykonanie kotwienia płyty fundamentowej - 90% wykonanie płyty fundamentowej - 90% wykonanie instalacji podposadzkowej w płycie fundamentowej - 100% wykonanie ścian konstrukcyjnych i słupów konstrukcyjnych w części podziemnej hali garażowej- poziom -2- 80% (bez wykonania kosmetyki ściany szczelinowej, bez wykończenia otworów technologicznych w ścianach szczelinowych) wykonanie stropów w części podziemnej hali garażowej nad kondygnacjami -2 (bez wykonania stropu w miejscu otworów na żurawie, bez otworów technologicznych, bez rampy)- 60% wykonanie ścian konstrukcyjnych i słupów konstrukcyjnych w części podziemnej hali garażowej- poziom -1- 50%	31.10.2026	11%	46%
Etap IV	wykonanie pozostałego wykopu związanego z kubaturą budynku bez rampy zjazdowej wykonanie pozostałej tymczasowej konstrukcji rozparcia ścian zabezpieczających wykop wykonanie pozostałego zakresu kotwienia płyty fundamentowej wykonanie pozostałego zakresu płyty fundamentowej wykonanie pozostałych ścian konstrukcyjnych i słupów konstrukcyjnych w części podziemnej hali garażowej- poziom -2 wykonanie pozostałych stropów w części podziemnej hali garażowej nad kondygnacjami -2 (bez wykonania stropu w miejscu otworów na żurawie, bez otworów technologicznych, bez rampy) wykonanie pozostałych ścian konstrukcyjnych i słupów konstrukcyjnych w części podziemnej hali garażowej- poziom -1 wykonanie stropów w części podziemnej hali garażowej nad kondygnacjami -1 (bez wykonania stropu w miejscu otworów na żurawie, bez otworów technologicznych, bez rampy) - 100 % wykonanie konstrukcji nadziemna (bez likwidacji otworów technologicznych) - 60 % wykonanie pozostałej konstrukcji nadziemna (bez likwidacji otworów technologicznych)	31.01.2027	10%	56%
Etap V	roboty murowe - ściany zewnętrzne i wewnętrzne (bez likwidacji otworów technologicznych) - 100% wykonanie prac instalacyjnych (poziomy instalacji deszczowej w garażu) - 50%, wykonanie pionów instalacji wod-kan, c.o. i wentylacji (bez osprzętu i izolacji, bez urządzeń) do kondygnacji nadziemnej +3 włącznie montaż stolarki okiennej (bez osprzętu np. klamki, nawiewniki, zaślepki i okucia oraz bez wypełnienia otworów technologicznych, bez witryn na kondygnacji +1) - 60% wykonanie okablowania instalacji elektrycznych (bez osprzętu i bez urządzeń) w lokalach mieszkalnych do kondygnacji nadziemnej +3 włącznie	30.04.2027	10%	66%

Etap VI	wykonanie pozostałych pionów instalacji wod-kan, c.o. i wentylacji (bez osprzętu i izolacji, bez urządzeń) montaż pozostałej stolarki okiennej (bez osprzętu np. klamki, nawiewniki, zasłepki i okucia) wykonanie pozostałego okablowania instalacji elektrycznych (bez osprzętu i bez urządzeń) w lokalach mieszkalnych) montaż ślusarki aluminiowej kondygnacja +1 (bez osprzętu, bez wejść do klatek i korytarzy) tynki w lokalach i częściach wspólnych (bez kondygnacji podziemnej oraz bez +1 i bez obrobienia otworów, bez elementów otworów technologicznych) do kondygnacji nadziemnej +6 włącznie wykonanie izolacji pokrycia dachowego - 90% wykonanie izolacji balkonów, tarasów i loggi - 50% montaż wind, bez UDT i uruchomienia - 80% wykonanie instalacji podposadzkowych wod-kan, c.o. (bez urządzeń i osprzętu) w lokalach mieszkalnych - do kondygnacji +4 włącznie (bez kond. +1) wykonanie instalacji podposadzkowych elektrycznych i teletechnicznych (bez urządzeń i osprzętu) w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych do kondygnacji +4 włącznie (bez kond. +1) wykonanie posadzek w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych - do kondygnacji +3 włącznie elewacja - bez części parterowej budynku, bez otworów technologicznych, bez wykonania elewacji na kominach i szachtach instalacyjnych na dachu oraz bez wyprawy, koloru i okładzin - 30% wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych w garażu i częściach wspólnych - 25% montaż wentylacji oddymiającej bez uruchomienia - 50% balustrady zewnętrzne i wewnętrzne, przegrody balkonowe - 10% wykop pod zbiorniki retencyjne zewnętrzne sieci i przyłącza kanalizacji wewnętrznej deszczowej (bez zbiorników) przyłącza zewnętrzne wodno-kanalizacyjne i ciepłe oraz doziemna instalacja wodociągowa - bez odbioru gestorów	31.07.2027	11%	77%
Etap VII	montaż drzwi wejściowych do klatek schodowych w poziomie parteru tynki - zakończenie pozostałych prac posadzki- zakończenie pozostałych prac izolacja balkonów i loggi- zakończenie pozostałych prac wykonanie pozostałej izolacji pokrycia dachowego wykonanie pozostałych instalacji podposadzkowych wod-kan, c.o. (bez urządzeń i osprzętu) w lokalach mieszkalnych, wykonania pozostałych instalacji wod-kan, co. wentylacji, inst. deszczowej (bez uruchomienia urządzeń i osprzętu) w garażu wykonanie pozostałych instalacji podposadzkowych elektrycznych i teletechnicznych (bez urządzeń i osprzętu) w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych w garażu i częściach wspólnych - 60% Wykonanie instalacji wentylacji z uruchomieniem - 90% montaż drzwi w częściach wspólnych i drzwi wejściowych do lokali - 80% elewacja - bez części parterowej budynku, bez wykonania elewacji na kondygnacjach i szachtach instalacyjnych na dachu - 80% montaż balustrad zewnętrznych i wewnętrznych oraz przegród balkonowych - 50% wykończenie powierzchni wspólnych w zakresie okładzin podłogowych, szpachlowania ścian i sufitów - 60%	31.08.2027	12%	89%
Etap VIII	zakończenie montażu wind wraz z UDT i uruchomieniem wykonanie pozostałej instalacji wod-kan, c.o wykonanie pozostałych instalacji elektrycznych i teletechnicznych w garażu i częściach wspólnych Wykonanie pozostałej instalacji oddymiającej z uruchomieniem wykończenie pozostałych powierzchni wspólnych w zakresie okładzin podłogowych, szpachlowania ścian i sufitów montaż pozostałych drzwi w częściach wspólnych i pozostałych drzwi wejściowych do lokali wykonanie pozostałych prac elewacyjnych montaż pozostałych balustrad zewnętrznych i wewnętrznych oraz przegród balkonowych wykończenie pozostałych części wspólnych (bez wycieraczek) zagospodarowanie terenu (drogi, zieleni, DFA) zakończenie instalacji sanitarnych, testy uruchomienia zakończenie instalacji elektrycznych i teletechnicznych, testy uruchomienia przyłącza wewnętrzne i zewnętrzne w tym przyłącza docelowe - odbiory gestorów w tym przyłącza co wykonanie prac nieujętych w etapie I,II,III,IV,V,VI, VII oraz prace wyłączone w etapie I,II,III,IV,V,VI,VII zakończenie budowy, potwierdzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	19.11.2027	11%	100%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy
--	-------------

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej:

Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:

- 1) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, na których włączenie do treści Umowy wyraził zgodę Nabywca,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy,
- 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez dotychczasowy bank lub Kasę,
- 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,
- 9) w przypadku, gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze mu oświadczenia z tego banku lub tej Kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w § 7 niniejszej umowy, w przypadku uznania wady istotnej przez Dewelopera w Protokole Odbioru,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej na zasadach określonych w § 7 niniejszej Umowy,
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.
- 13) Nabywca ma prawo w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia zawarcia Umowy, odstąpić od Umowy w przypadku niez uzyskania przez Nabywcę kredytu bankowego na sfinansowanie zakupu przedmiotu Umowy, po przedstawieniu przez Nabywcę Deweloperowi 2 (dwóch) pisemnych negatywnych decyzji banków w tym przedmiocie, wydanych z innej przyczyny niż braki formalne wniosku kredytowego. Do odstąpienia od Umowy z przyczyny, o której mowa w niniejszym ustępie, stosuje się odpowiednio postanowienia § 8 ust. 11 i ust. 12 oraz § 8 ust. 14 Umowy
- 14) Jeżeli pomiędzy projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego wskazaną w § 3 ust. 1 Umowy, a Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej, lub pomiędzy nowo projektowaną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego wynikającą z zamówienia wyżej opisanych zmian lokatorskich polegających na zmianie układu ścian działowych a Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej wystąpi różnica o więcej niż 2% (dwa procent), to Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji w tym zakresie, nie później niż do dnia zawarcia Umowy Przyszłej. Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z przyczyny, o której mowa powyżej, stosuje się odpowiednio postanowienia § 8 ust. 11 i 12 Umowy oraz wprost postanowienia § 8 ust. 14 Umowy.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy z prawem do zatrzymania zadatku w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy z prawem do zatrzymania zadatku w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

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.

Informacja o zgodzie wierzyciela hipotecznego:

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 z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym spółki dominującej oraz spółki celowej za okres ostatniego roku, w związku z realizacją inwestycji przez spółkę celową dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 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,
 - 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 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Dokumenty dostępne będą do wglądu w siedzibie Unidevelopment SA:

ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa.

Od poniedziałku do czwartku w godzinach 9-16, po wcześniejszym umówieniu spotkania.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, 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. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1133). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik, – limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro, – podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, – wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 3 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku, – wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, 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 1993 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1133). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1993 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal: 000.000,00 zł (.....m ² x cena 1 m ²) Cena lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego oraz Ceny za 1m ² Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego. Cena lokalu mieszkalnego nie obejmuje wartości prawa do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej, boksu rowerowego i miejsca parkingowego
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia Użytkowa Lokalu Mieszkalnego –m ²
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1 m ² Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego - 0000,00 zł
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30 września 2028 roku

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	8 kondygnacji nadziemnych – część A i B budynku 6 kondygnacji nadziemnych – część Ci D budynku oraz 2 kondygnacje podziemne budynku
	Technologia wykonania	Został określony w Załączniku nr 5 do Prospektu Informacyjnego.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Został określony w Załączniku nr 5 do Prospektu Informacyjnego.
	Liczba lokali w budynku	237 lokali, w tym: w części A – 74 lokale w części B – 62 lokale w części C – 51 lokali w części D – 50 lokali
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	273 miejsca w garażu podziemnym dwukondygnacyjnym.
	Dostępne media w budynku	1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągów miejskich. 2) Odprowadzanie ścieków do sieci miejskiej. 3) Kanalizacja deszczowa wody opadowe gromadzone w zbiorniku retencyjnym następnie rozsączone na terenie Nieruchomości. 4) Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę z sieci miejskiej. 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej.
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – od ul. Sulejowskiej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr usytuowany jest na kondygnacji Budynku w części A/B/C/D, rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu stanowi Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej m ² i układzie pomieszczeń określonych w Załączniku nr 2 do Prospektu informacyjnego; wykonany w standardzie opisanym w Załączniku nr 5 do Prospektu Informacyjnego.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy - inwestycja w trakcie budowy.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy - inwestycja w trakcie budowy.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
--	-------------

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

- **Załącznik nr 1** – rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego,
- **Załącznik nr 2** – rzut Lokalu Mieszkalnego,
- **Załącznik nr 3** – rzut kondygnacji -1/-2 z oznaczeniem miejsca parkingowego/komórki lokatorskiej/boksu rowerowego,
- **Załącznik nr 3a** – rzut kondygnacji -1/-2 z oznaczeniem komórki lokatorskiej,
- **Załącznik nr 3b** – rzut kondygnacji -1/-2 z oznaczeniem boksu rowerowego,
- **Załącznik nr 4** – szkic zagospodarowania terenu Inwestycji z oznaczeniem Budynku i jego części A,B,C,D,
- **Załącznik nr 5** – standard wykończenia lokali mieszkalnych, lokali usługowych i części wspólnych budynku oraz jego części A,B,C,D,
- **Załącznik nr 6a** – informacja o sąsiedztwie inwestycji, analiza otoczenia w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim,
- **Załącznik nr 6b** – szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku i jego części A,B,C,D oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich,
- **Załącznik nr 7** – wzór umowy deweloperskiej,
- **Załącznik nr 8** – polityka informacyjna Dewelopera w zakresie ochrony danych osobowych,
- **Załącznik nr 9** – promesa wierzyciela hipotecznego.