

Riviera⁵

PROSPEKT INFORMACYJNY

wersja nr 4

dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego

RIVIERA⁵

w rejonie ulicy Żubowieckiej

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. 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 0000788889. Dane spółki dominującej: 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 (<i>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</i>). Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o. jest spółką celową realizującą Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą Riviera⁵, której jedynym wspólnikiem jest MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. (przed podziałem Marvipol S.A.). Spółka Marvipol S.A. powstała w 1996 roku. 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). 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. Spółka posiada Certyfikat Dewelopera i należy do Polskiego Związku Firm Deweloperskich, a także jest laureatem wielu nagród i wyróżnień nadanych przez różnorodne renomowane instytucje. Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej).	
Adres	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa; Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych <u>Adresy punktów:</u> ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa ul. Josepha Conrada 30, 01-922 Warszawa ul. Płochocińska 15, 03-191 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 527-289-50-19	REGON, o ile taki posiada 383495884
Numer telefonu	22 536 50 75	

Adres poczty elektronicznej	klient@marvipol.pl
Numer faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	http://www.marvipol.pl https://marvipol.pl/Riviera5/

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	ul. Komitetu Obrony Robotników 39CA, 39CB, Warszawa
Data rozpoczęcia	29 października 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29 marca 2023 r.
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	ul. Komitetu Obrony Robotników 39CA, 39CB, Warszawa
Data rozpoczęcia	29 października 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29 marca 2023 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego(1)	Warszawa, ulica Żubowiecka, działki ewidencyjne nr: 37, 33/2, 34/2, 36/3, obręb 4-06-08
Numer księgi wieczystej	WA3M/00553009/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej KW nr WA3M/00553009/2 wpisana jest: hipoteka umowna na rzecz Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie [KRS: 0000026438] do kwoty: 142 125 000,00 (sto czterdzieści dwa miliony sto dwadzieścia pięć tysięcy) zł na zabezpieczenie kapitału i odsetek umownych, odsetek za opóźnienie, opłat i prowizji, przyznanych kosztów postępowania, obciążeń, wydatków oraz świadczeń ubocznych w postaci roszczeń o naprawienie szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wierzytelności wynikających z: - umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 68 1020 1068 0000 1396 0358 6781 z dnia 16 grudnia 2025 r. oraz - umowy kredytu obrotowego odnawialnego 20 1020 1068 0000 1102 0557 2799 z dnia 16 grudnia 2025 r.
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)	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): - bezpośrednie sąsiedztwo ul. Żubowieckiej - możliwe uciążliwości hałasowe, - bliskie sąsiedztwo ul. Łopianowej - możliwe uciążliwości hałasowe, - bliskie sąsiedztwo ul. Morelowej - możliwe uciążliwości hałasowe, - sąsiedztwo ul. Modlińskiej - możliwe uciążliwości hałasowe, - sąsiedztwo ul. Płochocińskiej - możliwe uciążliwości hałasowe, - sąsiedztwo linii kolejowej nr 9 Warszawa Wschodnia – Gdańsk Główny, - sąsiedztwo stacji kolejowej „Warszawa Żerań”, - sąsiedztwo Kanału Żerańskiego, - sąsiedztwo Parku Żerańskiego, - sąsiedztwo terenów sportowo-rekreacyjnych, m.in. MTC Morelowa Tennis Club przy ul. Morelowej 8, - sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych, biur, hoteli, parkingów naziemnych, terenów usługowych, terenów zieleni i niezagospodarowanych, - sąsiedztwo żłobków i przedszkoli, m.in. Przedszkola MoreLove przy ul. Morelowej 2A, - sąsiedztwo szkół, m.in. Szkoły Podstawowej nr 118 im. Przyjaciół Mazowsza przy ul. Myśliborskiej 25, - sąsiedztwo uczelni European University of Information Technology and Economics In Warsaw przy ul. Modlińskiej 51, - sąsiedztwo Instytutu Chemii i Techniki Jądrowej przy ul. Dorodnej 16, - sąsiedztwo Parku Handlowego Galeria Modlińska przy ul. Starowiślniej, - sąsiedztwo terenów produkcyjno-magazynowych, m.in. Polfa Tarchomin S.A. przy ul. A. Fleminga 2, - sąsiedztwo warsztatów samochodowych, m.in. BULLS GARAGE Auto Serwis przy ul. Krzyżówki 5, - sąsiedztwo stacji paliw, m.in. Stacji bp przy ul. Modlińskiej 54, - sąsiedztwo Kościoła pw. Matki Bożej Pompejańskiej przy ul. Myśliborskiej 28, - sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej 110/15/6kV „Tarchomin-Polfa” przy ul. Płochocińskiej, - sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, biegnących wzdłuż ul. Myśliborskiej oraz ul. Kasztanowej,

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej znajduje się w granicach obszaru użytku ekologicznego „W Porcie Żerańskim”, - większość obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren przedmiotowej inwestycji) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. Dostęp: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka, przyjęty uchwałą nr XC/2311/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 września 2014 r. Dostęp: https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xc-2311-2014-z-2014-09-11-592834-6369592-9127371-522584-2659784
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne (4)	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki ew. nr 33/2, 34/2, 36/3, 37 z obrębu 4-06-08 2.2MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - dopuszczalne: usługi nieuciążliwe; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych
	Maksymalna intensywność zabudowy	2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	18 m (5 kondygnacji nadziemnych)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,25 miejsca na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny, - dla biur i urzędów - 18 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, - dla handlu - 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni sprzedaży, - dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy – 1 miejsce na 1 obiekt, - dla gastronomii - 16 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych, - dla usług kultury - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 mkw. powierzchni użytkowej, - dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 miejsca na każde 50 mkw. powierzchni użytkowej,

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		- dla przychodni zdrowia – 12 miejsc na 10 gabinetów, - dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustala się nakaz realizacji szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku planu. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady: - obowiązek wykonania okien i elewacji w sposób zapewniający ograniczenie hałasu do normatywnego poziomu, w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, - nakaz traktowania terenu jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód obowiązują zasady: - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych, - nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, - nakaz utrzymania ciągłości i przepustowości systemu odwadniającego w trakcie prowadzenia inwestycji komunikacyjnych, - zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie środowiska naturalnego oraz urządzeń do poboru wód, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych, - nakaz podczyszczania w urządzeniach osadnikowych, wód opadowych lub roztopowych odprowadzanych z działek przed zagospodarowaniem ich w miejscu powstawania i wprowadzeniem ich do ziemi, z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się: - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, - zakaz lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne w sposób przekraczający standardy ochrony środowiska. Zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych, Zakazuje się lokalizowania nowych kiosków wolnostojących na całym obszarze objętym planem. Dopuszcza się utrzymanie istniejących kiosków. Zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i wolnostojących garaży na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu 3.5MN(U).
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się obsługę terenu od dróg publicznych klasy dojazdowej - 3KD-D (ul. Żubowiecka), 5KD-D (ul. Morelowa) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej 2KD-L (ul. Łopianowa). Ustala się szerokość drogi 3KD-D (ul. Żubowieckiej) w liniach rozgraniczających – 10 m. Ustala się szerokość drogi 5KD-D (ul. Morelowej) w liniach rozgraniczających – 13 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu. Ustala się szerokość drogi 2KD-L (ul. Łopianowej) – od 28 m do 55 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się zaopatrzenie istniejącej oraz projektowanej zabudowy i obiektów z istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustala się możliwość zachowania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i zmiany trasy przebiegu istniejących sieci oraz budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Ustala się możliwość realizacji kanałów zbiorczych.

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		Ustala się możliwość lokalizacji energetycznych linii przesyłowych i rurociągów infrastruktury technicznej, w tym kanałów zbiorczych, na mostach, wiaduktach i kładkach oraz pod dnem Kanału Żerańskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: • zaopatrzenie obiektów budowlanych, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych przewodów drugorzędnych sieci wodociągowej opartej o magistralę zlokalizowaną w ul. Modlińskiej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, • dopuszcza się użytkowanie i modernizację istniejących podziemnych ujęć wody w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących, do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej, • zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych lub lokalnych, podziemnych ujęć wody o przeznaczeniu innym niż potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz obiektów związanych ze służbą zdrowia i bezpieczeństwem państwa. • W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się: • odprowadzanie ścieków za pośrednictwem istniejących i projektowanych drugorzędnych sieci kanalizacyjnych opartych o kolektory zlokalizowane w ulicach Modlińskiej i Płochocińskiej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, • dopuszcza się użytkowanie istniejących zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacyjnej dającej możliwość odprowadzania ścieków, • zakazuje się realizacji nowych indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej, • dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, • nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, • dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w przypadku braku możliwości ich zagospodarowania w obrębie własnej działki budowlanej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, • dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, • ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich. • W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: • zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, • dopuszcza się na całym obszarze planu budowy nowych lub przebudowy istniejących wnetrzowych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących, podziemnych lub wbudowanych w budynki, • nakaz docelowego skablowania linii wszystkich napięć na terenie objętym planem, z dopuszczeniem stosowania nadziemnych przyłączy do czasu skablowania linii, • dopuszcza się produkcję energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z miejskiej sieci gazowej o skojarzonej mocy ciepłowniczej jednostki wytwórczej nieprzekraczającej potrzeb ciepłowniczych zasilanych z nich obiektów budowlanych, • dopuszcza się produkcję energii elektrycznej w urządzeniach wykorzystujących energię słoneczną, w tym w ogniwach fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: • zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem: • z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej opartej o magistralę zlokalizowaną w ulicach Modlińskiej i Płochocińskiej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
--	--	---

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		- w oparciu o źródła lokalne, głównie o gaz ziemny lub energię elektryczną, z uwzględnieniem przepisów prawa energetycznego w zakresie pierwszeństwa zaopatrzenia ze źródła kogeneracyjnego. - dopuszcza się użytkowanie istniejących instalacji wytwarzających ciepło wykorzystujących paliwa stałe lub paliwa płynne do czasu pełnego zaspokojenia potrzeb cieplnych przez dostawę ciepła z sieci ciepłowniczej lub gazu z sieci gazowej, - dopuszcza się realizację instalacji wytwarzających ciepło wykorzystujących energię geotermalną i energię słoneczną, - zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, za wyjątkiem użytkowania kominków w lokalach mieszkalnych i usługowych, - dopuszcza się rozbiorę starych, nieczynnych odcinków sieci ciepłowniczej, - dopuszcza się budowę fragmentu nowej, podziemnej magistrali ciepłowniczej w ul. Płochocińskiej w zamian istniejącej magistrali naziemnej, - dopuszcza się realizację nowych źródeł ciepła opalanych paliwami płynnymi węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki, - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów tras dla zlokalizowanych tam magistrali ciepłowniczych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi. - W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: - zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej opartej o magistrale zlokalizowane w ulicach Modlińskiej, Płochocińskiej, A. Kowalczyka i Krzyżówki na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, - możliwość pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze oraz do zasilania urządzeń kogeneracyjnych użytkowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się: - obsługę z sieci kablowej lub z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, - dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie wymagają one realizacji wolnostojących masztów antenowych i że nie są usytuowane wyżej niż dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się: - nakaz wyposażenia działek budowlanych w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie, - zakaz realizacji składowisk odpadów, - zakaz realizacji obiektów i budynków służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych.
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	2.2MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - działki ewidencyjne nr 42, 41/1, 41/2, 41/5, 41/4, 35/4, 40/1, 40/2, 35/1, 39/3, 39/1, 39/4 (fragm.), 38/1 (fragm.), 38/6 (fragm.), 35/3 (fragm.) z obrębu 4-06-08 3.3MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - działka ewidencyjna nr 92 (fragm.), 91 (fragm.), 79/4 (fragm.) z obrębu 4-06-08 1.3U(MW) – Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - działki ewidencyjne nr 10/1 (fragm.), 11, 12 (fragm.), 13/1 (fragm.), 14/1 (fragm.), 15/2 (fragm.), 16/2 (fragm.), 17/2 (fragm.), 18/5 (fragm.), 18/6 (fragm.) z obrębu 4-06-08 1.4U(MW) – Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - działki ewidencyjne nr 32/2, 31/4, 31/5, 30, 29 (fragm.), 45/6 (fragm.), 44/1 (fragm.), 43 (fragm.) z obrębu 4-06-08 1.6MW(U) – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - działki ewidencyjne nr 49 (fragm.), 50, 54/6 (fragm.), 54/10 (fragm.), 56/6 (fragm.), 58/2 (fragm.), 59/2 (fragm.), 60/3 (fragm.), 60/4 (fragm.) z obrębu 4-06-08 2.1MW(U) – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - działki ewidencyjne nr 19/6 (fragm.), 19/5 (fragm.), 20/5 (fragm.), 20/6, 20/12, 69/1, 66/8, 69/2 (fragm.) z obrębu 4-06-08 3.1MW(U) – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - działki ewidencyjne nr 71 (fragm.), 78/1 (fragm.), 79/5 (fragm.) z obrębu 4-06-08 2KD-L - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej (ul. Łopianowa) - działki ewidencyjne nr 60/4 (fragm.), 66/7 (fragm.), 66/6 (fragm.), 60/3 (fragm.), 67/2 (fragm.), 68/2, 39/4 (fragm.), 68/1, 66/2, 66/5, 38/1

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		(fragm.), 38/8, 38/6 (fragm.), 66/10, 38/5, 66/4, 38/7, 66/9, 36/2, 21 (fragm.), 20/11 z obrębu • 3KD-D – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (ul. Żubowiecka) ◦ działka ewidencyjna nr 23/6 (fragm.), 23/19 (fragm.), 12 (fragm.), 23/9, 23/8, 13/2, 23/21, 23/12, 31/7, 31/6, 14/2, 23/20, 23/13, 32/1, 15/1, 23/4, 23/14, 33/1, 34/1, 16/1, 17/1, 18/4, 35/3 (fragm.), 22, 19/4, 36/1, 21 (fragm.), 20/10 z obrębu • 4KD-D – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej ◦ działki ewidencyjne nr 79/6 (fragm.) z obrębu 4-06-08 • 5KD-D – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (ul. Morelowa) ◦ działki ewidencyjne nr 45/5 (fragm.), 48/3 (fragm.), 48/2 (fragm.), 44/1 (fragm.), 44/2, 43 (fragm.), 54/10 (fragm.), 54/6 (fragm.), 48/4, 54/9, 54/11, 48/5, 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 56/5, 56/6 (fragm.), 67/1, 67/2 (fragm.), 58/1, 59/1, 58/2 (fragm.), 59/2 (fragm.), 60/3 (fragm.), 39/4 (fragm.), 60/4 (fragm.) z obrębu 4-06-08
	Maksymalna intensywność zabudowy	• 2.2MW – 2 • 3.3MW – 2 • 1.3U(MW) – 2,5 • 1.4U(MW) – 2,5 • 1.6MW(U) – 2 • 2.1MW(U) – 2 • 3.1MW(U) – 2,5 • 2KD-L – nie dotyczy • 3KD-D – nie dotyczy • 4KD-D – nie dotyczy • 5KD-D – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	• 2.2MW – brak ustaleń w planie • 3.3MW – brak ustaleń w planie • 1.3U(MW) – nie dotyczy • 1.4U(MW) – brak ustaleń w planie • 1.6MW(U) – brak ustaleń w planie • 2.1MW(U) – brak ustaleń w planie • 3.1MW(U) – brak ustaleń w planie • 2KD-L – nie dotyczy • 3KD-D – nie dotyczy • 4KD-D – nie dotyczy • 5KD-D – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	• 2.2MW – 40% • 3.3MW – 50% • 1.3U(MW) – 60% • 1.4U(MW) – 50% • 1.6MW(U) – 60% • 2.1MW(U) – 50% • 3.1MW(U) – 50% • 2KD-L – nie dotyczy • 3KD-D – nie dotyczy • 4KD-D – nie dotyczy • 5KD-D – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	• 2.2MW – 18 m (5 kondygnacji nadziemnych) • 3.3MW – 18 m, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 28 m (5 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 9 kondygnacji nadziemnych) • 1.3U(MW) – 20 m (6 kondygnacji nadziemnych) • 1.4U(MW) – 18 m (5 kondygnacji nadziemnych) • 1.6MW(U) – 20 m (6 kondygnacji nadziemnych) • 2.1MW(U) – 20 m (6 kondygnacji nadziemnych) • 3.1MW(U) – 20 m, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 25 m (6 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 8 kondygnacji nadziemnych) • 2KD-L – nie dotyczy • 3KD-D – nie dotyczy • 4KD-D – nie dotyczy • 5KD-D – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	• 2.2MW – 40% • 3.3MW – 30%

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		• 1.3U(MW) – 30% • 1.4U(MW) – 40% • 1.6MW(U) – 30% • 2.1MW(U) – 40% • 3.1MW(U) – 30% • 2KD-L – brak ustaleń w planie • 3KD-D – brak ustaleń w planie • 4KD-D – brak ustaleń w planie • 5KD-D – brak ustaleń w planie
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	• 2.2MW ○ dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,25 miejsca na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny, ○ dla biur i urzędów - 18 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla handlu - 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni sprzedaży, ○ dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy – 1 miejsce na 1 obiekt, ○ dla gastronomii - 16 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych, ○ dla usług kultury - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 miejsca na każde 50 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla przychodni zdrowia – 12 miejsc na 10 gabinetów, ○ dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej. • 3.3MW ○ dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,25 miejsca na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny, ○ dla biur i urzędów - 18 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla handlu - 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni sprzedaży, ○ dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy – 1 miejsce na 1 obiekt, ○ dla gastronomii - 16 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych, ○ dla usług kultury - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 miejsca na każde 50 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla przychodni zdrowia – 12 miejsc na 10 gabinetów, ○ dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej. • 1.3U(MW) ○ dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,25 miejsca na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny, ○ dla biur i urzędów - 18 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla handlu – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni sprzedaży, ○ dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy – 1 miejsca na 1 obiekt, ○ dla gastronomii – 16 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych, ○ dla usług kultury - 1 na każde rozpoczęte 100 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla kin, multiplexów, teatrów i sal widowiskowych – 18 miejsc na każde 100 miejsc siedzących, ○ dla usług motoryzacyjnych – 4 miejsc na każde stanowisko obsługi, ○ dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 miejsc na każde 50 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla szkół pomaturalnych i wyższych – 15 miejsc na każde 100 miejsc dydaktycznych, ○ dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów, przedszkoli i żłobków – 3 miejsca na każde 100 dzieci/zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów,

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		○ dla szpitali – 1 miejsce na każde 2 łóżka, ○ dla przychodni zdrowia – 12 miejsc na 10 gabinetów, ○ dla kościołów – 25 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla klubów sportowych – 18 miejsc na 100 widzów, ○ dla hoteli – 4 miejsca na każde 10 miejsc noclegowych, ○ dla stacji paliw, oferujących inne usługi poza sprzedażą paliw – 3 miejsca na 2 dystrybutory, ○ dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej. • 1.4U(MW) ○ dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,25 miejsca na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m2 łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny, ○ dla biur i urzędów - 18 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla handlu – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni sprzedaży, ○ dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy – 1 miejsca na 1 obiekt, ○ dla gastronomii – 16 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych, ○ dla usług kultury - 1 na każde rozpoczęte 100 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla kin, multiplexów, teatrów i sal widowiskowych – 18 miejsc na każde 100 miejsc siedzących, ○ dla usług motoryzacyjnych – 4 miejsc na każde stanowisko obsługi, ○ dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 miejsc na każde 50 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla szkół pomaturalnych i wyższych – 15 miejsc na każde 100 miejsc dydaktycznych, ○ dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów, przedszkoli i żłobków – 3 miejsca na każde 100 dzieci/zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów, ○ dla szpitali – 1 miejsce na każde 2 łóżka, ○ dla przychodni zdrowia – 12 miejsc na 10 gabinetów, ○ dla kościołów – 25 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla klubów sportowych – 18 miejsc na 100 widzów, ○ dla hoteli – 4 miejsca na każde 10 miejsc noclegowych, ○ dla stacji paliw, oferujących inne usługi poza sprzedażą paliw – 3 miejsca na 2 dystrybutory, ○ dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej • 1.6MW(U) ○ dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,25 miejsca na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m2 łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny, ○ dla biur i urzędów - 18 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla handlu – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni sprzedaży, ○ dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy – 1 miejsca na 1 obiekt, ○ dla gastronomii – 16 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych, ○ dla usług kultury - 1 na każde rozpoczęte 100 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla kin, multiplexów, teatrów i sal widowiskowych – 18 miejsc na każde 100 miejsc siedzących, ○ dla usług motoryzacyjnych – 4 miejsc na każde stanowisko obsługi, ○ dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 miejsc na każde 50 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla szkół pomaturalnych i wyższych – 15 miejsc na każde 100 miejsc dydaktycznych, ○ dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów, przedszkoli i żłobków – 3 miejsca na każde 100 dzieci/zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów, ○ dla szpitali – 1 miejsce na każde 2 łóżka, ○ dla przychodni zdrowia – 12 miejsc na 10 gabinetów, ○ dla kościołów – 25 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla klubów sportowych – 18 miejsc na 100 widzów, ○ dla hoteli – 4 miejsca na każde 10 miejsc noclegowych,
--	--	---

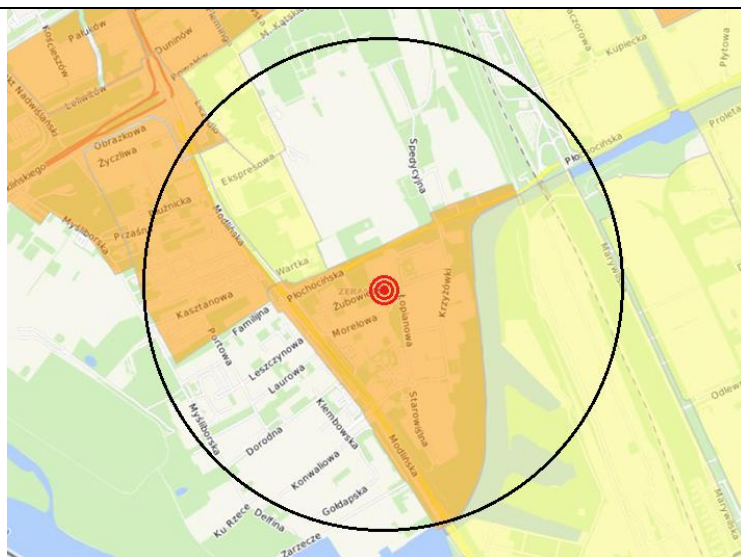
Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		○ dla stacji paliw, oferujących inne usługi poza sprzedażą paliw – 3 miejsca na 2 dystrybutory, ○ dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej. • 2.1MW(U) ○ dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,25 miejsca na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny, ○ dla biur i urzędów - 18 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla handlu – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni sprzedaży, ○ dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy – 1 miejsca na 1 obiekt, ○ dla gastronomii – 16 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych, ○ dla usług kultury - 1 na każde rozpoczęte 100 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla kin, multiplexów, teatrów i sal widowiskowych – 18 miejsc na każde 100 miejsc siedzących, ○ dla usług motoryzacyjnych – 4 miejsc na każde stanowisko obsługi, ○ dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 miejsc na każde 50 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla szkół pomaturalnych i wyższych – 15 miejsc na każde 100 miejsc dydaktycznych, ○ dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów, przedszkoli i żłobków – 3 miejsca na każde 100 dzieci/zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów, ○ dla szpitali – 1 miejsce na każde 2 łóżka, ○ dla przychodni zdrowia – 12 miejsc na 10 gabinetów, ○ dla kościołów – 25 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla klubów sportowych – 18 miejsc na 100 widzów, ○ dla hoteli – 4 miejsca na każde 10 miejsc noclegowych, ○ dla stacji paliw, oferujących inne usługi poza sprzedażą paliw – 3 miejsca na 2 dystrybutory, ○ dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej. • 3.1MW(U) ○ dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,25 miejsca na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny, ○ dla biur i urzędów - 18 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla handlu – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni sprzedaży, ○ dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy – 1 miejsca na 1 obiekt, ○ dla gastronomii – 16 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych, ○ dla usług kultury - 1 na każde rozpoczęte 100 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla kin, multiplexów, teatrów i sal widowiskowych – 18 miejsc na każde 100 miejsc siedzących, ○ dla usług motoryzacyjnych – 4 miejsc na każde stanowisko obsługi, ○ dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 miejsc na każde 50 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla szkół pomaturalnych i wyższych – 15 miejsc na każde 100 miejsc dydaktycznych, ○ dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów, przedszkoli i żłobków – 3 miejsca na każde 100 dzieci/zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów, ○ dla szpitali – 1 miejsce na każde 2 łóżka, ○ dla przychodni zdrowia – 12 miejsc na 10 gabinetów, ○ dla kościołów – 25 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej, ○ dla klubów sportowych – 18 miejsc na 100 widzów, ○ dla hoteli – 4 miejsca na każde 10 miejsc noclegowych, ○ dla stacji paliw, oferujących inne usługi poza sprzedażą paliw – 3 miejsca na 2 dystrybutory, ○ dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej. • 2KD-L – nie dotyczy • 3KD-D – nie dotyczy
--	--	--

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		• 4KD-D – nie dotyczy • 5KD-D – 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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	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
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (6), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. Uchwała nr XCI/2323/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trasy mostowej Mostu Marii Skłodowskiej-Curie na odcinku od nurtu Wisły do ulicy Modlińskiej. 2. Uchwała nr XXXIX/517/01 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 30 marca 2001 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "PIEKIEŁKO" w gminie Warszawa - Białołęka. 3. Uchwała nr XC/2311/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka. Na poniższej mapie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji w Warszawie. Kolorem pomarańczowym oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, kolorem żółtym – obszary, dla których plany zagospodarowania przestrzennego są w trakcie opracowywania. Na pozostałych obszarach plany zagospodarowania nie obowiązują i nie są w trakcie uchwalania. Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: Opracowanie Tabelaofer.pl dział analiz, na podstawie mapy dostępnej w:
<http://www.mapa.um.warszawa.pl/>

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trasy mostowej Mostu Marii Skłodowskiej-Curie na odcinku od nurtu Wisły do ulicy Modlińskiej:

- ustala się realizację ul. Projektowanej 14 przebiegającej w liniach rozgraniczających terenu dróg 1.2 KD-GP/trasa mostowa Mostu Marii Skłodowskiej-Curie/ul. Modlińska,
- ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych dwukierunkowych w liniach rozgraniczających drogi 2 KD-G (Trakt Nadwiślański),
- ustala się obsługę obszaru planu trasą tramwajową prowadzoną w liniach rozgraniczających terenu drogi publicznej: trasy mostowej Mostu Marii Skłodowskiej-Curie i ul. Modlińskiej – 1.2 KD-GP,
- ustala się realizację liniowych urządzeń sieciowej/miejskiej infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych i wewnętrznych,
- dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji liniowych urządzeń sieciowej/miejskiej infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, prowadzenie ich przez tereny przeznaczone pod inne funkcje,
- dopuszcza się prowadzenie liniowych urządzeń sieciowej/miejskiej infrastruktury technicznej w kanałach zbiorczych,
- dopuszcza się realizację nieliniowych urządzeń sieciowej/miejskiej infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, komory ciepłownicze czy podziemne przepompownie ścieków, na całym obszarze planu,
- ustala się nakaz nasadzenia nowych rzędów, szpalerów i skupisk drzew w miejscach wyznaczonych na rysunku planu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "PIEKIEŁKO" w gminie Warszawa - Białołęka:

- ustala się realizację ulicy lokalnej - ul. Projektowanej 1, połączonej z ul. Obrazkową i ul. Kasztanową,
- ustala się konieczność utrzymania rezerwy terenu pod metro wraz z odgałęzieniem linii do projektowanej stacji postojowej Świdry (w rejonie wysypiska popiołów EC Żerań) wg rysunku planu,
- ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych, w granicach opracowania, wzdłuż ulicy Płużnickiej, od ul. Modlińskiej do ul. Myśliborskiej (powiązanej z ul. Familijną i osiedlem Tarchomin,
- ustala się pokrycie zapotrzebowania w zakresie dostaw gazu poprzez rozbudowę sieci średniego ciśnienia w ul. Modlińskiej,
- ustala się przebudowę istniejących i napowietrznych stacji transformatorowych na wnetrzowe, przebudowę napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na kablowe oraz rozbudowę sieci SN o linie kablowe i budowę nowych wnetrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka:

- ustala się realizację projektowanej drogi dojazdowej 10KD-D, łączącej ul. Kowalczyka z projektowanym bulwarem pieszo-rowerowym przy Kanale Żerańskim,

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		• ustala się możliwość realizacji linii tramwajowej i realizację przystanków tramwajowych na drodze 1KD-GP (ul. Modlińska), • ustala się realizację ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-jezdnych co najmniej przy drogach: 1KD-GP • (ul. Modlińska), 1KD-G (ul. Płochocińska), 1KD-L i 9KD-D (ul. Kowalczyka), • ustala się realizację bulwaru pieszo-rowerowego przy Kanale Żerańskim na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 5.4ZP, 7.1ZP, 1KD-G i 10KD-D, • dopuszcza się możliwość realizacji innych niż określone w planie dróg wewnętrznych i ciągów pieszych lub rowerowych na całym obszarze planu, • dopuszcza się możliwość realizacji kładek oraz przejść pieszo-rowerowych w miejscach wskazanych na rysunku planu, • ustala się możliwość zachowania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i zmiany trasy przebiegu istniejących sieci oraz budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej, • dopuszcza się możliwość realizacji kanałów zbiorczych, • dopuszcza się możliwość lokalizacji energetycznych linii przesyłowych i rurociągów infrastruktury technicznej, w tym kanałów zbiorczych, na mostach, wiaduktach i kładkach oraz pod dnem Kanału Żerańskiego, • dopuszcza się budowę fragmentu nowej, podziemnej magistrali ciepłowniczej w ul. Płochocińskiej w zamian istniejącej magistrali naziemnej, • dopuszcza się na całym obszarze planu budowy nowych lub przebudowy istniejących wewnętrznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących, podziemnych lub wbudowanych w budynki, • dopuszcza się lokalizację stacji gazowej na terenach oznaczonych symbolami 5.4 ZP i 3.2KP, • dopuszcza się w terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1KD-G Płochocińska i 1KD-GP Modlińska realizację podziemnych linii elektroenergetycznych łączących stacje: RPZ Młociny, RPZ Tarchomin, RPZ Białółka, • dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem 3.2KP, budowę stacji czasowego przyłączenia do sieci elektroenergetycznej pojazdów samochodowych oraz eksploatację polegającą na poborze z sieci lub wysyłaniu energii do sieci z pojazdów, • dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie wymagają one realizacji wolnostojących masztów antenowych i że nie są usytuowane wyżej niż dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, • w miejscu wyznaczonym na rysunku planu symbolem punktu widokowego nakazuje się realizację obiektu podkreślającego widok na Kanał Żerański, • ustala się nakaz wykonania nawierzchni posadzek w szczególności w częściach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego z materiałów budowlanych wysokiej jakości i o wysokiej estetyce wzornictwa na wskazanych „powierzchniach dróg wymagających zagospodarowania w formie placu miejskiego”, • ustala się nakaz realizacji posadзки i małej architektury z elementów wzajemnie dopasowanych tworzących kompozycyjną całość na obszarach służących powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta, wskazanym na rysunku planu, • ustala się nakaz nasadzenia lub uzupełnienia zieleni na obszarach wyznaczonych na rysunku planu.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	• 297/B/2022 – 18.11.2022 – Przeniesienie decyzji 71/B/2019 polegającej na budowie budynku wielorodzinnego przeniesioną decyzją 318/B/2019 przeniesioną decyzją 145/B/2021 – Wyspiarska/Miętowa/Marywilska • 310/B/2022 – 07.12.2022 – Po uchyleniu decyzji 182/B/2022 polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – Laurowa • 316/B/2022 – 09.12.2022 – Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Zabudowie bliźniaczej – Familijna • 318/B/2022 – 12.12.2022 – Przeniesienie decyzji nr 57/B/2019 dotyczącej budowy Budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym – Familijna • 321/B/2022 – 15.12.2022 – Budowa stacji kontenerowej z rozdzielnią ś/n, fundamentem, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – Fleminga • 322/B/2022 – 15.12.2022 – Budowa magazynów energii o łącznej mocy do 16 MW – Marywilska • 162/BIA/22 – 27.12.2022 – Budowa zespołu budynków biurowych wraz z zapleczem warsztatowo-magazynowym – Gołdapska • 3/B/2023 – 04.01.2023 – Przeniesienie decyzji nr 107/B/2020 dotyczącej budowy budynku wielorodzinnego z usługami wraz z garażem podziemnym - Modlińska • 10/B/2023 – 12.01.2023 – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym – Ekspresowa

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	• 11/B/2023 – 16.01.2023 – Zmiana sposobu użytkowania budynku usługowo-garażowego z aneksem mieszkalnym na budynek mieszkalny – Ekspresowa • 15/B/2023 – 25.01.2023 – Po uchyleniu decyzji 254/B/2020 polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku jednorodzinnego z częścią garażowo-gospodarczą – Laurowa • 39/B/2023 – 03.03.2023 – Budowa hali magazynowej, kontenera socjalnego, wygrodzonych zewnętrznych boksów magazynowych – Gołdapska • 51/B/2023 – 24.03.2023 – Przeniesienie decyzji nr 157/B/2020 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym – Miocińska • 67/B/2023 – 21.04.2023 – Przeniesienie decyzji nr 217/B/2021 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego – Liczydło • 99/B/2023 – 09.06.2023 – Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zbiornikiem na nieczystości ciekłe – Liczydło • 101/B/2023 – 09.06.2023 – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – Myśliborska • 156/B/2023 – 21.08.2023 – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą – Familijna • 164/B/2023 – 30.08.2023 – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym – Modlińska • 254/B/2023 – 20.11.2023 – Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – Liczydło • 40/BIA/WZ/2024 – 06.02.2024 – Budowa wiaty na materiały sypkie wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – Zarzecze • 19/AM/BIA/WZ/2024 – 07.02.2024 – Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi – Myśliborska • 135/BIA/WZ/2024 – 03.04.2024 – Budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – Myśliborska • 154/BIA/WZ/2024 – 16.04.2024 – Budowa kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN wraz z siecią zasilającą oraz niezbędną infrastrukturą – Fleminga • 47/AM/BIA/WZ/2024/P – 02.05.2024 – Przeniesienie decyzji 19/AM/BIA/WZ/2024 o warunkach zabudowy dotyczącej budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi – Myśliborska • 228/BIA/WZ/2024 – 08.07.2024 – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – Myśliborska • 229/BIA/WZ/2024 – 10.07.2024 – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym – Myśliborska • 261/BIA/WZ/2024 – 19.08.2024 – Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z infrastrukturą – Portowa • 263/BIA/WZ/2024 – 23.08.2024 – Zmiana treści decyzji nr 107/B/2020 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym i parkingiem naziemnym wraz z rozbiórką budynku istniejącego – Modlińska • 268/BIA/WZ/2024 – 26.08.2024 – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – Marywilska/Miętowa • 269/BIA/WZ/2024 – 26.08.2024 – Budowa elektrowni fotowoltaicznej "Warszawa Modlińska" z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – Modlińska • 298/BIA/WZ/2024 – 04.10.2024 – Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym – Myśliborska • 369/BIA/WZ/2024 – 09.12.2024 – Po uchyleniu decyzji 105/BIA/WZ/2024/O Rozbudowa, przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania budynku handlowego na budynek o funkcji biurowo-laboratoryjnej – Ekspresowa • 374/BIA/WZ/2024 – 17.12.2024 – Budowa wiaty na materiały sypkie wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – Zarzecze • 377/BIA/WZ/2024 – 20.12.2024 – Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny – Laurowa • 7/BIA/WZ/2025 – 10.01.2025 – Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 70mkw. – Laurowa • 11/AM/BIA/WZ/2025 – 17.02.2025 – Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną (kontenerową stacją trafo oraz zbiornikiem retencyjnym) oraz budowa drogi wewnętrznej o parametrach drogi publicznej – Laurowa • 117/BIA/WZ/2025 – 25.04.2025 – Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z dwoma garażami wolnostojącymi dwustanowiskowymi – Laurowa • 150/BIA/WZ/2025 – 30.05.2025 – Budowa węzła betoniarskiego wraz z rampą najazdową dla ładowarki, silosami na cement kontenerami technicznymi – Spedycyjna
--	--

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		• 163/BIA/WZ/2025 – 17.06.2025 – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym – Myśliborska • 164/BIA/WZ/2025 – 17.06.2025 – Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym – Myśliborska
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	• Decyzja nr 1297/OŚ/2016 z dnia 07.11.2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych z garażami podziemnymi, zjazdami oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 14, 15, 6/1, 6/4 obręb 4-06-34 przy ul. Myśliborskiej 11 i 13 w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 1317/OŚ/2016 z dnia 14.11.2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wraz z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 54/7 i 54/8 oraz części działki ew. nr 54/6 obręb 4-06-08 przy ul. Morelowej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 1336/OŚ/2016 z dnia 17.11.2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, drogami dojazdowymi z miejscami postojowymi oraz dwoma budynkami usługowymi, zlokalizowanych na dz. ew. nr 70, 71, 72, 73, 75/1, 75/2, 76, 131, 77/4, 78, 79/3, 79/4, 80/4 i 82/1 obręb 4-06-08, przy ul. Płochocińskiej i ul. Krzyżówki w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 1538/OŚ/2017 z dnia 21.12.2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku technicznego z drogami i infrastrukturą oraz przebudowie i rozbudowie instalacji wewnętrznych nadziemnych i podziemnych na terenie Zakładu Polfa Tarchomin S.A. zlokalizowanego na dz. ew. nr 214/16, 214/38, 214/40, 121/17, 121/18, 121/24, 121/25, 121/30, 248, 286/1, 286/3, 286/5, 286/8, 286/13, 292, 136, 214/13, 224, 291, 287 obręb 4-06-35 przy ul. Fleminga 2 w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 102/OŚ/2019 z dnia 25.02.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną na dz. ew. nr 113, 114, 115, 116, 117 obręb 4-06-27 przy ul. Płużnickiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 138/OŚ/2019 z dnia 12.03.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na uruchomieniu punktu odzysku odpadów na działce ew. nr 15, obręb 4-06-13 przy ul. Zarzecze 11B w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 367/OŚ/2020 z dnia 3.09.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku Oddziału produkcji form jałowych oraz Laboratoriów R&D na dz. ew. nr 121/17, 121/24, 121/18, obręb 4-06-35, przy ul. Fleminga 2 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 169/OŚ/2021 z dnia 6.05.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu produkcyjno – magazynowo - usługowego z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na dz. ew. nr 15/6 i 16, obręb 4-07-09, przy ul. Marywilskiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 269/OŚ/2022 z dnia 6.05.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych oraz miejsc parkingowych naziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą dla obsługi zespołu budynków biurowych zlokalizowanych na dz. ewid. nr 75/15, 75/16, obręb 4-06-09, przy ul. Gołdapskiej 7 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 377/OŚ/2022 z dnia 30.06.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 321, obręb 4-06-35, przy ul. Płochocińskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	• Decyzja nr 582/OŚ/2022 z dnia 7.10.2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.165.2020.APA 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, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną, na dz. ewid. nr 40/6, 44/1, 44/2, 45/1, 46, 48, 49, 104/1, 104/2, obręb 4-06-30, w rejonie ul. Zakątnej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 632/OŚ/2022 z dnia 28.10.2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.59.2021.WKA 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 oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 633 - ul. Płochocińskiej polegająca na: budowie obiektu mostowego obok istniejącego obiektu (etap I), rozbiórce istniejącego obiektu mostowego wraz z budową nowego obiektu (etap II) wraz z budową/przebudową niezbędnej infrastruktury technicznej” na dz. ewid. nr 1, 2, obręb 4-07-10, nr 9/1, 9/2, 18, 14/8, 14/20, obręb 4-07-02, nr 1/2, 1/3, 2, obręb 4-07-09, w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 207/OŚ/2023 z dnia 16.05.2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.90.2019.JFI o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie i eksploatacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi, towarzyszącą infrastrukturą w tym zespołami parkingów, na działkach ewid. nr 123, 121/60, 121/61, 132/6, 132/7, 121/57, 121/56, 133/1, 121/28, 121/32, 121/34, 121/35, 121/36, 121/37, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 126/1, 126/2, 127, 121/38, 121/39, 121/40, 121/41, 121/42, 121/43, 128, 121/44, 121/45, 129, 121/16, 131/2, 130, 121/15, 131/1, 121/46, 121/47, 121/48, 121/49, 121/52, 121/53, 121/54 oraz na części działek ewid. nr 121/58, 121/50 obręb 4-06-35, w rejonie ulic M. Kątskiego i A. Fleminga w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 218/OŚ/2023 z dnia 24.05.2023 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.16.2022.APA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 102/3 i 103 obręb 4-06-31, przy ul. Myśliborskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 446/OŚ/2023 z dnia 11.10.2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.98.2022.KBU o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków usługowo-handlowych z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ewid. nr 9/1 obręb 4-06-10 przy ul. Starowiślniej w Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie. • Decyzja nr 447/OŚ/2023 z dnia 11.10.2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.103.2021.JKO o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, garażami podziemnymi, miejscami parkingowymi, chodnikami, placem zabaw, śmietnikami wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 4, obręb 4-06-33 przy ul. Myśliborskiej, Laurowej i Portowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 539/OŚ/2023 z dnia 06.12.2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.93.2022.UPR o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewid. nr 14 i 15, obręb 4-06-34 przy ul. Myśliborskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. • Decyzja nr 2/DŚ/2024 z dnia 13.02.2024 r. znak: UD-II-WKŚ.6220.3.2023.ANI o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania
--	--

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		przedsięwzięcia, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie magistrali ciepłowniczej preizolowanej 2xDN600/800 mm wraz z rozbiórką istniejącej magistrali kanałowej w ul. Myśliborskiej, na dz. ewid. nr 5/1, 5/2, 112, 137/1, 137/2 obręb 4-06-33 oraz dz. ewid. nr 1/8, 82/2, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 4/1, 4/2 obręb 4-06-09, przy ul. Myśliborskiej i ul. Dorodnej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Decyzja nr 136/OŚ/2024 z dnia 02.04.2024 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.83.2022.JSO o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 15/6 i 16 obręb 4-07-09, przy ul. Marywilskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren inwestycji 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). Teren inwestycji znajduje się natomiast na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie. Większość obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.
	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	560/2022/ZRID – 25.11.2022 – Budowa odcinka drogi gminnej „Projektowana 2D” wraz ze zjazdami i sieciami uzbrojenia terenu; budowa i przebudowę drogi gminnej ul. Trakt Nadwiślański wraz ze zjazdami i sieciami uzbrojenia terenu; przebudowa drogi gminnej ulicy Obrazkowej w rejonie skrzyżowania z ul. Trakt Nadwiślański – Beksińskiego/Trakt Nadwiślański/Obrazkowa 93/2023/ZRID – 03.04.2023 – Budowa i rozbudowa dróg gminnych: ulicy Tarasowej i ulicy Liczydło w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy - Tarasowa/Liczydło 170/SPEC/2023 – 25.09.2023 – Decyzja umarzająca postępowanie odwoławcze od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy Nr 93/2023/ZRID z dnia 3 kwietnia 2023 r., znak: UD-II-WAB.6740.281.2022.LSZ, zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa i rozbudowa dróg gminnych: ulicy Tarasowej i ulicy Liczydło w dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy oraz realizowane w ramach obowiązku: przebudowę istniejącej drogi wojewódzkiej nr 801 (ulicy Modlińskiej), budowę zjazdów i sieci uzbrojenia terenu (wodociągowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, oświetlenia ulicznego, kanału technologicznego), a także rozbiórkę sieci kolidujących z inwestycją drogową i ogrodzeń” – Tarasowa/Liczydło/Modlińska 342/2023/ZRID – 25.10.2023 – Budowa drogi publicznej, kategorii gminnej ul. Laurowej, na odcinku Myśliborska - Portowa w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy – Laurowa 38/SPEC/2024 – 21.03.2024 – „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 633 – ul. Płochocińskiej polegająca na: budowie obiektu mostowego obok istniejącego obiektu (zadanie I), rozbiórce istniejącego obiektu mostowego wraz z budową nowego obiektu (zadanie II) wraz z budową/przebudową niezbędnej infrastruktury technicznej.” – Płochocińska 121/SPEC/2024 – 18.09.2024 – Zmiana decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 38/SPEC/2024 z dnia 21 marca 2024 r., znak: WI-I.7820.2.21.2023.LK(DW) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 633 – ul. Płochocińskiej polegająca na: budowie obiektu mostowego obok istniejącego obiektu (zadanie I), rozbiórce istniejącego obiektu mostowego wraz z budową nowego obiektu (zadanie II) wraz z budową/przebudową niezbędnej infrastruktury technicznej.”- Płochocińska 9/BIA/ZRID/2024 – 19.09.2024 – Budowa drogi gminnej – Żubowiecka/Łopianowa
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Decyzja nr 18/SPEC/2024 Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 lutego 2024 r. o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej dla inwestycji pn.: „Budowa dwóch linii kablowych o napięciu 220 kV relacji SE Praga – nacięcie linii napowietrznej Miłosna-Mory”, na dz. ew. nr: 55/18 obr. 4-07-01; 5/1 obr. 4-04-19, m. st. Warszawa, województwo mazowieckie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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 nr 51/BIA/PB/2025 wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla dzielnicy Białołęka w dniu 18 lutego 2025 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno -budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. Decyzja nr 54/BIA/PB/2025 wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla dzielnicy Białołęka w dniu 18 lutego 2025 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno -budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. Decyzja nr 483/BIA/PB/2025/P wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez Kierownik Referatu Architektury Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka w dniu 15 grudnia 2025 r. przenosząca decyzję nr 51/BIA/PB/2025 na z Marvipol Development S.A. rzecz Marvipol Żubowiecka sp. z o.o. Decyzja nr 484/BIA/PB/2025/P wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez Kierownik Referatu Architektury Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka w dniu 15 grudnia 2025 r. przenosząca decyzję nr 54/BIA/PB/2025 z Marvipol Development S.A. na rzecz Marvipol Żubowiecka sp. z o.o.	
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	rozpoczęcia: 01 grudnia 2025 roku	

Data sporządzenia wersji nr 4 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Riviera⁵: 12 01 2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

i zakończenia robót budowlanych	zakończenia: 31 lipca 2027 roku																										
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 - Budynek A (1), Budynek B (2)																									
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Rozmieszczenie budynku na nieruchomości - zgodnie z załącznikiem do niniejszego prospektu informacyjnego. Minimalny odstęp między budynkami ~11,5 m od budynku sąsiedniego																									
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 m²; 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];																										
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 22 % Kredyt - 78 % Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego.																									
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu deweloper korzysta z kredytu bankowego w banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.																									
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	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. 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. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku powierniczego wyłącznie w celu finansowania i refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego.																										
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.																										
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Nr etapu</th><th>Zakres etapu</th><th>Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)</th><th>Termin zakończenia etapu</th></tr><tr><td rowspan="3">1</td><td>1) Zakup nieruchomości,</td><td rowspan="3">20</td><td rowspan="3">2025-12-15</td></tr><tr><td>2) Uzyskanie pozwolenia na budowę</td></tr><tr><td>3) Ogrodzenie działki - tymczasowe</td></tr><tr><td rowspan="2">2</td><td>1) Roboty ziemne (wykop) i zabezpieczenie wykopu.</td><td rowspan="2">10</td><td rowspan="2">2026-03-31</td></tr><tr><td>2) Płyta fundamentowa z izolacją – 50%</td></tr><tr><td>3</td><td>Płyta fundamentowa z izolacją, Konstrukcja żelbetowa stanu „0” (poz. -1 garażu)</td><td>10</td><td>2026-05-30</td></tr><tr><td rowspan="2">4</td><td>1) Kondygnacja „+1” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych</td><td rowspan="2">10</td><td rowspan="2">2026-08-31</td></tr><tr><td></td></tr></table>			Nr etapu	Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin zakończenia etapu	1	1) Zakup nieruchomości,	20	2025-12-15	2) Uzyskanie pozwolenia na budowę	3) Ogrodzenie działki - tymczasowe	2	1) Roboty ziemne (wykop) i zabezpieczenie wykopu.	10	2026-03-31	2) Płyta fundamentowa z izolacją – 50%	3	Płyta fundamentowa z izolacją, Konstrukcja żelbetowa stanu „0” (poz. -1 garażu)	10	2026-05-30	4	1) Kondygnacja „+1” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych	10	2026-08-31	
Nr etapu	Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Termin zakończenia etapu																								
1	1) Zakup nieruchomości,	20	2025-12-15																								
	2) Uzyskanie pozwolenia na budowę																										
	3) Ogrodzenie działki - tymczasowe																										
2	1) Roboty ziemne (wykop) i zabezpieczenie wykopu.	10	2026-03-31																								
	2) Płyta fundamentowa z izolacją – 50%																										
3	Płyta fundamentowa z izolacją, Konstrukcja żelbetowa stanu „0” (poz. -1 garażu)	10	2026-05-30																								
4	1) Kondygnacja „+1” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych	10	2026-08-31																								

			2)	Kondygnacja „+2” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych	10	2026-10-31		
			3)	Kondygnacja „+3” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych				
		5	1)	Kondygnacja „+4” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych				
			2)	Kondygnacja „+5” w zakresie konstrukcji i ścian zewnętrznych				
			3)	Stan surowy „otwarty” w zakresie konstrukcji (bez otworów technologicznych)				
		6	1)	Stolarka okienna – do 90%			10	2026-11-30
			2)	Ściany działowe w lokalach – do 80%				
			3)	Instalacje sanitarne i elektryczne - do 20%				
			4)	Dachy – izolacje 70%				
		7	1)	Stan surowy „zamknięty”			10	2027-02-25
			2)	Drzwi do mieszkań – do 90%				
			3)	Tynki wewnętrzne – do 90%				
			4)	Podłoga i posadzki – do 50%				
			5)	Balustrady balkonowe- marki				
			6)	Elewacja – do 50%				
		8	1)	Elewacja i dachy -100%			10	2027-04-30
			2)	Instalacje sanitarne i elektryczne - 100%				
			3)	Wykończenie części wspólnych - 100%				
			4)	Sieci i przyłącza do budynków				
			5)	Droga Żubowiecka – ZRID				
		9	1)	Zagospodarowanie terenu, zieleni, DFA -100%			10	2027-07-20
			2)	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 deweloperska 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, pkt 8) - nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 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. II. Zgodnie z treścią art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2) w przypadku niestawienia się 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.
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 użytkowania 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. <u>Zgoda Banku w sprawie zgody na zwolnienie spod obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi o której mowa w pkt II 9) lit a) poniżej.</u> 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) przewodzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;	

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

Dokumenty powołane w pkt II 1), 2) 3), 4), 5) oraz 9 lit. a) 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. biur po uprzednim umówieniu się.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski 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 Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.** – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, 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,

– **banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.** korzysta także z następujących znaków towarowych:



Bank Polski

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

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 utulin (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.