

ALEJE 138

PROSPEKT INFORMACYJNY

wersja nr 1

dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego

ALEJE 138

w rejonie Alei Jerozolimskich

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA			
Deweloper	<p>Marvipol Aleje Jerozolimskie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000779161.</p> <p>Dane jedynego wspólnika: Marvipol Development S.A. wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585 (przed podziałem MARVIPOL Spółka Akcyjna wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733).</p> <p>Marvipol Aleje Jerozolimskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką celową powołaną do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Aleje Jerozolimskie 138, której jedynym wspólnikiem jest MARVIPOL Development S.A. (dawniej Marvipol S.A.). Spółka Marvipol S.A. powstała w 1996 roku.</p> <p>W 2017 roku Spółka Marvipol S.A. uległa podziałowi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie na Marvipol Development S.A. części majątku Marvipol S.A. stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie, prowadzącego działalność deweloperską, tym samym Marvipol Development S.A. wszedł w ogół praw i obowiązków Marvipol S.A. z zakresu działalności deweloperskiej (dalej: Spółka).</p> <p>Od 2000 roku Spółka realizuje własne, kompleksowe projekty inwestycyjne w branży mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego, obejmujące całość procesu deweloperskiego - począwszy od pozyskania gruntów, poprzez projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi, po uzyskanie prawomocnych zezwoleń na budowę, nadzór nad wykonawstwem budowlanym, aż do przekazania gotowych lokali nabywcom, a także zarządzania tymi obiektami.</p> <p>Spółka posiada Certyfikat Dewelopera i należy do Polskiego Związku Firm Deweloperskich, a także jest laureatem wielu nagród i wyróżnień nadanych przez różnorodne renomowane instytucje.</p> <p>Marvipol Aleje Jerozolimskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie ukończyła żadnego przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej).</p>		
Adres	<p>ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa;</p> <p>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych</p> <p><u>Adresy punktów:</u> ul. Conrada 30, 01-922 Warszawa ul. Płochocińska 15, 03-191 Warszawa</p>		
Numer NIP i REGON	<table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%; vertical-align: top;">NIP, o ile został nadany 527-288-85-22</td><td style="width: 50%; vertical-align: top;">REGON, o ile taki posiada 382952240</td></tr></table>	NIP, o ile został nadany 527-288-85-22	REGON, o ile taki posiada 382952240
NIP, o ile został nadany 527-288-85-22	REGON, o ile taki posiada 382952240		
Numer telefonu	+48 739 106 844		

Adres poczty elektronicznej	klient@marvipol.pl
Numer faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.marvipol.pl https://marvipol.pl/aleje-138/

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego(1)	Aleje Jerozolimskie 138, Warszawa dz. nr ew. 7/5 i 47, obręb 2-02-03
Numer księgi wieczystej	WA1M/00195026/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości (2)	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia (3)	<p>Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednie sąsiedztwo Al. Jerozolimskich – możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo ul. Sokołowskiego „Grzymały” – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Szczęśliwickiej – możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie terenów kolejowych – możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo Dworca Warszawa Zachodnia w pobliżu Al. Jerozolimskich 142 – możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo Dworca autobusowego Warszawa Zachodnia przy Al. Jerozolimskich 144 – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo Dworca Warszawa Główna przy ul. Towarowej 3, • sąsiedztwo stacji kolejowej Warszawa Zachodnia (Peron 9), • bezpośrednie sąsiedztwo biurowca przy Al. Jerozolimskich 136, • bezpośrednie sąsiedztwo parkingu naziemnego przy Al. Jerozolimskich 140, • sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, terenów zieleni i rekreacyjnych (w tym parków, skwerów osiedlowych), parkingów, terenów kolejowych (w tym Dworca Warszawa Zachodnia i Dworca Warszawa Główna), terenów usługowych, terenów biurowych (w szczególności przy Al. Jerozolimskich), terenów przemysłowo – produkcyjnych (w szczególności na północ od torów kolejowych wzdłuż ul. Kolejowej), terenów oświaty i zdrowia, • sąsiedztwo linii tramwajowej wzdłuż ul. Grójeckiej, ul. Filtrowej, ul. Kasprzaka, ul. Prostej, ul. Skierniewickiej – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo linii tramwajowej (w trakcie budowy) wzdłuż ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku przez Park Pięciu Sióstr (w tunelu) do Dworca Warszawa Zachodnia – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych wzdłuż al. Prymasa Tysiąclecia, ul. Kolejowej i ul. Armatniej, • sąsiedztwo szkół, m.in. XLVIII Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Barskiej 32 oraz Zespołu Szkół nr 4 przy ul. Szczęśliwickiej 46, • sąsiedztwo szpitali, m.in. przy ul. Barskiej 16/20 i ul. Kasprzaka 17, ul. Wawelskiej 15, • sąsiedztwo uczelni wyższej Akademii Pedagogiki Specjalnej przy ul. Szczęśliwickiej 40, • sąsiedztwo centrum targowo-wystawienniczego przy ul. Prądzyńskiego 12/14, • sąsiedztwo terenu Gazowni Warszawskiej przy ul. Kasprzaka 25,

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	<ul style="list-style-type: none"> • sąsiedztwo Hali Kopińskiej przy ul. Sokołowskiego „Grzymały” 2, • lokalizacja kortów tenisowych przy al. Bohaterów Września 12, • sąsiedztwo stacji paliw przy ul. Sokołowskiego „Grzymały” 4, • lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji: m.in. przy ul. Wawelskiej 15 oraz w pobliżu terenu Gazowni Warszawskiej (ul. Kasprzaka 25). 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr VII/123/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego m.st. Warszawy.</p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.</p> <p>https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania</p>
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne (4) ¹	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (5)	Przeznaczenie terenu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Zachodniego, przyjęty uchwałą nr IX/201/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 sierpnia 2024 r. <ul style="list-style-type: none"> 16.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej <ul style="list-style-type: none"> dz. ew. nr 29/3, 30, 29/8 (fragm.) z obrębów 2-02-03 1.KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Sokołowskiego „Grzymały”) <ul style="list-style-type: none"> dz. ew. nr 28 (fragm.) z obrębów 2-02-03
	Maksymalna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> 16.MW – 3,2 1.KD-GP – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> 16.MW – maksymalna: 2,8; minimalna: brak ustaleń w planie 1.KD-GP – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> 16.MW – 40% 1.KD-GP – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> 16.MW – 20,0 m, przy czym dla wyznaczonych, zgodnie z rysunkiem planu, stref maksymalnej wysokości zabudowy ustala się maksymalnie odpowiednio: 33,0 m i 40,0 m 1.KD-GP – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<ul style="list-style-type: none"> 16.MW – 40% 1.KD-GP – 10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<ul style="list-style-type: none"> 16.MW <ul style="list-style-type: none"> nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, nie mniej niż 10 miejsc i nie więcej niż 18 miejsc na 1000 mkw. powierzchni użytkowej biur i urzędów, nie mniej niż 5 miejsc na placówkę w usługach oświaty – szkoły podstawowe i średnie, nie mniej niż 13 miejsc na 100 miejsc dydaktycznych w usługach nauki – szkoły pomaturalne i wyższe, nie mniej niż 20 miejsc na obiekt w usługach ochrony zdrowia – szpitale, nie mniej niż 1 miejsce na 2 pokoje w usługach z zakresu zamieszkania zbiorowego – hotele, nie mniej niż 1 miejsce na 4 pokoje w usługach z zakresu zamieszkania zbiorowego – akademiki, nie mniej niż 10 miejsc na obiekt w usługach z zakresu zamieszkania zbiorowego – hostele, nie mniej niż 15 miejsc i nie więcej niż 25 miejsc na 1000 mkw. powierzchni użytkowej handlu i pozostałych, niewymienionych powyżej, usług, 1.KD-GP – nie dotyczy
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	Decyzja Nr 93/OCH/17 Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Budowa budynku mieszkalno – hotelowo – usługowego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz zjazdem z drogi publicznej Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokości elewacji frontowych: <ul style="list-style-type: none"> od strony Al. Jerozolimskich szerokość elewacji projektowanej zabudowy 67 ÷ 70 m łącznie; przy czym w bryle budynku należy wyodrębnić 2 części (XXI kond.) 23 ÷ 26 m szer. połączone łącznikiem V, II kond., 15 ÷ 18 m szer. od strony projektowanego przedłużenia ul. ppłk. M. Sokołowskiego „Grzymały” 43 ÷ 46 m
forma architektoniczna	Geometria dachów: <ul style="list-style-type: none"> dachy płaskie (tj. ze spadkiem technicznym) Inne ustalenia: <ul style="list-style-type: none"> wyklucza się wyniesienie płyty garażowej powyżej poziomu terenu od strony ulic, dopuszczalne wyniesienia ew. od strony wnętrza, wkomponowane w zagospodarowanie terenu poprzez małą architekturę i zieleń wjazdy do garażu podziemnego lokalizować w kubaturze budynku zakazuje się grodzenia terenu inwestycji od strony ulic i ogólnodostępnych ciągów pieszych w parterze budynku należy lokalizować funkcje ogólnodostępnych usług i handlu, wzbogacając przestrzeń publiczną i podnosząc jej standardy w planie zagospodarowania terenu oraz w rozwiązaniach projektowych z uwagi na sąsiedztwo jednej z głównych arterii komunikacyjnej Warszawy jaką są Al. Jerozolimskie, należy zadbać o prawidłową izolację akustyczną przegród budowlanych 	

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	<ul style="list-style-type: none"> - nową zabudowę wkomponować w istniejące otoczenie tak, aby stanowiła harmonijne uzupełnienie przestrzennego zagospodarowania obszaru, zadbać o detal architektoniczny budynków, jakość użytych materiałów oraz standard wykończenia - w przyjętych rozwiązaniach projektowych należy stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników. - ze względu na sąsiedztwo terenu kolejowego i Al. Jerozolimskich, należy zachować obowiązujące normy ochrony przeciwdźwiękowej pomieszczeń dla planowanej inwestycji
usytuowanie linii zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - od strony Al. Jerozolimskich nieprzekraczalna linia zabudowy usytuowana w odległości od ok. 6m do ok. 16,5m od granicy działki stanowiąca linię łączącą narożniki budynków sąsiadujących z inwestycją od strony wschodniej i zachodniej - od strony projektowanego przesłuzenia ul. ppłk. M. Sokołowskiego „Grzymały” (na wysokości terenu planowany tunel) nieprzekraczalna linia zabudowy usytuowana w odległości min. 11m od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy = granicy działki (usytuowanie garażu podziemnego musi uwzględniać możliwość realizacji planowanego tunelu) - od strony terenów kolejowych nieprzekraczalne linie zabudowy kształtować zgodnie z warunkami określonymi w art. 53 i 54 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1234 z późn. zm.) - od strony działek sąsiednich nieprzekraczalne linie zabudowy należy kształtować nie naruszając interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz interesu prawnego właścicieli i wieczystych użytkowników sąsiednich nieruchomości wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego.
intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji pod zabudowę kubaturową – max. 0,47.
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Warunki wynikające z ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu – Art. 74 ust.1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) - inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wg art. 75 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art.75 ust.2 ustawy jw.) - w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją oraz uzyskać opinię Biura Ochrony Środowiska dla projektu gospodarki drzewostanem. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem burmistrza (uprawnionego Wydz. Ochrony Środowiska w Dzielnicach), wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości z tym, że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzewa 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13) - z uwagi na sąsiedztwo węzła projektowanego komunikacyjnego, należy zastosować rozwiązania ograniczającej jej uciążliwość (w tym materiały o podwyższonej izolacyjności). Sposób zagospodarowania terenu i zabudowy mieszkaniowej powinien uwzględniać jej uciążliwość.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa komunikacyjna od jezdni lokalnej Al. Jerozolimskich - zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<p>drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym Al. Jerozolimskich - obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi - nie dopuszcza się możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających Al. Jerozolimskich elementów obsługi typu np. schody, pochylnie, podjazdy. - budowa i przebudowa drogi spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem - zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego Al. Jerozolimskich w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w Zarządzie Dróg Miejskich, - budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu. <p>Ponadto na terenie działki własnej należy zapewnić miejsca postojowe w garażu podziemnym i naziemne, według zalecanych współczynników parkingowych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 1c strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej, uszczegółowionych w opracowanym normatywie parkingowym dla m.st. Warszawy, stosowanych również w ramach mpzp, zgodnie z polityką miasta i strategią jego rozwoju, w tym Zrównoważonego Planu Rozwoju Transportu Publicznego przyjętego uchwałą nr LVIII/1749 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla mieszkań - 1-1,25 miejsce/1 mieszkanie <p>W ogólnej liczbie miejsc 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne</p> <ul style="list-style-type: none"> - hotel wysokiej i średniej klasy (co najmniej dwugwiazdkowy), pensjonat min. 2,5 miejsca na 10 łózek <p>Dodatkowo należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe dla autobusu dla obiektu - wydzielone lub wymienne z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych</p> <p>Usługi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - restauracje, bary, kawiarnie i kluby 1-2 miejsce na obiekt - banki, usługi finansowe, poczta, pośrednictwo ubezpieczeniowe, biura podróży, agencje nieruchomości, itp. 20-50 miejsc na 1000 m² pow. użytkowej - pozostałe usługi - 15-50 miejsc na 1000 m² pow. użytkowej <p>Miejsca postojowe dla rowerów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hotel wysokiej i średniej klasy (co najmniej dwugwiazdkowy), pensjonat min. 1 (łączenie stojaki schowki) na 10 łózek - restauracje, bary, kawiarnie i kluby min. 10 nie mniej jednak niż 5 mp na 100 miejsc konsumpcyjnych - banki, usługi finansowe, poczta, pośrednictwo ubezpieczeniowe, biura podróży, agencje nieruchomości, itp. min 5 mp nie mniej jednak niż 2 mp na 1000 m² pow. użytkowej - pozostałe usługi min 6 mp nie mniej jednak niż 2 mp na 1000 m² pow. użytkowej
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> - odnośnie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę w/w inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejący przewód wodociągowy DN 200mm Al. Jerozolimskich MPWiK S.A. zapewnia ciśnienie w miejskiej sieci wodociągowej w wysokości 0,25 MPa - odnośnie odprowadzenia ścieków - odbiornikiem ścieków bytowych i w ograniczonych ilościach wód deszczowych z ww. inwestycji będzie istniejący kanał ogólnospławny I kl. (0,60x1,10) m w Al. Jerozolimskich. <p>Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzanych do układu kanalizacji ogólnospławnej nie może przekroczyć ilości obliczonej dla przedmiotowej działki przy założonym współczynniku spływu IJJ = 0,3. Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku reGENCYJNYM zaopatrzone w urządzenie ograniczające przepływ i odprowadzać w okresie pogody bezdeszczowej. Dopuszczamy także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych. Na terenie przedmiotowych działek (dz. ew. nr 47 i 7/5 z obrębu 2-02-03) nie ma sieci kanalizacyjnej będącej w eksploatacji MPWiK S.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - w zakresie elektroenergetyki - istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu jw. Mocą przyłączeniową ok. 2 360,0 kW z przyłącza podstawowego i ok. 0 kW z przyłącza rezerwowego. Ze względu na konieczność budowy stacji transformatorowej w rejonie ulicy Aleje Jerozolimskie, na etapie tworzenia Koncepcji Programowo Przestrzennej

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<p>należy wziąć pod uwagę miejsce usadowienia stacji wraz z pasem technicznym umożliwiającym ułożenie niezbędnych linii kablowych.</p> <ul style="list-style-type: none"> - w zakresie ciepła - dla projektowanego budynku mieszkalno-hotelowego z infrastrukturą techniczną, usytuowanego na działkach nr ewid. 47, 7/5 z obr. 2-02-03 przy Al. Jerozolimskich 138, w sumarycznej ilości 3800 kW, zasilanie w ciepło z sieci ciepłowniczej jest technicznie możliwe.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- powierzchnia biologicznie czynna - udział jej powierzchni powinien kształtować się na poziomie min. 25% z zaleceniem jej zwiększenia
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
	Wysokość zabudowy	<p>Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - liczona od poziomu chodnika przyulicznego przy głównym wejściu do górnej krawędzi elewacji (attyka) zróżnicowana:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zasadniczej bryły budynku (składającej się z 2 części) max. XXI kond./ 60 ÷ 68,5 m - dla łącznika V i II kond./ 16 ÷ 19m / 6 ÷ 9 m
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (6), zawarte w:</p>	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja, obowiązują ustalenia trzynastu planów miejscowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uchwała nr LXXXIV/2140/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej. 2. Uchwała nr XXXIX/1011/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lipca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Prądyńskiego. 3. Uchwała nr LIX/1858/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20 stycznia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Towarowej. 4. Uchwała nr LXVI/2058/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ochota Centrum. 5. Uchwała nr XXXVIII/971/2016 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Prądyńskiego dla zabudowy w terenie W7aU. 6. Uchwała nr XXXII/747/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Opaczewskiej. 7. Uchwała nr XLVI/1445/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Północnych. 8. Uchwała nr LXXXIII/2062/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Bohaterów Września - część I. 9. Uchwała nr IX/201/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Zachodniego. 10. Uchwała nr LXVII/2179/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 lipca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Narutowicza. 11. Uchwała nr LXXV/2477/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 stycznia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Zawiszy. 12. Uchwała nr LXXVII/2505/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szpitala Wolskiego. 13. Uchwała nr LXX/2300/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej. <p>Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.</p> <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Kolejowej:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, • ustala się lokalizację terenu obiektu i urządzenia energetyki ciepłej, • ustala się lokalizację terenów usług publicznej ochrony zdrowia, • ustala się lokalizację terenów usługi opieki społecznej, • ustala się lokalizację terenów nauki, • ustala się lokalizację terenów sportu lub usług oświaty,

	<ul style="list-style-type: none">• ustala się lokalizację terenów dróg publicznych (ulice główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe), w szczególności:<ul style="list-style-type: none">○ ul. Projektowanej 41 KD-D (drogi klasy dojazdowej) łączącej ul. Kolejową z ul. Przykopywą,○ ul. Projektowanej 43 KD-D, łączącej ul. Szarych Szeregów z ul. Projektowaną 41 KD-D, przedłużenia ul. S. Krzyżanowskiego (droga klasy zbiorczej) do ul. Prądyńskiego,○ ul. Projektowanej 11 KD-Z, łączącej ul. Karolkową z ul. Kolejową.• dopuszcza się wytwarzanie ciepła w odnawialnych źródłach energii i urządzeniach kogeneracyjnych niewymagających koncesji,• dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych. <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste - rejon ulicy Prądyńskiego:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się lokalizację terenów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej,• ustala się lokalizację terenu usługi i/lub parkingi i garaże wielopoziomowe dla samochodów osobowych,• ustala się lokalizację terenów dróg publicznych (ulice główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe), w szczególności:<ul style="list-style-type: none">○ ul. Projektowanej 2 KD-L (drogi klasy lokalnej) biegnącej od ul. Prądyńskiego w kierunku ul. Tunelowej,○ ul. Projektowanej 19 KD-L, łączącej ul. Bema z ul. Projektowaną 13 KD-Z,○ ul. Projektowanej 13 KD-Z, łączącej ul. Prądyńskiego z ul. Ordona.• dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych odnawialnych i ekologicznych źródeł energii - kolektorów słonecznych i pomp ciepła,• dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych. <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Czyste - rejon ulicy Towarowej:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się lokalizację terenów zabudowy tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,• ustala się lokalizację terenów zabudowy pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,• ustala się lokalizację terenów dróg publicznych (ulice główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe), w szczególności:<ul style="list-style-type: none">○ ul. Projektowanej 46 KD-D i 52 KD-D (drogi klasy dojazdowej) łączących ul. Karolkową z ul. Proszą,○ ul. Projektowanej 53 KD-D i 53 KD-W, łączących ul. Proszą z ul. Kolejową,○ ul. Projektowanej 11 KD-Z, łączącej ul. Karolkową z ul. Kolejową.• dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w oparciu o odnawialne bezemisyjne źródła energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,• dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych. <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ochota Centrum:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się realizację ścieżek rowerowych na analizowanym obszarze,• ustala się lokalizację szpalerów drzew na analizowanym obszarze,• wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i miejsc publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,• w ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu pierzeje usługowe i eksponowane,• wyznacza się dominanty wysokościowe i przestrzenne, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,• wyznacza się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszar wymagający przekształceń, zgodnie z granicami na rysunku planu,• ustala się:<ul style="list-style-type: none">○ ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,○ nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, wymianę drzew chorych i zamierających na nowe,○ obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,○ obowiązek odprowadzania wód deszczowych bezpośrednio do ziemi,• przy budowie nowych linii tramwajowych oraz przebudowie (modernizacji) istniejących linii tramwajowych ustala się stosowanie rozwiązań technicznych
--	--

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<p>torowiska tramwajowego ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań,</p> <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji,• ustala się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic i linii tramwajowych, 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,• na terenie ulic lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych przy ich przebudowie, modernizacji, remoncie lub budowie należy wprowadzać fizyczne środki uspokajania ruchu np. takie jak: powierzchnie wyniesione, przejścia dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesienie tarczy skrzyżowania, ostrzeżenia, bramy wjazdowe, miejscowe zwężenia jezdni lub miejscowe odgięcia jezdni,• ustala się zachowanie przejść dla pieszych w poziomie terenu: przez ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku 1KDG przy skrzyżowaniu z ul. Elizy Orzeszkowej, przez ul. Grójecką przy wylocie ul. Częstochowskiej oraz na terenie placu 1KP-P przejść przez ul. Grójecką, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku oraz ul. Banacha, przy czym dopuszcza się przebudowę, modernizację, remont, budowę tych przejść z zachowaniem lokalizacji w obrębie skrzyżowania; pasaże i przejścia podziemne pod placem 1KP-P nie zastępują ruchu pieszego w poziomie terenu,• pasaże i przejścia podziemne powinny być wyposażone w rampy lub windy, jeżeli realizacja ramp nie będzie technicznie możliwa, dla potrzeb obsługi osób niepełnosprawnych, osób starszych, osób z dziećmi, rowerzystów itp.,• ustala się w prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: Franciszka Żwirki i Stanisława Wigury 1KDGP, Bitwy Warszawskiej 1KDG, Stefana Banacha 2 KDG, Grójeckiej 3 KDG i placu 1KPP oraz wprowadzenie pasów rowerowych na jezdni w ul. Adolfa Pawińskiego 1KDZ,• dopuszcza się realizację ciągów pieszo - rowerowych w miejscach, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej oraz w miejscach, w których realizacja ścieżki rowerowej wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy,• na terenach ulic, placów, dróg wewnętrznych o ruchu uspokojonym ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub przestrzeni wspólnej dla ruchu pieszego i kołowego (bez wydzielonej jezdni),• dla pozostałych ulic dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych,• dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP),• na ulicach o ruchu jednokierunkowym dopuszcza się zagospodarowanie przestrzeni ulicy umożliwiające prowadzenie ruchu rowerowego dwukierunkowego,• dopuszcza się połączenie komunikacji tramwajowej i autobusowej w ciągu ulic Bitwy Warszawskiej 1920 roku – Banacha poprzez realizację wspólnego pasa autobusowo - tramwajowego lub jednokierunkowych pasów autobusowo – tramwajowych,• ustala się zachowanie, przebudowę, modernizację istniejącej linii tramwajowej w ulicy Grójeckiej (3KDG oraz plac 1KP-P), ulicy Stefana Banacha (2KDG),• ustala się rezerwę terenową na budowę linii tramwajowej w liniach rozgraniczających ulicy Bitwy Warszawskiej 1920r. 1KDG i ul. Stefana Banacha 2KDG; dopuszcza się realizację torowiska tramwajowego stanowiącego pętlę techniczną dla linii tramwajowej na terenie drogi wewnętrznej A1.27 KDw przy likwidacji istniejącej pętli tramwajowej,• dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i wielopoziomowych na działkach budowlanych oraz parkingów podziemnych w liniach rozgraniczających ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDw),• ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiornych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,• ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, alei pieszych oraz placów dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych (modernizowanych) i budowanych sieci i przyłączy uzbrojenia terenu; dopuszcza się lokalizowanie sieci, przyłączy i urządzeń inżynierskich na terenach działek budowlanych,• dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego,• dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,• dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla potrzeb ogólnodostępnych punktów czerpalnych lub dla potrzeb usług zdrowia i usług administracji publicznej,• ustala się trasy dla projektowanych przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic (KD), placów miejskich (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw) – poza jezdnią, w ciągach pieszych o utwardzonej nawierzchni, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none">• ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zgodnie z planem lub modernizowanej zabudowy,• dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej,• ustala się rezerwy terenu dla realizacji obiektów kubaturowych odprowadzania ścieków (np. przepompownie) oraz przyłączy i sieci kanalizacyjnych do projektowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie - w liniach rozgraniczających ulic (KD), placów miejskich (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw) – poza jezdnią, w ciągach pieszych o utwardzonej nawierzchni, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,• dopuszcza się zachowanie, przebudowę, modernizację istniejących urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej,• ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci ciepłowniczej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów miejskich (KP-P) i terenów komunikacji wewnętrznej (KDw),• ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), alei pieszych (KP), placów miejskich (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw),• dopuszcza się zachowanie, przebudowę, modernizację istniejącej stacji redukcyjnej gazu na terenie oznaczonym symbolem A1.3 I-Gr,• dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak np. ogniwa fotowoltaiczne i źródła wodorowe,• dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych,• ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów miejskich (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw). <p><u>Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ulicy Prądyńskiego dla zabudowy w terenie W7aU:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się w rejonie wskazanym na rysunku planu usytuowanie dominanty wysokościowej, dla której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 55 m,• ustala się zastosowanie wysokiej jakości współczesnych rozwiązań materiałowych i technicznych, korespondujących z kolorystyką i wystrojem ceglanych elewacji obiektów chronionych,• nakaz ukształtowania ekspozycji widokowej obiektów chronionych od strony Al. Prymasa Tysiąclecia, w szczególności poprzez spójną kompozycję nawierzchni terenu, zieleni, oświetlenia, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń oraz zakaz lokalizacji nośników reklamy oraz słupów ogłoszeniowych. <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Opaczewskiej:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się realizację dominanty wysokościowej przy skrzyżowaniu ul. Grójeckiej i ul. Banacha,• ustala się lokalizację szpalerów drzew wzdłuż ul. Grójeckiej, ul. Banacha, ul. Hankiewicza, ul. Metrykantów, ul. Dickensa, ul. Skarżyńskiego, ul. Białobrzeskiej, ul. Opaczewskiej, ul. Orzeszkowej,• ustala się realizację ścieżek rowerowych na analizowanym obszarze,• ustala się zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, a w szczególności istniejącego drzewostanu,• określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: zachowanie istniejącej, ukształtowanej historycznie siatki ulic oraz alej z terenami zieleni, zachowanie istniejącego układu przestrzennego osiedli mieszkaniowych z usługami oświaty wewnątrz jednostek mieszkalnych, wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę (kwartały zabudowy miejskiej), wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i przestrzeni publicznych, wyznaczenie terenów zieleni oraz szpalerów drzew na terenie ulic i placów miejskich oraz określenie zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów,• ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków albo zachowanie istniejących lokali usługowych; lokale usługowe powinny być dostępne bezpośrednio od strony ulicy lub placu,• wyznacza się miejsca lokalizacji pomników, miejsc pamięci lub rzeźb, zgodnie z rysunkiem planu,• wyznacza się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zgodnie z granicami na rysunku planu; dla obszaru ustala się zachowanie i uzupełnienie zabudowy kształtującej kwartały miejskie o ciągłych pierzejach oraz remonty, rewitalizację lub przebudowę istniejących budynków, przestrzeni publicznych i innych obiektów,
--	--	--

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<ul style="list-style-type: none">• wyznacza się obszar wymagający przekształceń, zgodnie z granicami na rysunku planu; dla obszaru ustala się ochronę układu przestrzennego osiedli mieszkaniowych zgodnie z ustaleniami planu oraz remonty, rewitalizację lub przebudowę istniejących budynków, przestrzeni publicznych i innych obiektów,• wyznacza się granice terenów zieleni urządzonej (ZP), w tym terenów zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających ulic Opaczewskiej, Białobrzeskiej i Karola Dickensa,• ustala się ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty i usług sportu i rekreacji; przy czym dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów kolidujących z zabudową; w przypadku usunięcia drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej lub na terenach publicznych,• ustala się ochronę, zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej na terenach podwórek wyłączonych z zabudowy wyznaczonych na rysunku planu przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,• przy budowie nowych ulic ustala się realizację jezdni i innych urządzeń ruchu kołowego w sposób ograniczający powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań np. poprzez zastosowanie nawierzchni cichobieżnych, wprowadzenie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej, kształtowanie przekroju ulicy, wprowadzenie właściwej organizacji ruchu,• przy przebudowie ulic istniejących ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej, zmiany w organizacji ruchu,• przy budowie nowych linii tramwajowych oraz przebudowie istniejących linii tramwajowych ustala się stosowanie rozwiązań technicznych torowiska tramwajowego ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań,• dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków o funkcjach usługowych i biurowych w pierzejach ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy wewnątrz kwartałów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,• dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, tzn. przebudowę budynku, której celem jest zabezpieczenie wnętrza budynku przed hałasem i drganiami z zewnątrz, obniżenie lub tłumienie hałasów i drgań, między innymi poprzez: wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, renowację elewacji, przebudowę wnętrza itp.,• wyznacza się granicę strefy ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego obejmującej teren Zespołu Opaczewska, Piotrkowska, Dunajeczka – tereny: B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B3.1, C1.6, C1.8, C1.9, C2.3, C3.1, C3.3, C4.2, C5.1, C5.2, 1ZP, 2ZP i 3ZP oraz ulice: Opaczewska 1KDL, Białobrzaska 2KDL, Elizy Orzeszkowej 4KDL, Dobosza 1KDD, Piotrkowska 2KDD, Mątwicka 3KDD, Dunajeczka 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,• ustala się zachowanie istniejących elementów identyfikacji przestrzennej takich jak: pomniki, tablice pamiątkowe, kapliczki, krzyże,• w miejscach eksponowanych w przestrzeni publicznej wyznacza się powierzchnie placów miejskich wymagające specjalnego opracowania posadzki, oznaczone na rysunku planu,• ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi (połączenia międzodzielnice) poprzez ulice: Grójecką i Bitwy Warszawskiej 1920 r.,• ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych, nie dopuszcza się realizacji skrzyżowań wielopoziomowych,• na terenach zabudowy śródmiejskiej ustala się preferencje dla obsługi terenów ruchem pieszym oraz komunikacją zbiorową; ruch pieszy powinien odbywać się przede wszystkim w poziomie terenu z wykorzystaniem naziemnych przejść dla pieszych przez jezdnie i torowiska tramwajowe,• ustala się zachowanie przejść dla pieszych w poziomie terenu: przez ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku 1KDG przy skrzyżowaniu z ul. Elizy Orzeszkowej, przez ul. Grójecką w rejonie wylotu ul. Opaczewskiej i ul. Archiwalnej oraz na terenie placu 1KD-PM przejść przez ul. Grójecką, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku oraz ul. Banacha, przy czym dopuszcza się przebudowę, modernizację, remont, budowę tych przejść z zachowaniem lokalizacji w obrębie skrzyżowania; pasażę i przejścia podziemne pod placem 1KD-PM nie zastępują ruchu pieszego w poziomie terenu; dopuszcza się realizację przejść podziemnych przez ul. Grójecką w miejscach wskazanych na rysunku planu,• ustala się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: Grójeckiej 1KDG, Karola Dickensa 1KDZ i 2KDZ oraz placu 1KD-PM; ścieżki rowerowe powinny być oddzielone od chodnika np. pasem zieleni,• dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego w jezdni w miejscach, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej oraz w miejscach, w których realizacja ścieżki rowerowej wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy,
--	--	---

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<ul style="list-style-type: none">• ustala się realizację pasów dla ruchu rowerowego w jezdni w liniach rozgraniczających ulic: Opaczewskiej 1KDL, Białobrzeszkiej 2KDL i 3KDL, Stefana Kazimierza Hankiewicza 15KDD,• na terenach ulic, placów, dróg wewnętrznych o ruchu uspokojonym ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub przestrzeni wspólnej dla ruchu pieszego i kołowego (bez wydzielonej jezdni),• dla pozostałych ulic dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych,• dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP),• ustala się zachowanie lub przebudowę istniejącej linii tramwajowej w ulicy Grójeckiej (1KDG oraz plac 1KD-PM),• dopuszcza się przebudowę ul. Grójeckiej jako głównej przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z możliwością realizacji pasów dla wspólnego ruchu tramwajowo-autobusowego, ograniczenia liczby pasów ruchu, zwiększenia przestrzeni dla pieszych i rowerzystów, uzupełnienia zieleni itp. z uwzględnieniem klasy ulicy, natężenia ruchu i jej roli w układzie komunikacyjnym miasta,• ustala się realizację linii tramwajowej wzdłuż ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.,• ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,• ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, alei pieszych oraz placów; dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu na terenach działek budowlanych,• dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego,• dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,• ustala się rezerwy terenu dla sieci wodociągowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych (KDD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw),• dopuszcza się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem,• dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub wymianę istniejących urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych na terenach za budowy mieszkaniowej oraz na terenie oznaczonym symbolem D4.3 I-C,• ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci ciepłowniczej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych (KDD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) i terenów komunikacji wewnętrznej (KDw),• ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych (KDD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw),• dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub wymianę istniejącej stacji redukcyjnej gazu na terenie oznaczonym symbolem C1.2 I-Gr,• dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł niskoemisyjnych odnawialnych: kolektorów słonecznych lub urządzeń geotermicznych (pomp ciepła),• dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych,• dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub wymianę istniejącej stacji elektroenergetycznej na terenie oznaczonym symbolem C4.3 I-E,• ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), alei pieszych (KDD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw),• zabrania się lokalizowania na terenie objętym opracowaniem napowietrznych linii elektroenergetycznych; przy czym ustalenie nie dotyczy prac związanych z etapową przebudową linii napowietrznych na linie podziemne,• ustala się realizację pomieszczeń Muzeum Ochoty, izby pamięci w budynku na terenie A1.2U-H/MW (przy skrzyżowaniu ul. Grójeckiej i ul. Banacha), w sąsiedztwie pomnika – tablicy upamiętniającej istnienie na terenie przedwojennego targowiska zwanego „Zieleniakiem”, obozu przejściowego i miejsca straceń ludności cywilnej wypędzanej z Warszawy,• dopuszcza się zachowanie istniejących przejść dla pieszych oraz wyznaczenie przejść dla pieszych wskazanych na rysunku planu,• ustala się realizację placu miejskiego na skrzyżowaniu ulic Banacha, Grójeckiej, Bitwy Warszawskiej 1920 r,• dopuszcza się realizację przejść i pasażów podziemnych pod terenem ulicy w rejonie placu 1KD-PM; kondygnacja podziemna nie powinna kolidować z pomnikiem przyrody – w promieniu 15 m od pnia drzewa zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
--	--	---

		<p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Północnych:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się realizację ścieżek rowerowych na analizowanym obszarze,• ustala się realizację drogi dojazdowej (14 KDD), łączącej ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. z al. Bohaterów Września,• dopuszcza się remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynieryjnego oraz obiektów małej architektury, będących elementami wyposażenia ulic,• ustala się podział terenów na obszarze objętym planem, w tym: wydzielenie terenów przeznaczonych pod zabudowę i kwartałów zabudowy, miejsc i przestrzeni publicznych, terenów zieleni oraz zieleni przyulicznej i szpalerów drzew; ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,• wyznacza się dominanty przestrzenne, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,• ustala się:<ul style="list-style-type: none">○ ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,○ nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, wymianę drzew chorych i zamierających na nowe,○ obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,○ obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi.• dla terenów ulic i placów ustala się:<ul style="list-style-type: none">○ zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe,○ wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2m dla szpaleru drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5m x 1,5m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych oston drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nie przekraczającej 40 cm od poziomu chodnika• w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do ulic: Al. Jerozolimskie i ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. oraz terenów położonych przy liniach tramwajowych lub liniach kolejowych ustala się:<ul style="list-style-type: none">○ realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic, linii tramwajowych i linii kolejowych, 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,○ dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzejach ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy wewnątrz kwartałów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,○ dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji,• wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych w skład, którego wchodzi:• ustala się w prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: Al. Jerozolimskie 1KDGP, ul. Szczęśliwicka 1KDZ, ul. Bohaterów Września 1KDL i 2KDL, ul. Na Baterjiyce 11KDD, ul. Włochowska 10KDD oraz placów: 1KP-P i 3KP-P,• dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych na terenie ulic wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych,• dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP),• ustala się wydzielenie miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów w ramach parkingów samochodowych dla terenów, na których zlokalizowane są ścieżki rowerowe; dopuszcza się lokalizowanie stojaków dla rowerów na pozostałych terenach komunikacji lub na działkach budowlanych,• ustala się zagospodarowanie ulic: Al. Jerozolimskich, ul. Szczęśliwickiej w sposób umożliwiający poprowadzenie komunikacji autobusowej,• dopuszcza się przebudowę ulicy Szczęśliwickiej w sposób umożliwiający lokalizację linii tramwajowej z przystankami,• zagospodarowanie terenów położonych przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. powinno uwzględniać docelową realizację linii tramwajowej w liniach rozgraniczających ulicy,
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none">• ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,• ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych oraz placów dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych (modernizowanych) i nowo realizowanych sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich na terenach działek budowlanych,• dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego,• dopuszcza się zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,• ustala się rezerwy terenu dla sieci wodociągowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów miejskich (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw),• dopuszcza się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem,• ustala się rezerwy terenu dla sieci kanalizacyjnych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów miejskich (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw),• ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów miejskich (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw),• dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących i podziemnych,• ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), placów miejskich (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw),• ustala się przebudowę napowietrznej linii wysokiego napięcia polegającej na realizacji linii podziemnej, kablowej; linię kablową należy zlokalizować w liniach rozgraniczających ulic Opaczewskiej, Bohaterów Września, placu 1KP-P lub na terenach działek budowlanych, na których znajduje się obecnie linia napowietrzna. <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Bohaterów Września – część I:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się realizację ścieżek rowerowych na analizowanym obszarze,• ustala się realizację drogi dojazdowej (8 KDD), biegnącej od ul. Opaczewskiej, równoległe do al. Bohaterów Września,• ustala się realizację drogi dojazdowej (6 KDD), biegnącej od al. Bohaterów Września w kierunku zachodnim,• ustala się realizację placu miejskiego na skrzyżowaniu al. al. Bohaterów Września i ul. Opaczewskiej,• ustala się realizację akcentów architektonicznych wzdłuż ul. Opaczewskiej i al. Bohaterów Września,• ustala się przeznaczenia terenów w sposób zapewniający zróżnicowanie funkcjonalne i harmonijne wkomponowanie w otoczenie obszaru objętego planem, położonego na styku różnych obszarów jednofunkcyjnych,• nakazuje się realizację pierzei usługowych w parterach budynków – oznaczonych na rysunku planu – od strony ważniejszych przestrzeni publicznych, w celu podniesienia atrakcyjności tych przestrzeni i intensyfikacji ruchu pieszego,• dla nowej zabudowy nakazuje się – w rejonach oznaczonych na rysunku planu – realizację akcentów architektonicznych stanowiących wyróżniające się elementy kompozycji zabudowy i otaczającej ją przestrzeni,• ustala się realizację strefy zieleni – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenu 23.MW (na południe od ul. Opaczewskiej),• w zakresie ścieżek rowerowych:<ul style="list-style-type: none">○ nakazuje się realizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej 1.1.KD-L al. Bohaterów Września oraz w liniach rozgraniczających drogi lokalnej z placem miejskim 1.2.KD-L/KPP,○ dopuszcza się możliwość poprowadzenia innych lokalnych ścieżek rowerowych,○ nakazuje się realizację nawierzchni ścieżek rowerowych w technologii gładkiej, bezspoinowej,• ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi,• ustala się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, której przebieg wskazano na rysunku planu, w terminie nie dłuższym niż 10 lat od dnia wejścia w życie planu,• nakazuje się budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych,• dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrznych wolnostojących oraz wbudowanych lub podziemnych.
--	--	--

		<p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Parku Zachodniego:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się realizację ścieżek rowerowych na analizowanym obszarze,• ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.KD-Z; dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach innych,• dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem,• ustala się realizację komunikacji tramwajowej wzdłuż ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku oraz w tunelu podziemnym w Parku Pięciu Sióstr do Dworca Warszawa Zachodnia,• ustala się zasięg korytarza linii tramwajowej prowadzonej w tunelu, zgodnie z rysunkiem planu, wewnątrz którego dopuszcza się lokalizowanie tunelu tramwajowego, podziemnych i nadziemnych budowli i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii tramwajowej,• dopuszcza się obsługę obszaru objętego planem komunikacją tramwajową, prowadzoną w drogach: 1.KD-GP (ul. Sokołowskiego „Grzymały”) i 3.KD-Z (ul. Szczęśliwicka),• ustala się realizację linii metra wzdłuż ul. Sokołowskiego „Grzymały” i Al. Jerozolimskich z lokalizacją planowanej stacji metra przy Dworcu Warszawa Zachodnia,• dopuszcza się lokalizowanie tuneli metra, podziemnych i nadziemnych budowli i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem i obsługą metra,• wskazuje się na rysunku planu zasięg obszaru potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków linii metra, w obrębie którego realizacja obiektów budowlanych ma uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych w sposób określony w przepisach odrębnych,• ustala się zachowanie z możliwością modernizacji Parku Pięciu Sióstr na terenie oznaczonym symbolem 1.ZP, ustala się zachowanie Parku Pięciu Sióstr jako miejsca wypoczynku i rekreacji, z udziałem zieleni wysokiej i niskiej, dopuszcza się realizację nowej zieleni komponowanej i utrzymanie istniejącej; dopuszcza się realizację i zachowanie zbiorników i urządzeń wodnych; dopuszcza się realizację ogródków edukacyjno-społecznych oraz innych form umożliwiających uprawę warzyw, owoców, ziół lub roślin ozdobnych, dopuszcza się zagospodarowanie w formie polan wypoczynkowych, placów zabaw, siłowni plenerowych oraz obiektów i urządzeń służących wypoczynkowi, rekreacji i sportowi, dopuszcza się realizację pawilonów parkowych,• ustala się wytworzenie powiązań widokowych i przyrodniczych pomiędzy terenem 3.KD-Z ul. Szczęśliwicką, a terenem 1.ZP Parkiem Pięciu Sióstr,• ustala się lokalizację nowej zabudowy z zakresu usług publicznych w narożniku ulic: ul. ppłk. M. Sokołowskiego „Grzymały” i Al. Jerozolimskich, na terenie oznaczonym symbolem 12.UP (ul. Kopińska 46 A-C),• ustala się rejon przestrzeni wymagających szczególnej aranżacji,• ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznej,• cały obszar planu stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych,• na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację zadaszonych osłon i pomieszczeń przeznaczonych na śmietniki, wiat rowerowych oraz zadaszeń miejsc do parkowania dla rowerów,• nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m,• nakazuje się sadzenie drzew w gruncie,• ustala się strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla których: 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią komponowaną; 2) nakazuje się uwzględnienie, w docelowym zagospodarowaniu strefy, istniejącej zieleni, w szczególności drzew, krzewów, w tym żywopłotów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń; 3) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,• dla budowy lub przebudowy dróg lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu lokalizacji rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu,• w zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu w granicach obszaru planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w szczególności nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych (za wyjątkiem tras rowerowych i urządzeń sportowych), niecepek bioretencyjnych, muld chłonnych, rowów infiltracyjnych,• ustala się, że cały obszar objęty planem znajduje się w granicy krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym Województwa Mazowieckiego,• cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów
--	--	---

		<p>lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla obiektów budowlanych obowiązują maksymalne wysokości zabudowy ustalone w przepisach szczegółowych,</p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej,• dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofarmie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,• dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych, a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,• ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,• dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,• dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej; ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych,• ustala się granicę obszaru wymagającego przekształceń istniejącej zabudowy osiedli modernistycznych zgodnie z rysunkiem planu tj.: dla terenów 15.U i 16.MW, w którym: 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w zasięgu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zachowaniem wolnostojącego usytuowania budynków; 2) ustala się strefy zieleni w celu zachowania dużego udziału i rewaloryzacji roślinności towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej; 3) ustala się realizację spójnych dla całego osiedla rozwiązań przestrzennych, polegających m.in. na stosowaniu jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, wzorów i materiałów posadzek,• dopuszcza się lokalizację podstacji trakcyjnej służącej obsłudze transportu publicznego, w rejonie wałów wzdłuż Alei Jerozolimskich• dla terenu 1.KD-GP (ul. Sokołowskiego „Grzymały”) dopuszcza się realizację drogi w formie tunelu, <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Narutowicza:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się lokalizowanie tuneli metra, podziemnych i niezbędnych nadziemnych obiektów i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem i obsługą metra, w tym stacji metra „Plac Narutowicza”,• dopuszcza się realizację wejść i wyjść z metra w okolicy Placu Narutowicza,• dopuszcza się prowadzenie jezdni głównych drogi 1.KD-GP w tunelu (ciąg ulic: plk M. Sokołowskiego „Grzymały” – Kopińska – Wawelska),• na terenach dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej przy ich przebudowie, modernizacji, remoncie lub budowie, dopuszcza się stosowanie fizycznych środków uspokajania ruchu.• ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach dróg: 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.1.KD-GP, 4.KD-GP, 5.1.KD-G, 5.2.KD-G, 5.3.KD-G, 6.KD-Z, 10.1.KD-L, 10.2.KD-L, 20.KD-D, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach innych,• dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem,• ustala się prowadzenie ogólnodostępnych powiązań pieszych w terenach B.6.UZ i B.8.MW, w rejonach oznaczonych na rysunku planu,• dopuszcza się realizację, w tym pod jezdniami, niezależnych podziemnych obiektów budowlanych, w formie tuneli wieloprzewodowych, służących umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej,• ustala się budowę stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,• ustala się utrzymanie, uzupełnianie lub wymianę, zgodnie z przepisami szczegółowymi, w odniesieniu do istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,• ustala się, zgodnie z przepisami szczegółowymi, w rejonach lokalizacji rzędu drzew oznaczonych na rysunku planu, zachowanie lub kształtowanie rzędów drzew, przy czym dopuszcza się miejscowe odstąpienie od realizacji nasadzeń (przerwanie ciągłości rzędu drzew) lub zwiększenie przerw pomiędzy drzewami, zwłaszcza w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną oraz istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenu, w tym zjazdami oraz obiektami i urządzeniami obsługi komunikacji publicznej,
--	--	---

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<ul style="list-style-type: none">• ustala się, oznaczone na rysunku planu, strefy zieleni, dla których zasady zagospodarowania określone zostały w przepisach szczegółowych dla terenów, przy czym przez powierzchnie utwardzone, o których mowa w tych przepisach, rozumie się nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, place zabaw dla dzieci,• ustala się reprezentacyjną przestrzeń publiczną w obszarze planu w zasięgu oznaczonej na rysunku planu przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji, dla której nakazuje się realizację spójnej pod względem estetycznym i materiałowym przestrzeni w terenach: D.5.KPP – placu miejskiego, D.6.U i D.7.U – usług, 5.2.KD-G – fragmentu pasa drogowego drogi głównej ul. Grójeckiej, 6.KD-Z – fragmentu pasa drogowego drogi zbiorczej ul. Filtrowej, 11.KD-L – fragmentu pasa drogowego drogi lokalnej ul. Barskiej,• ustala się granice obszarów wymagających przekształceń istniejącej zabudowy osiedli modernistycznych zgodnie z rysunkiem planu tj.: dla terenów A.1.MW/U, A.3.MW, B.2.MW i C.1.MW, dla których w szczególności:<ul style="list-style-type: none">○ ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, polegające np. na:<ul style="list-style-type: none">– modernizacji elewacji budynków,– powiększeniu powierzchni lokali mieszkalnych,– wzmocnieniu konstrukcji budynków,– termomodernizacji budynków○ ustala się rewaloryzację zieleni osiedlowej i układu ciągów komunikacyjnych,○ dopuszcza się realizację parkingów dwupoziomowych, zagłębionych o co najmniej pół kondygnacji poniżej poziomu terenu, otoczonych wałem ziemnym i obsadzonych zielenią,• ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów:<ul style="list-style-type: none">○ KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych: dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,○ A.4.MW, A.6.UO, A.7.U/MW, A.8.MW/U, A.9.U, A.10.MW/U, A.11.U, B.6.UZ, B.7.MW, B.8.MW, C.9.U, C.10.UKR, C.11.MW, D.1.MW, D.2.MW, D.5.KPP, D.7.U, E.1.MW/U, E.2.MW, E.5.MW, F.1.MW oraz 12.KD-D, 13.2.KD-D, 13.3.KD-D, 21.2.KD-D, 22.2.KD-D, 19.KD-D, 9.KD-L, 11.KD-L, 6.KD.Z, 5.2.KD-G, 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.1.KD-GP i 3.2.KD-GP, w zasięgu wyznaczonego na rysunku planu korytarza linii metra, jako obszar przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z wykonywaniem robót budowlanych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem linii metra,○ A.6.UO i C.2.UO, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla szkół publicznych, a także publicznych: żłobków, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych,○ F.5.UK, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej,○ B.10.UP, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych oraz urzędów organów władzy, administracji, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: żłobków, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych,○ F.7.ZP, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępny samorządowy park, a także jego urządzenie, budowę lub przebudowę,○ D.8.KP i E.9.KP, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzenie, budowę lub przebudowę,○ C.6.KPJ, E.18.KPJ, E.19.KPJ, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi pieszo-jezdne, a także ich urządzenie, budowę lub przebudowę,○ D.5.KPP, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępny samorządowy plac, a także jego urządzenie, budowę lub przebudowę,• ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:<ul style="list-style-type: none">○ w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez:<ul style="list-style-type: none">– kształtowanie centrum dzielnicy poprzez zachowanie istniejących i ustalenie realizacji nowych obiektów o funkcjach usługowych lub ciągów usługowych lokalizowanych w parterach lub suterrenach budynków,
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none">- kształtowanie przestrzeni pl. G. Narutowicza jako centralnego miejsca w dzielnicy Ochota, łączącego funkcje placu publicznego zagospodarowanego zielenią, usług oraz ważnego miejsca komunikacyjnego,- zachowanie i wytworzenie przestrzeni o charakterze lokalnym,- zachowanie i wytworzenie struktury zieleni poprzez powiązania piesze i widokowe oraz kształtowanie elementów zieleni i małej architektury,- uporządkowanie i podkreślenie charakteru reprezentacyjnych przestrzeni publicznych w następujących terenach: pl. G. Narutowicza, ul. Grójeckiej, Al. Jerozolimskich, ul. Żwirki i Wigury, ul. Raszyńskiej, ul. Wawelskiej, ul. Kopińskiej, ul. ppłk. M. Sokołowskiego „Grzymały”, ul. J. U. Niemcewicza, ul. Filtrowej, ul. Uniwersyteckiej i ul. M. Mochnackiego,- przekształcenie układu komunikacyjnego pl. G. Narutowicza oraz zagospodarowanie go zielenią i wprowadzenie usług, zgodnie z przepisami szczegółowymi,- przekształcenie otoczenia Pomnika Lotnika, poprzez powiązanie osi kompozycji prowadzącej od kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny, ul. Uniwersytecką, poprzez Pomnik Lotnika do terenów Skry - wytworzenie w tym rejonie powiązań pieszych prowadzących do Pola Mokotowskiego,- zachowanie powiązań widokowych w ul. J. U. Niemcewicza wzdłuż osi urbanistycznych założeń wielko przestrzennych (oś założenia Stanisławowskiego),- ochronę i eksponowanie zabytkowych budynków i obiektów, zespołów, historycznych założeń i układów przestrzennych,o w zakresie kształtowania zabudowy poprzez:<ul style="list-style-type: none">- ochronę historycznych układów urbanistycznych Kolonii Lubeckiego i pl. G. Narutowicza,- uporządkowanie i zagospodarowanie zielenią przestrzeni pl. G. Narutowicza z wprowadzeniem usług,- przekształcenie i uporządkowanie zabudowy u zbiegu ulic ppłk. M. Sokołowskiego „Grzymały” i Barskiej,- sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,- dopuszczenie zachowania istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy,- realizację zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w przepisach szczegółowych dla terenów,- stosowanie dachów o geometrii określonej w przepisach szczegółowych dla terenów,- stosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji budynków zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów,- utrzymanie i realizację dróg publicznych zgodnie z przepisami szczegółowymi.o w zakresie zagospodarowania terenów w zasięgu korytarza metra, wyznaczonego na rysunku planu, ustala się dostosowanie lokalizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do warunków technicznych prowadzenia trasy linii metra,o cały obszar planu, z wyłączeniem terenów MN oraz UO, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych, <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Zawiszy:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się możliwą lokalizację dominanty wysokościowej w pobliżu Al. Jerozolimskich 129/ ul. Grójeckiej 14,• ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:<ul style="list-style-type: none">o ustala się zabudowę usługową w rejonie Al. Jerozolimskich i ul. Grójeckiej, stanowiącą element zagospodarowania placu Zawiszy,o ustala się plac publiczny i zieleń urządzoną - park, teren oznaczony symbolem 3.KPP-ZP, w śladzie historycznego przebiegu ul. Grójeckiej,o dopuszcza się na terenach 2.UP(U) i 3.KPP-ZP lokalizację akcentów przestrzennych symbolizujących dawne Rogatki Jerozolimskie,o ustala się zmianę przebiegu ul. Grójeckiej w kierunku Al. Jerozolimskich,o wskazuje się na rysunku planu istniejące bezkolizyjne powiązanie piesze nad terenami kolejowymi jako powiązanie zewnętrzne obszaru planu z dzielnicą Wola m.st. Warszawy oraz stacją Warszawa Główna,o ustala się spójne zagospodarowanie przestrzeni w ramach danego terenu m.in. poprzez stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, spójnych wzorów, materiałów i kolorystyki posadzki,o ustala się na nieutwardzonych częściach nawierzchni, jeśli nie koliduje to z istniejącą infrastrukturą komunikacyjną, realizację komponowanych układów zieleni z wykorzystaniem drzew, krzewów, roślin zielnych, w tym powierzchni
--	--	---

		<p>trawiastych, o składzie gatunkowym dostosowanym do lokalnych warunków siedliskowych,</p> <ul style="list-style-type: none">○ ustala się w terenach 1.U, 3.KPP-ZP oraz w terenach dróg publicznych 1.KD-GP ciągu ulic: Towarowa – Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójeckiej, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, na powierzchniach służących do ruchu pieszego, stosowanie nawierzchni z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, czyli o długotrwałej odporności na proces starzenia, odpornych na uszkodzenia lub zniszczenie na skutek działania czynników mechanicznych i atmosferycznych, układanych w sposób podkreślający eksponowany charakter przestrzeni,○ dopuszcza się realizację akcentów przestrzennych o maksymalnej wysokości 5,0 m oraz elementów wodnych takich jak: fontanny, zbiorniki oraz wodotryski,○ dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w zasięgu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zachowaniem wolnostojącego usytuowania budynków,○ ustala się strefy zieleni w celu zachowania dużego udziału i rewitalizacji roślinności towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,• dopuszcza się przesadzenia lub wymianę istniejących drzew i krzewów,• ustala się strefy zieleni na stropodachach,• ustala się rejonry rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się ochronę, uzupełnianie lub nasadzenie rzędów drzew, przy czym:<ul style="list-style-type: none">○ nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10,0 m,○ dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach – w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, np. takim jak przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd,○ nakazuje się sadzenie drzew w gruncie,○ dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniając wieloletnią roślinność lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną,○ ustala się na terenach 13.UO, 14.UA(U), 15.UP(U), 6.2.KD-L ul. Niemcewicza, nasadzenia rzędów drzew w kompozycjach podkreślających oś wielkoprzestrzennego założenia urbanistycznego,• w przypadku przebudowy lub budowy dróg lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań polegających np. na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu lub uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej, zmianie organizacji ruchu,• w przypadku instalowania wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych lub stacji bazowych telefonii komórkowej, ustala się realizację tych urządzeń jako elementów wkomponowanych w obiekty, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą obiektu lub stosowanie osłon tych urządzeń w formie neutralnej dla architektury i bryły obiektu,• ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa – Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni; dopuszcza się prowadzenie dodatkowych powiązań rowerowych w terenach innych,• dopuszcza się prowadzenie komunikacji tramwajowej w terenach: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa – Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni oraz 3.KPP-ZP,• dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na całym obszarze planu,• dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,• ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz placu publicznego i zieleni urządzonej – parku,• dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z ustaleniami planu,• dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną jako wolnostojących obiektów budowlanych lub urządzeń umieszczanych na elewacjach budynków, w latarniach, w meblach ulicznych,• dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne,• ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none">• ustala się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych, jako stacji wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,• dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach,• ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:• ustala się powiązania poprzez skrzyżowania ciągu ulic: Towarowa – Raszyńska z: drogami: 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni – 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni i drogą 4.1.KD-L ul. Tarczyńską – odcinek północny; dopuszcza się realizację powyższych powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych lub wielopoziomowych z bezkolizyjnym prowadzeniem głównych relacji ruchu drogowego,• ustala się, przy prowadzeniu komunikacji tramwajowej, obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych,• dla terenu oznaczonego symbolem 3.2.KD-Z – Al. Jerozolimskie dopuszcza się realizację jezdni serwisowej o parametrach drogi klasy dojazdowej oraz realizację podziemnego połączenia drogowego w formie tunelu prowadzącego ruch kołowy, dostępnego z ww. jezdni serwisowej, służących obsłudze komunikacyjnej terenów 1.U i 2.UP(U),• rozbudowa Al. Jerozolimskich od pl. Zawiszy w kierunku Dworca Zachodniego. <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szpitala Wolskiego:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się budowę parkingów i garaży podziemnych o głębokości do dwóch kondygnacji podziemnych,• dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin oraz realizację tarasów na dachach płaskich,• dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną w sąsiedztwie stanowisk parkingowych,• dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych,• ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii niskiego i średniego napięcia jako kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,• dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych stacji transformatorowych jako wbudowanych lub podziemnych,• nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni poprzez: wprowadzanie nowych nasadzeń i uzupełnienia zieleni w formie zieleni komponowanej, nawiązującej do istniejącej zieleni i zabudowy, ochronę i pielęgnację istniejącego drzewostanu. <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się kształtowanie pierzei ulic: Górczewskiej na odcinku od ul. Działdowskiej do zachodniej granicy planu, al. „Solidarności”, ul. Wolskiej oraz północnej pierzei ul. M. Kasprzaka, jako głównych przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym poprzez:<ul style="list-style-type: none">○ zachowanie i realizację ciągów wielofunkcyjnych zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych dla terenów zlokalizowanych wzdłuż tych ulic oraz z wyznaczonymi ciągami usług ogólnodostępnych,○ lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem elewacji eksponowanych wymagających szczególnego opracowania architektonicznego,○ lokalizowanie dominant wysokościowych w rejonach skrzyżowań z ulicami, stanowiącymi powiązania głównych przestrzeni reprezentacyjnych,○ aranżację przestrzeni ulic z uwzględnieniem nawierzchni wymagających szczególnego opracowania oraz rejonów lokalizacji rzędów drzew,• ustala się kształtowanie, zgodnie z rysunkiem planu, pierzei ulic: Płockiej, Młynarskiej, Leszno, Górczewskiej - na odcinku od ul. Działdowskiej do ul. Młynarskiej - oraz ul. Karolkowej, jako lokalnych przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym, poprzez:<ul style="list-style-type: none">○ lokalizowanie wzdłuż nich zabudowy usługowej oraz kształtowanie ciągów usług ogólnodostępnych w parterach budynków mieszkalnych,○ lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,○ aranżację przestrzeni ulic z uwzględnieniem rejonów lokalizacji rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz realizację powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni komponowanej,
--	--	--

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<ul style="list-style-type: none"> • ustala się kształtowanie wnętrz urbanistycznych jako przestrzenie wewnątrzsiedlowe uzupełniające system rekreacyjno-wypoczynkowy terenów zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi, • ustala się kształtowanie i realizację, bez możliwości grodzenia, powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych uzupełniających funkcjonalnie i przestrzennie w obszarze objętym planem układ komunikacji pieszej - realizowany w terenach dróg publicznych, ciągach pieszo-jezdnych i ciągach pieszych – oraz zapewniający powiązania przestrzenne pomiędzy kwartałami zabudowy i terenami zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi, • w przypadku przebudowy lub budowy dróg publicznych lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności: na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu, przy czym zakazuje się stosowania ekranów akustycznych, • dopuszcza się prowadzenie komunikacji tramwajowej w terenach dróg: 3 KDG (ul. Górczewska – Leszno), 5.1 KDZ, 5.2 KDZ (ul. Płocka) i 8 KDZ (ul. Siedmiogrodzka), • dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej w terenach dróg: 2 KDG (ul. Wolska - al. „Solidarności”), 3 KDG (ul. Górczewska - ul. Leszno), 5.1 KDZ i 5.2 KD-Z (ul. Płocka), 6 KDZ (ul. Młynarska), 8 KDZ (ul. Siedmiogrodzka), 17 KDZ (ul. Skierniewicka) oraz ul. M. Kasprzaka, • ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach dróg: 2 KDG (ul. Wolska - al. „Solidarności”), 3 KDG (ul. Górczewska - ul. Leszno), 5.1 KDZ i 5.2 KDZ (ul. Płocka) oraz 7 KDL i 20 KDD (ul. Karolkowa), • dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach pozostałych, dopuszcza się realizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych, • dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na całym obszarze planu, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy czym zakazuje się ich wynoszenia ponad poziom terenu, • dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, • ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: terenów dróg publicznych, terenów ciągów pieszo-jezdnych, terenu ciągu pieszego, terenu placu publicznego z zielenią urządzoną, • dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z ustaleniami planu, • dopuszcza się lokalizowanie urządzeń innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, • ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych, z wyjątkiem sieci trakcyjnej, • dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych, • ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ustala się realizację ścieżek rowerowych na analizowanym obszarze, • ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.KD-Z; dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach innych, • dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem, • ustala się realizację komunikacji tramwajowej wzdłuż ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku oraz w tunelu podziemnym w Parku Pięciu Siostr do Dworca Warszawa Zachodnia, • ustala się zasięg korytarza linii tramwajowej prowadzonej w tunelu, zgodnie z rysunkiem planu, wewnątrz którego dopuszcza się lokalizowanie tunelu tramwajowego, podziemnych i nadziemnych budowli i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem i obsługą linii tramwajowej, • dopuszcza się obsługę obszaru objętego planem komunikacją tramwajową, prowadzoną w drogach: 1.KD-GP (ul. Sokołowskiego „Grzymały”) i 3.KD-Z (ul. Szczęśliwicka), • ustala się realizację linii metra wzdłuż ul. Sokołowskiego „Grzymały” i Al. Jerozolimskich z lokalizacją planowanej stacji metra przy Dworcu Warszawa Zachodnia, • dopuszcza się lokalizowanie tuneli metra, podziemnych i nadziemnych budowli i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem i obsługą metra, • wskazuje się na rysunku planu zasięg obszaru potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków linii metra, w obrębie którego realizacja obiektów budowlanych ma uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych w sposób określony w przepisach odrębnych,

		<ul style="list-style-type: none">• ustala się zachowanie z możliwością modernizacji Parku Pięciu Sióstr na terenie oznaczonym symbolem 1.ZP, ustala się zachowanie Parku Pięciu Sióstr jako miejsca wypoczynku i rekreacji, z udziałem zieleni wysokiej i niskiej, dopuszcza się realizację nowej zieleni komponowanej i utrzymanie istniejącej; dopuszcza się realizację i zachowanie zbiorników i urządzeń wodnych; dopuszcza się realizację ogródków edukacyjno-społecznych oraz innych form umożliwiających uprawę warzyw, owoców, ziół lub roślin ozdobnych, dopuszcza się zagospodarowanie w formie polan wypoczynkowych, placów zabaw, siłowni plenerowych oraz obiektów i urządzeń służących wypoczynkowi, rekreacji i sportowi, dopuszcza się realizację pawilonów parkowych,• ustala się wytworzenie powiązań widokowych i przyrodniczych pomiędzy terenem 3.KD-Z ul. Szczęśliwicką, a terenem 1.ZP Parkiem Pięciu Sióstr,• ustala się lokalizację nowej zabudowy z zakresu usług publicznych w narożniku ulic: ul. ppłk. M. Sokołowskiego „Grzymały” i Al. Jerozolimskich, na terenie oznaczonym symbolem 12.UP (ul. Kopińska 46 A-C),• ustala się rejon przestrzeni wymagających szczególnej aranżacji,• ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznej,• cały obszar planu stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych,• na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację zadaszonych osłon i pomieszczeń przeznaczonych na śmietniki, wiat rowerowych oraz zadaszeń miejsc do parkowania dla rowerów,• nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m,• nakazuje się sadzenie drzew w gruncie,• ustala się strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla których: 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią komponowaną; 2) nakazuje się uwzględnienie, w docelowym zagospodarowaniu strefy, istniejącej zieleni, w szczególności drzew, krzewów, w tym żywoplotów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń; 3) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,• dla budowy lub przebudowy dróg lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu lokalizacji rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu,• w zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu w granicach obszaru planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w szczególności nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych (za wyjątkiem tras rowerowych i urządzeń sportowych), niecek bioretencyjnych, muld chłonnych, rowów infiltracyjnych,• ustala się, że cały obszar objęty planem znajduje się w granicy krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla obiektów budowlanych obowiązują maksymalne wysokości zabudowy ustalone w przepisach szczegółowych,• ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej,• dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,• dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych, a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,• ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,• dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,• dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej; ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych,• ustala się granicę obszaru wymagającego przekształceń istniejącej zabudowy osiedli modernistycznych zgodnie z rysunkiem planu tj.: dla terenów 15.U i 16.MW, w którym:
--	--	--

		<p>1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w zasięgu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zachowaniem wolnostojącego usytuowania budynków; 2) ustala się strefy zieleni w celu zachowania dużego udziału i rewaloryzacji roślinności towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej; 3) ustala się realizację spójnych dla całego osiedla rozwiązań przestrzennych, polegających m.in. na stosowaniu jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, wzorów i materiałów posadzek,</p> <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się lokalizację podstacji trakcyjnej służącej obsłudze transportu publicznego, w rejonie wałów wzdłuż Alei Jerozolimskich• dla terenu 1.KD-GP (ul. Sokołowskiego „Grzymały”) dopuszcza się realizację drogi w formie tunelu, <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Narutowicza:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się lokalizowanie tuneli metra, podziemnych i niezbędnych nadziemnych obiektów i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem i obsługą metra, w tym stacji metra „Plac Narutowicza”,• dopuszcza się realizację wejść i wyjść z metra w okolicy Placu Narutowicza,• dopuszcza się prowadzenie jezdni głównych drogi 1.KD-GP w tunelu (ciąg ulic: płk M. Sokołowskiego „Grzymały” – Kopińska – Wawelska),• na terenach dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej przy ich przebudowie, modernizacji, remoncie lub budowie, dopuszcza się stosowanie fizycznych środków uspokajania ruchu.• ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach dróg: 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.1.KD-GP, 4.KD-GP, 5.1.KD-G, 5.2.KD-G, 5.3.KD-G, 6.KD-Z, 10.1.KD-L, 10.2.KD-L, 20.KD-D, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach innych,• dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem,• ustala się prowadzenie ogólnodostępnych powiązań pieszych w terenach B.6.UZ i B.8.MW, w rejonach oznaczonych na rysunku planu,• dopuszcza się realizację, w tym pod jezdniami, niezależnych podziemnych obiektów budowlanych, w formie tuneli wieloprzewodowych, służących umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej,• ustala się budowę stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,• ustala się utrzymanie, uzupełnianie lub wymianę, zgodnie z przepisami szczegółowymi, w odniesieniu do istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,• ustala się, zgodnie z przepisami szczegółowymi, w rejonach lokalizacji rzędu drzew oznaczonych na rysunku planu, zachowanie lub kształtowanie rzędów drzew, przy czym dopuszcza się miejscowe odstąpienie od realizacji nasadzeń (przerwanie ciągłości rzędu drzew) lub zwiększenie przerw pomiędzy drzewami, zwłaszcza w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną oraz istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenu, w tym zjazdami oraz obiektami i urządzeniami obsługi komunikacji publicznej,• ustala się, oznaczone na rysunku planu, strefy zieleni, dla których zasady zagospodarowania określone zostały w przepisach szczegółowych dla terenów, przy czym przez powierzchnie utwardzone, o których mowa w tych przepisach, rozumie się nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, place zabaw dla dzieci,• ustala się reprezentacyjną przestrzeń publiczną w obszarze planu w zasięgu oznaczonej na rysunku planu przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji, dla której nakazuje się realizację spójnej pod względem estetycznym i materiałowym przestrzeni w terenach: D.5.KPP – placu miejskiego, D.6.U i D.7.U – usług, 5.2.KD-G – fragmentu pasa drogowego drogi głównej ul. Grójeckiej, 6.KD-Z – fragmentu pasa drogowego drogi zbiorczej ul. Filtrowej, 11.KD-L – fragmentu pasa drogowego drogi lokalnej ul. Barskiej,• ustala się granice obszarów wymagających przekształceń istniejącej zabudowy osiedli modernistycznych zgodnie z rysunkiem planu tj.: dla terenów A.1.MW/U, A.3.MW, B.2.MW i C.1.MW, dla których w szczególności:<ul style="list-style-type: none">○ ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, polegające np. na:<ul style="list-style-type: none">– modernizacji elewacji budynków,– powiększeniu powierzchni lokali mieszkalnych,– wzmocnieniu konstrukcji budynków,– termomodernizacji budynków,○ ustala się rewaloryzację zieleni osiedlowej i układu ciągów komunikacyjnych,○ dopuszcza się realizację parkingów dwupoziomowych, zagłębionych o co najmniej pół kondygnacji poniżej poziomu terenu, otoczonych wałem ziemnym i obsadzonych zielenią,
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none">• ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów:<ul style="list-style-type: none">○ KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych: dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,○ A.4.MW, A.6.UO, A.7.U/MW, A.8.MW/U, A.9.U, A.10.MW/U, A.11.U, B.6.UZ, B.7.MW, B.8.MW, C.9.U, C.10.UKR, C.11.MW, D.1.MW, D.2.MW, D.5.KPP, D.7.U, E.1.MW/U, E.2.MW, E.5.MW, F.1.MW oraz 12.KD-D, 13.2.KD-D, 13.3.KD-D, 21.2.KD-D, 22.2.KD-D, 19.KD-D, 9.KD-L, 11.KD-L, 6.KD.Z, 5.2.KD-G, 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.1.KD-GP i 3.2.KD-GP, w zasięgu wyznaczonego na rysunku planu korytarza linii metra, jako obszar przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z wykonywaniem robót budowlanych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem linii metra,○ A.6.UO i C.2.UO, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla szkół publicznych, a także publicznych: żłobków, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych,○ F.5.UK, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej,○ B.10.UP, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych oraz urzędów organów władzy, administracji, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: żłobków, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych,○ F.7.ZP, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępny samorządowy park, a także jego urządzenie, budowę lub przebudowę,○ D.8.KP i E.9.KP, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzenie, budowę lub przebudowę,○ C.6.KPJ, E.18.KPJ, E.19.KPJ, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi pieszo-jezdne, a także ich urządzenie, budowę lub przebudowę,○ D.5.KPP, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępny samorządowy plac, a także jego urządzenie, budowę lub przebudowę,• ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:<ul style="list-style-type: none">○ w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez:<ul style="list-style-type: none">– kształtowanie centrum dzielnicy poprzez zachowanie istniejących i ustalenie realizacji nowych obiektów o funkcjach usługowych lub ciągów usługowych lokalizowanych w parterach lub suterrenach budynków,– kształtowanie przestrzeni pl. G. Narutowicza jako centralnego miejsca w dzielnicy Ochota, łączącego funkcje placu publicznego zagospodarowanego zielenią, usług oraz ważnego miejsca komunikacyjnego,– zachowanie i wytworzenie przestrzeni o charakterze lokalnym,– zachowanie i wytworzenie struktury zieleni poprzez powiązania piesze i widokowe oraz kształtowanie elementów zieleni i małej architektury,– uporządkowanie i podkreślenie charakteru reprezentacyjnych przestrzeni publicznych w następujących terenach: pl. G. Narutowicza, ul. Grójeckiej, Al. Jerozolimskich, ul. Żwirki i Wigury, ul. Raszyńskiej, ul. Wawelskiej, ul. Kopińskiej, ul. ppłk. M. Sokołowskiego „Grzymały”, ul. J. U. Niemcewicza, ul. Filtrowej, ul. Uniwersyteckiej i ul. M. Mochnackiego,– przekształcenie układu komunikacyjnego pl. G. Narutowicza oraz zagospodarowanie go zielenią i wprowadzenie usług, zgodnie z przepisami szczegółowymi,– przekształcenie otoczenia Pomnika Lotnika, poprzez powiązanie osi kompozycji prowadzącej od kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny, ul. Uniwersytecką, poprzez Pomnik Lotnika do terenów Skry – wytworzenie w tym rejonie powiązań pieszych prowadzących do Pola Mokotowskiego,– zachowanie powiązań widokowych w ul. J. U. Niemcewicza wzdłuż osi urbanistycznych założeń wielko przestrzennych (oś założenia Stanisławowskiego),– ochronę i eksponowanie zabytkowych budynków i obiektów, zespołów, historycznych założeń i układów przestrzennych○ w zakresie kształtowania zabudowy poprzez:
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none">– ochronę historycznych układów urbanistycznych Kolonii Lubeckiego i pl. G. Narutowicza,– uporządkowanie i zagospodarowanie zielenią przestrzeni pl. G. Narutowicza z wprowadzeniem usług,– przekształcenie i uporządkowanie zabudowy u zbiegu ulic ppłk. M. Sokołowskiego „Grzymały” i Barskiej,– sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,– dopuszczenie zachowania istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy,– realizację zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w przepisach szczegółowych dla terenów,– stosowanie dachów o geometrii określonej w przepisach szczegółowych dla terenów,– stosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji budynków zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów,– utrzymanie i realizację dróg publicznych zgodnie z przepisami szczegółowymi. <ul style="list-style-type: none">○ w zakresie zagospodarowania terenów w zasięgu korytarza metra, wyznaczonego na rysunku planu, ustala się dostosowanie lokalizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do warunków technicznych prowadzenia trasy linii metra,○ cały obszar planu, z wyłączeniem terenów MN oraz UO, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych, <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Zawiszy:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się możliwą lokalizację dominanty wysokościowej w pobliżu Al. Jerozolimskich 129/ ul. Grójeckiej 14,• ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:<ul style="list-style-type: none">○ ustala się zabudowę usługową w rejonie Al. Jerozolimskich i ul. Grójeckiej, stanowiącą element zagospodarowania placu Zawiszy,○ ustala się plac publiczny i zieleń urządzoną – park, teren oznaczony symbolem 3.KPP-ZP, w śladzie historycznego przebiegu ul. Grójeckiej,○ dopuszcza się na terenach 2.UP(U) i 3.KPP-ZP lokalizację akcentów przestrzennych symbolizujących dawne Rogatki Jerozolimskie,○ ustala się zmianę przebiegu ul. Grójeckiej w kierunku Al. Jerozolimskich,○ wskazuje się na rysunku planu istniejące bezkolizyjne powiązanie piesze nad terenami kolejowymi jako powiązanie zewnętrzne obszaru planu z dzielnicą Wola m.st. Warszawy oraz stacją Warszawa Główna,○ ustala się spójne zagospodarowanie przestrzeni w ramach danego terenu m.in. poprzez stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, spójnych wzorów, materiałów i kolorystyki posadzki,○ ustala się na nieutwardzonych częściach nawierzchni, jeśli nie koliduje to z istniejącą infrastrukturą komunikacyjną, realizację komponowanych układów zieleni z wykorzystaniem drzew, krzewów, roślin zielnych, w tym powierzchni trawiastych, o składzie gatunkowym dostosowanym do lokalnych warunków siedliskowych,○ ustala się w terenach 1.U, 3.KPP-ZP oraz w terenach dróg publicznych 1.KD-GP ciągu ulic: Towarowa – Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójeckiej, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, na powierzchniach służących do ruchu pieszego, stosowanie nawierzchni z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, czyli o długotrwałej odporności na proces starzenia, odpornych na uszkodzenia lub zniszczenie na skutek działania czynników mechanicznych i atmosferycznych, układanych w sposób podkreślający eksponowany charakter przestrzeni,○ dopuszcza się realizację akcentów przestrzennych o maksymalnej wysokości 5,0 m oraz elementów wodnych takich jak: fontanny, zbiorniki oraz wodotryski,○ dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w zasięgu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zachowaniem wolnostojącego usytuowania budynków,○ ustala się strefy zieleni w celu zachowania dużego udziału i rewaloryzacji roślinności towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,• dopuszcza się przesadzenia lub wymianę istniejących drzew i krzewów,• ustala się strefy zieleni na stropodachach,• ustala się rejonry rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się ochronę, uzupełnianie lub nasadzenie rzędów drzew, przy czym:<ul style="list-style-type: none">○ nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10,0 m,
--	--	--

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<ul style="list-style-type: none">○ dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach – w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, np. takim jak przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd,○ nakazuje się sadzenie drzew w gruncie,○ dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią roślinność lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną,○ ustala się na terenach 13.UO, 14.UA(U), 15.UP(U), 6.2.KD-L ul. Niemcewicza, nasadzenia rzędów drzew w kompozycjach podkreślających oś wieloprzestrzennego założenia urbanistycznego,• w przypadku przebudowy lub budowy dróg lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań polegających np. na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu lub uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej, zmianie organizacji ruchu,• w przypadku instalowania wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych lub stacji bazowych telefonii komórkowej, ustala się realizację tych urządzeń jako elementów wkomponowanych w obiekty, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą obiektu lub stosowanie osłon tych urządzeń w formie neutralnej dla architektury i bryły obiektu,• ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa – Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni; dopuszcza się prowadzenie dodatkowych powiązań rowerowych w terenach innych,• dopuszcza się prowadzenie komunikacji tramwajowej w terenach: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa – Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni oraz 3.KPP-ZP,• dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na całym obszarze planu,• dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,• ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz placu publicznego i zieleni urządzonej – parku,• dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z ustaleniami planu,• dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną jako wolnostojących obiektów budowlanych lub urządzeń umieszczanych na elewacjach budynków, w latarniach, w meblach ulicznych,• dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne,• ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,• ustala się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych, jako stacji wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,• dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach,• ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:<ul style="list-style-type: none">○ linie rozgraniczające terenów: KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, pod wydziałanie gruntów pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,○ linie rozgraniczające terenów 2.UP(U), 15.UP(U), 16.UP(U) oraz terenu 9.UP, pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, niezwiązanych z całonocnym pobytem ludzi obiektów ochrony zdrowia, niezwiązanych z całonocnym pobytem ludzi domów opieki społecznej, lub placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej,○ linie rozgraniczające terenu 20.UA pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji,○ linie rozgraniczające terenu 13.UO pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla szkół publicznych,
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none">○ linie rozgraniczające terenu 22.KP pod wydzielenie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę,○ linie rozgraniczające terenu 3.KPP-ZP pod wydzielenie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe place i parki, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę,○ linie rozgraniczające terenu 18.IE(U) pod budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. <ul style="list-style-type: none">• ustala się powiązania poprzez skrzyżowania ciągu ulic: Towarowa – Raszyńska z: drogami: 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni – 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni i drogą 4.1.KD-L ul. Tarczyńską – odcinek północny; dopuszcza się realizację powyższych powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych lub wielopoziomowych z bezkolizyjnym prowadzeniem głównych relacji ruchu drogowego,• ustala się, przy prowadzeniu komunikacji tramwajowej, obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych,• dla terenu oznaczonego symbolem 3.2.KD-Z – Al. Jerozolimskie dopuszcza się realizację jezdni serwisowej o parametrach drogi klasy dojazdowej oraz realizację podziemnego połączenia drogowego w formie tunelu prowadzącego ruch kołowy, dostępnego z ww. jezdni serwisowej, służących obsłudze komunikacyjnej terenów 1.U i 2.UP(U),• rozbudowa Al. Jerozolimskich od pl. Zawiszy w kierunku Dworca Zachodniego. <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szpitala Wolskiego:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• dopuszcza się budowę parkingów i garaży podziemnych o głębokości do dwóch kondygnacji podziemnych,• dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin oraz realizację tarasów na dachach płaskich,• dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną w sąsiedztwie stanowisk parkingowych,• dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych,• ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii niskiego i średniego napięcia jako kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,• dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych stacji transformatorowych jako wbudowanych lub podziemnych,• nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni poprzez: wprowadzanie nowych nasadzeń i uzupełnienia zieleni w formie zieleni komponowanej, nawiązującej do istniejącej zieleni i zabudowy, ochronę i pielęgnację istniejącego drzewostanu. <p><u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• ustala się kształtowanie pierzei ulic: Górczewskiej na odcinku od ul. Działdowskiej do zachodniej granicy planu, al. „Solidarności”, ul. Wolskiej oraz północnej pierzei ul. M. Kasprzaka, jako głównych przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym poprzez:<ul style="list-style-type: none">○ zachowanie i realizację ciągów wielofunkcyjnych zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych dla terenów zlokalizowanych wzdłuż tych ulic oraz z wyznaczonymi ciągami usług ogólnodostępnych,○ lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem elewacji eksponowanych wymagających szczególnego opracowania architektonicznego,○ lokalizowanie dominant wysokościowych w rejonach skrzyżowań z ulicami, stanowiącymi powiązania głównych przestrzeni reprezentacyjnych,○ aranżację przestrzeni ulic z uwzględnieniem nawierzchni wymagających szczególnego opracowania oraz rejonów lokalizacji rzędów drzew,• ustala się kształtowanie, zgodnie z rysunkiem planu, pierzei ulic: Płockiej, Młynarskiej, Leszno, Górczewskiej - na odcinku od ul. Działdowskiej do ul. Młynarskiej - oraz ul. Karolkowej, jako lokalnych przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym, poprzez:<ul style="list-style-type: none">○ lokalizowanie wzdłuż nich zabudowy usługowej oraz kształtowanie ciągów usług ogólnodostępnych w parterach budynków mieszkalnych,○ lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
--	--	--

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<ul style="list-style-type: none"> ○ aranżację przestrzeni ulic z uwzględnieniem rejonów lokalizacji rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz realizację powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni komponowanej, • ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznych jako przestrzenie wewnątrzsiedlowe uzupełniające system rekreacyjno-wypoczynkowy terenów zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi, • ustala się kształtowanie i realizację, bez możliwości grodzenia, powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych uzupełniających funkcjonalnie i przestrzennie w obszarze objętym planem układ komunikacji pieszej - realizowany w terenach dróg publicznych, ciągach pieszo-jezdnym i ciągach pieszych – oraz zapewniający powiązania przestrzenne pomiędzy kwartałami zabudowy i terenami zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi, • w przypadku przebudowy lub budowy dróg publicznych lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności: na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu, przy czym zakazuje się stosowania ekranów akustycznych, • dopuszcza się prowadzenie komunikacji tramwajowej w terenach dróg: 3 KDG (ul. Górczewska – Leszno), 5.1 KDZ, 5.2 KDZ (ul. Płocka) i 8 KDZ (ul. Siedmiogrodzka), • dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej w terenach dróg: 2 KDG (ul. Wolska - al. „Solidarności”), 3 KDG (ul. Górczewska - ul. Leszno), 5.1 KDZ i 5.2 KD-Z (ul. Płocka), 6 KDZ (ul. Młynarska), 8 KDZ (ul. Siedmiogrodzka), 17 KDZ (ul. Skierniewicka) oraz ul. M. Kasprzaka, • ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach dróg: 2 KDG (ul. Wolska - al. „Solidarności”), 3 KDG (ul. Górczewska - ul. Leszno), 5.1 KDZ i 5.2 KDZ (ul. Płocka) oraz 7 KDL i 20 KDD (ul. Karolkowa), • dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach pozostałych, dopuszcza się realizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych, • dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na całym obszarze planu, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy czym zakazuje się ich wynoszenia ponad poziom terenu, • dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, • ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: terenów dróg publicznych, terenów ciągów pieszo-jezdnym, terenu ciągu pieszego, terenu placu publicznego z zielenią urządzonej, • dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z ustaleniami planu, • dopuszcza się lokalizowanie urządzeń innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, • ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych, z wyjątkiem sieci trakcyjnej, • dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych, • ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<p>Od stycznia 2016 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decyzja nr 639/OŚ/2016 z 2 czerwca 2016 r. znak OŚ-IV-UII.6220.4.2016.EMA, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, częścią biurową i garażami podziemnymi na dz. ew. nr 5, 6 i 11 obręb 6-04-06, przy ulicy Karolkowej 28 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. • Decyzja nr 1209/OŚ/2016 z 14 października 2016 r., znak OŚ-IV-UII.6220.42.2016.SPA, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną oraz drogami dojazdowymi z miejscami postojowymi na działkach ew. nr 28/2, 54, 55/2, 56/2 obręb 6-04-01, przy ul. Wolskiej 77 i ul. Ludwika w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. • Decyzja nr 1352/OŚ/2016 z 18 listopada 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.24.2016.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<p>oceny oddziaływania na środowisko polegającego na budowie budynku mieszkaniowo-hotelowego z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 7/5 oraz 47 obręb 2-02-03 przy Al. Jerozolimskich 138 w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.</p> <ul style="list-style-type: none">• Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr 1449/OŚ/2016 z 12 grudnia 2016 r. znak OŚ-IV-UII.6220.80.2016.SPA stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na przebudowie trasy tramwajowej w ciągu Obwodnicy Śródmiejskiej na odcinku od ronda Żaba do Placu Zawiszy w Dzielnicach: Targówek, Praga-Północ, Śródmieście, Wola i Ochota m.st. Warszawy.• Decyzja nr 1573/OŚ/2016 z 28 grudnia 2016 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.83.2016.SYP, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków biurowo-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, wewnętrznym układem drogowym, wjazdami i dojazdami na teren oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na części dz. ew. nr 33/1, 34 obręb 6-04-05 (zabudowa kubaturowa) oraz na części dz. ew. nr 29, 36/16 obręb 6-04-05 i części dz. ew. nr 1/3 obręb 6-04-08 (infrastruktura) przy ul. M. Kasprzaka 10/16 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy,• Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr 110/OŚ/2017 z 30 stycznia 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.103.2016.SPA ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie trasy tramwaju szybkiego od ul. Kasprzaka do Wilanowa w Warszawie na odcinku od Dworca Zachodniego do węzła z ul. Grójecką w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.• Decyzja nr 196/OŚ/2017 z 22 lutego 2017 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.142.2013.GHP ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na przebudowie zakładu naprawy tramwajów, na działkach ew. nr 7, 10, 11, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23 i 24 obręb 6-04-02 oraz na działce ew. nr 9 obręb 6-04-03, przy ul. Siedmiogrodzkiej, ul. Karolkowej, ul. Skierniewickiej i ul. Młynarskiej w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 697/OŚ/2017 z 20 czerwca 2017 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.86.2015.NMA, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingami oraz wjazdami, na dz. ew. nr 2, 3/1, 3/2, 3/5, 3/4, 1/3, 1/5, 1/4, 4, 9/5, 10/1 obręb 6-01-07, przy ul. Prostej i ul. Towarowej w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 985/OŚ/2017 z 30 sierpnia 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.163.2016.JKO, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku usługowego o funkcji biurowej, handlowej i administracyjnej wraz z urządzeniami budowlanymi (infrastrukturą podziemną i naziemną) na dz. ew. nr 40/2, obręb 2-02-03, przy Al. Jerozolimskich w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.• Decyzja nr 1103/OŚ/2017 z 27 września 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.33.2017.JKO, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, wewnętrznym układem drogowym, wjazdami i dojazdami na teren oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 33/2, obręb 6-04-05 i części dz. ew. nr 33/1, obręb 6-04-05 (zabudowa kubaturowa) oraz na części dz. ew. nr 29, 30, 36/14, 36/15, 36/16, obręb 6-04-05 i części dz. ew. nr 1/5, 1/6, obręb 6-04-08 (infrastruktura), przy ul. Kasprzaka 10/16 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 1581/OŚ/2017 z 29 grudnia 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.63.2017.JKO, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na montażu nowych zbiorników magazynowych ciekłego tlenu i azotu oraz likwidacji istniejących zbiorników magazynowych tlenu i azotu na dz. ew. nr 5, 7, obręb 6-04-09, przy ul. Karolkowej 22/24 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 311/OŚ/2018 z 28 maja 2018 r. znak OŚ-IV-UII.6220.116.2017.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia oraz określająca warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b i c ustawy ooŚ dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych z usługami, garażami podziemnymi i na poziomie terenu, zjazdem z drogi publicznej, dojazdami i dojazdami do budynków, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działkach ew. nr 23/2, 22, 17, 18, 21, obręb 6-04-09, na części działek ew. nr 5, 7, 4, 19, 32, obręb 6-04-09 oraz 94, 95, obręb 6-04-08, przy ul. Karolkowej w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr 345/OŚ/2018 z 21 czerwca 2018 r., znak OŚ-IV-UII.6220.135.2017.JFI stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu
--	--	--

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<p>tymczasowej studni ujęciowej C08, zlokalizowanej na dz. ew. nr 44/1, obręb 6-04-01 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.</p> <ul style="list-style-type: none">• Decyzja nr 239/OŚ/2020 z 22 czerwca 2020 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.19.2018.DKO ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji inwestycji polegającej na etapowej budowie budynków mieszkalnych z usługami w parterach oraz budynku mieszkalno-biurowego z usługami w parterze wraz z parkingami (garażami) podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ew. nr 9/1, 16, 9/2, 8, 1 obręb 6-04-09, przy ul. Prostej 69 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 479/OŚ/2020 z 15 października 2020 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.50.2019.DRY, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązki unikania, zapobiegania, ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia realizowanego w ramach inwestycji polegającej na budowie „Wieloetapowego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną na działkach ew. nr 135, 99, 100 oraz części działek ewid. nr. 123/1, 123/2, 101, 130, 139, 136, obręb 6 04-08, przy ul. Kolejowej w Warszawie” (etapy 2-6), w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 264/OŚ/2021 z 10 czerwca 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.135.2018.NMA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązków unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku usługowego o funkcji hotelowej wraz z częścią biurową z garażem podziemnym na dz. ewid. nr 63, obręb 6-04-07, przy ul. Prądyńskiego 21, w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy• Decyzja nr 295/OŚ/2021 z 17 czerwca 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.123.2018.JKO ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków biurowych z funkcjami: usługowymi-hotelowo-mieszkalniowymi wraz z parkingiem podziemnym, drogami wewnętrznymi, elementami zagospodarowania terenu etap 1 i 2” na dz. ewid. nr 10, obręb 6-04-09, przy ul. Towarowej i ul. Prostej w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 394/OŚ/2021 z 4 sierpnia 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.143.2018.JKO, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu dwóch budynków o funkcji usługowo-biurowej i usługowo-biurowo-mieszkalniowej wraz z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 47, obręb 6-01-04, przy ul. Łuckiej/Prostej w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 509/OŚ/2021 z 30 września 2021 r. znak OŚ-IV-UII.6220.8.2021.JFI o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązków unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „przebudowie ul. Grójeckiej od ul. Banacha do Placu Narutowicza, w zakresie przebudowy infrastruktury tramwajowej na dz. ewid. nr 112/1, 112/2, 112/3 obręb 2-02-04, na dz. ewid. nr 1/4, 1/5 obręb 2-02-05, na dz. ewid. nr 44/1, 44/2 obręb 2-02-07, dz. ewid. nr 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5 obręb 2-02-08 w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.• Decyzja nr 580/OŚ/2021 z 10 listopada 2021 r. znak OŚ-IV-UII.6220.53.2019.SPA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej warunki korzystania ze środowiska i obowiązków unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą na części działki ewid. nr 28/2, obręb 6-05-05, przy ul. Ordona 1 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 643/OŚ/2021 z 21 grudnia 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.69.2021.SPA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska przedsięwzięcia polegającego na montażu zbiorników magazynowych oleju napędowego w układzie zasilania awaryjnego generatora prądotwórczego w budynku technicznym na dz. ewid. nr 96, obręb 2-02-04, przy ul. Kaliskiej 11 w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.• Decyzja nr 173/OŚ/2022 z dnia 15 marca 2022 r., znak: OŚ-IV-UII.6220.152.2019.NMA, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i elementami zagospodarowania terenu na dz. ewid. nr 28/2, 54, 55/2, 56/2, obręb 6-04-01, przy ul. Ludwiki 4a, 4b, 4c w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.• Decyzja nr 256/OŚ/2022 z 29 kwietnia 2022 r. znak: OŚ-IV-UI.6220. 9.2021.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia
--	--	---

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		<p>realizowanego w ramach inwestycji pn. „Budowa budynków biurowo-usługowych, budynku E, budynku G, z lokalami usługowymi, jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, w tym zjazdami, wewnętrznym układem drogowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Kasprzaka 10/16 oraz Giełdowej 5 na działkach ewidencyjnych; Kubatura E – działki ew. nr 33/2, 32/1, (obręb 6-04-05) oraz część działki 33/1 (obręb 6-04-05); Infrastruktura E – część działek nr ew. 29, 36/14, 36/15, 36/16 (obręb 6-04-05), 1/5, 1/6 (obręb 6-04-08); Kubatura G – działka ew. nr 32/2 (obręb 6-04-05); Infrastruktura G – część działek nr ew. 29, 33/1 (obręb 6-04-05)”, w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decyzja nr 580/OŚ/2022 z 7 października 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.89.2021.MST o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania dla przedsięwzięcia polegającego na uzbrojeniu w urządzenie umożliwiające pobór wód podziemnych wykonanych otworów studziennych nr 1a i 2a na terenie ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych – plejstoceńskich wytwórni betonu PPMB Bosta Beton przy ul. Mszczonowskiej na działkach ewid. nr 68 i 22/115 obręb 6-14-03 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. • Decyzja nr 231/OŚ/2024 z 29 maja 2024 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.86.2023.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na realizacji zbiornika na ciekły tlen medyczny z parownicami atmosferycznymi, kompletem niezbędnej armatury oraz wykonaniem instalacji do zaopatrzenia w tlen budynku B oraz budynku D Instytutu Matki i Dziecka, na dz. ewid. nr 14, obręb 6-04-08, przy ul. Kasprzaka 17a w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. • Decyzja nr 500/OŚ/2024 z 13 listopada 2024 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.69.2020.JFI ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie wysokościowego budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, zabudową towarzyszącą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i wjazdami, na dz. ewid. nr 26, 29, 45/3, 45/4, 45/7 oraz na cz. dz. ewid. nr 34 obręb 6-04-09, przy ul. Towarowej/ ul. Siennej w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. • Decyzja nr 507/OŚ/2024 z 19 listopada 2024 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.20.2024.JSO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania ww. przedsięwzięcia oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych z usługami, garażami podziemnymi, dojazdami i dojazdami do budynków, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na cz. dz. ewid. nr 5 i 7 oraz na dz. ewid. nr 17, 18, 21, 22, 23/2 obręb 6-04-09 przy ul. Karolkowej w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy na środowisko. • Decyzja nr 200/OŚ/2025 z 6 czerwca 2025 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.73.2023.SPA o środowiskowych uwarunkowaniach ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji dla przedsięwzięcia polegającego na budowie trasy tramwajowej do Wilanowa wraz z rozbudową dróg publicznych – odcinek C: skrzyżowanie ul. Banacha/ul. Grójecka/ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. – ul. Banacha – ul. Rostafińskich – skrzyżowanie ul. Św. Andrzeja Boboli/ul. Rakowiecka w Dzielnicach Mokotów i Ochota m.st. Warszawy.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy (nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji).
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy (nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji).
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<p>Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także nie znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).</p> <p>Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na zachód od wału przeciwpowodziowego) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).</p> <p>Większość obszaru (w tym teren przedmiotowej inwestycji) w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.</p>

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

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	<ul style="list-style-type: none"> 2/N/ZRID/2023 – 24.10.2023 – budowa odcinka projektowanej drogi gminnej 41 KD-D oraz projektowanej drogi 43 KD-D od ul. Kolejowej do Szarych Szeregów, adres: ul. Kolejowa, ul. Szarych Szeregów 1/WOL/ZRID/ 2024 – 14.03.2024 – budowa odcinków dróg publicznych, gminnych ul. Dorożkarskiej (15KDL) i ul. Gięldowej (15KDL) w Warszawie z oświetleniem, odwodnieniem i zjazdami oraz rozbiórka obiektów budowlanych; adres: ul. Dorożkarska, Gięldowa 2/WOL/ZRID/ 2024 – 17.12.2024 – budowa drogi gminnej 46KD-D oraz 48KD-D wraz z przebudową innych dróg publicznych, skrzyżowania z ul. Karolkową, Szarych Szeregów i Przyokopową ul. Karolkowa, ul. Szarych Szeregów, ul. Przyokopowa 2/WOL/ZRID/ 2025/O – 02.04.2025 – budowa odcinków dróg publicznych, gminnych ul. Dorożkarskiej (15KDL) i ul. Gięldowej (15KDL) w Warszawie z oświetleniem, odwodnieniem i zjazdami oraz rozbiórkę obiektów budowlanych; adres: ul. Dorożkarska, Gięldowa
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	<ul style="list-style-type: none"> Decyzja Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 lutego 2024 r., znak: DLI-II.7620.20.2021.BW.19 (DLI-III), uchylająca w części i orzekająca w tym zakresie co do istoty sprawy, a w pozostałej części utrzymująca w mocy decyzję Wojewody Mazowieckiego Nr 55/SPEC/2021 z dnia 5 maja 2021 r., znak: WI-I.747.2.1.2021.RR, o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji tramwajowej pn.: Budowa linii tramwajowej na odcinku od Dworca Warszawa Zachodnia do skrzyżowania ul. Szczęśliwicka/ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r., dotycząca realizacji inwestycji tramwajowej pn. „Budowa trasy tramwajowej do Wilanowa wraz z zakupem taboru oraz infrastrukturą towarzyszącą”, realizowanej w ramach projektu unijnego POIiŚ.06.01.00-00-0033/16-00”. Dla inwestycji pn.: Budowa i przebudowa stacji Warszawa Zachodnia – część A, w ramach zadania „Wykonanie dokumentacji projektowej, przetargowej oraz prowadzenie nadzoru autorskiego nad opracowaną dokumentacją, dla realizacji robót budowlanych związanych z przebudową stacji Warszawa Zachodnia w ramach projektu POIiŚ 5.1-13 pn. „Prace na linii średnicowej w Warszawie na odcinku Warszawa Wschodnia – Warszawa Zachodnia”, wydano: <ul style="list-style-type: none"> decyzję Nr 188/SPEC/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. o zmianie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej Nr 148/SPEC/2019 z dnia 2 grudnia 2019 r. decyzję Nr 189/SPEC/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. o wygaszeniu w części decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej Nr 148/SPEC/2019 z dnia 2 grudnia 2019 r. Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 174/SPEC/2024 z dnia 20 listopada 2025 r. znak: WIR-I.747.2.7.2025.AP1, o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji: Budowa tunelu na odcinku od km 4+069 do km 4+762 i linii kolejowej kolei dużych prędkości nr 85 na odcinku od km 3+576 do km 4+762 w ramach Inwestycji Towarzyszącej w zakresie kolejowego Ciągu nr 9 realizowanej w ramach projektu pod nazwą: „Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia - CPK - Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK) - zadanie częściowe 1”. Postanowienie Wojewody Mazowieckiego Nr 88/SAAB/2026 z dnia 23 stycznia 2026 r. prostujące oczywistą omyłkę pisarską w treści decyzji Nr 174/SPEC/2024 z dnia 20 listopada 2025 r. znak: WIR-I.747.2.7.2025.AP1.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
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	Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 107/OCH/2019 z dnia 26.04.2019 r. wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez Kierownika Zespołu Infrastruktury w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego (Znak: AM-AB.6740.75.18.HSz) Decyzja o przeniesieniu pozwolenia na budowę nr 151/OCH/2022 z dnia 15.07.2022 r. wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez Naczelnik Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Południe w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego (Znak: AM-AS.6740.46.2022.DKA) Decyzja zmieniająca ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę nr 66/AM/OCH/PB/2025/Z z dnia 08.04.2025 r. wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez p.o. Zastępcy Dyrektora w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego (Znak: AM-AS.6740.55.2022.SOS); (SOS.47)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcia: 11 sierpnia 2021 roku. zakończenia: 31 stycznia 2030 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Inwestycja zaprojektowana jako jeden budynek w układzie wspólnego garażu podziemnego i podium z dwiema dominantami (wieża zachodnia i wieża wschodnia). Odległość między wieżami nie mniejsza niż 16m. Rozmieszczenie budynku na nieruchomości - zgodnie z załącznikiem do niniejszego prospektu informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu została określona w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z uwzględnieniem Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 [przy założeniach: 1/powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,01 m ² ; 2/ powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym (po tynkach), na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.; 3/ do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się: powierzchni otworów na drzwi i okna].	

Data sporządzenia wersji nr 1 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ALEJE 138: 20 03 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 20% Kredyt - 80% Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania może zmieniać się wraz z realizacją.																																																								
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu deweloper nie korzysta z kredytu bankowego																																																								
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*																																																								
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny(7)	0,45 %																																																								
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz dewelopera. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej.</p> <p>Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku powierniczego wyłącznie w celu finansowania i refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego.</p>																																																									
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nazwa zostanie wskazana po zawarciu umowy rachunku powierniczego.																																																									
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Nr etapu</th> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 60%;">Zakres etapu</th> <th style="width: 15%;">Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)</th> <th style="width: 5%;">Termin zakończenia etapu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1)</td> <td>Zakup nieruchomości, uzyskanie pozwolenia na budowę, ogrodzenie budowlane działki</td> <td>20</td> <td>2026-12-01</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1)</td> <td>Roboty ziemne i zabezpieczenie wykopu. Płyta fundamentowa z izolacją</td> <td>10</td> <td>2027-08-31</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1)</td> <td>Konstrukcja żelbetowa stanu „0” z pozostawieniem otworów technologicznych</td> <td>10</td> <td>2028-02-29</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1)</td> <td>Kondygnacja „+2” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych z pozostawieniem otworów technologicznych</td> <td>10</td> <td>2028-06-30</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1)</td> <td>Stan surowy otwarty, stropy, ściany konstrukcyjne z pozostawieniem otworów technologicznych</td> <td>10</td> <td>2028-11-30</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">6</td> <td>1)</td> <td>Stolarka okienna do 90%</td> <td rowspan="5">10</td> <td rowspan="5">2029-06-29</td> </tr> <tr> <td>2)</td> <td>Ściany działowe w lokalach do 80%</td> </tr> <tr> <td>3)</td> <td>Instalacje sanitarne i elektryczne do 20%</td> </tr> <tr> <td>4)</td> <td>Dachy wraz z termo i hydroizolacją nad ostatnią kondygnacją</td> </tr> <tr> <td>5)</td> <td>Stan surowy „zamknięty”</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">7</td> <td>1)</td> <td>Drzwi do mieszkań 90%</td> <td rowspan="4">10</td> <td rowspan="4">2029-10-31</td> </tr> <tr> <td>2)</td> <td>Tynki wewnętrzne do 90%</td> </tr> <tr> <td>3)</td> <td>Podłoga i posadzki do 50%</td> </tr> <tr> <td>4)</td> <td>Balustrady balkonowe – marki</td> </tr> </tbody> </table>				Nr etapu		Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin zakończenia etapu	1	1)	Zakup nieruchomości, uzyskanie pozwolenia na budowę, ogrodzenie budowlane działki	20	2026-12-01	2	1)	Roboty ziemne i zabezpieczenie wykopu. Płyta fundamentowa z izolacją	10	2027-08-31	3	1)	Konstrukcja żelbetowa stanu „0” z pozostawieniem otworów technologicznych	10	2028-02-29	4	1)	Kondygnacja „+2” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych z pozostawieniem otworów technologicznych	10	2028-06-30	5	1)	Stan surowy otwarty, stropy, ściany konstrukcyjne z pozostawieniem otworów technologicznych	10	2028-11-30	6	1)	Stolarka okienna do 90%	10	2029-06-29	2)	Ściany działowe w lokalach do 80%	3)	Instalacje sanitarne i elektryczne do 20%	4)	Dachy wraz z termo i hydroizolacją nad ostatnią kondygnacją	5)	Stan surowy „zamknięty”	7	1)	Drzwi do mieszkań 90%	10	2029-10-31	2)	Tynki wewnętrzne do 90%	3)	Podłoga i posadzki do 50%	4)	Balustrady balkonowe – marki
	Nr etapu		Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin zakończenia etapu																																																					
	1	1)	Zakup nieruchomości, uzyskanie pozwolenia na budowę, ogrodzenie budowlane działki	20	2026-12-01																																																					
	2	1)	Roboty ziemne i zabezpieczenie wykopu. Płyta fundamentowa z izolacją	10	2027-08-31																																																					
	3	1)	Konstrukcja żelbetowa stanu „0” z pozostawieniem otworów technologicznych	10	2028-02-29																																																					
	4	1)	Kondygnacja „+2” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych z pozostawieniem otworów technologicznych	10	2028-06-30																																																					
	5	1)	Stan surowy otwarty, stropy, ściany konstrukcyjne z pozostawieniem otworów technologicznych	10	2028-11-30																																																					
	6	1)	Stolarka okienna do 90%	10	2029-06-29																																																					
		2)	Ściany działowe w lokalach do 80%																																																							
		3)	Instalacje sanitarne i elektryczne do 20%																																																							
		4)	Dachy wraz z termo i hydroizolacją nad ostatnią kondygnacją																																																							
		5)	Stan surowy „zamknięty”																																																							
	7	1)	Drzwi do mieszkań 90%	10	2029-10-31																																																					
		2)	Tynki wewnętrzne do 90%																																																							
		3)	Podłoga i posadzki do 50%																																																							
4)		Balustrady balkonowe – marki																																																								

	5)	Elewacja – do 50%		
8	1)	Elewacja i dachy- 100%, montaż wind -100%	10	2030-01-31
	2)	Instalacje sanitarne i elektryczne- 100%		
	3)	Wykończenie części wspólnych- 100%		
	4)	Sieci i przyłącza budynku		
9	1)	Zagospodarowanie terenu, zieleni	10	2030-03-29
	2)	Ostateczne pozwolenie na użytkowanie		

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Brak

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

I. Zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Funduszu Gwarancyjnym (Ustawa Deweloperska):

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył nabywcy 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 deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;
- 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 Ustawy Deweloperskiej;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 powyżej w:

- pkt od 1) do 5) - nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia,
pkt 6) - przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej,
pkt 7) - nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. Ustawy Deweloperskiej,

	<p>pkt 8) - nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,</p> <p>pkt 9) - nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Ustawy Deweloperskiej.</p> <p>II. Zgodnie z treścią art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <p>1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego obejmującego umowę 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.</p>
--	--

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.

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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Dokumenty powołane w pkt II 1), 2) 3), 4), 5) dostępne są w lokalu przedsiębiorstwa pod adresem Warszawa, ul. Prosta 32 lub pod adresem punktów (biur sprzedaży) przy ulicy J. Conrada 30 w Warszawie oraz przy ul. Płochocińskiej 15 w Warszawie.

Nabywca może się zapoznać z dokumentami w godzinach pracy ww. biura po uprzednim umówieniu się.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **banku** S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ~~albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia

10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **banku** **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,

– **bank** **S.A.** korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

IV. 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843). 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

* Niepotrzebne skreślić.

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

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

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

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

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

(5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

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

(7) Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.