



PROSPEKT INFORMACYJNY

wersja nr 5

dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego

Sengera 1

w rejonie ulicy M. Sengera „Cichego”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Marvipol Development S. A., wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585 (przed podziałem MARVIPOL Spółka Akcyjna wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733). 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. Conrada 30, 01-922 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 527-272-60-50	REGON, o ile taki posiada 360331494
Numer telefonu	+48 22 536 50 84	
Adres poczty elektronicznej	klieint@marvipol.pl	
Numer faksu	Brak	

Adres strony internetowej dewelopera	http://www.marvipol.pl https://marvipol.pl/sengera-1/
--------------------------------------	--

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. Topiel 18 w Warszawie
Data rozpoczęcia	11.06.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.07.2020 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Siedmiogrodzka 3
Data rozpoczęcia	14.06.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.08.2021 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Kłopotowskiego 11, 11A w Warszawie
Data rozpoczęcia	26.06.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.04.2022 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Obecnie nie jest prowadzone przeciwko Marvipol Development S.A. żadne postępowanie egzekucyjne. W przeszłości przeciwko Marvipol Development S.A. prowadzono jedno postępowanie egzekucyjne – zostało ono zakończone.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego(1)	ulica M. Sengera „Cichego” 1, Belgradzka, Warszawa dz. nr ew. 213, 18/8, 18/9, obręb 1-11-14
Numer księgi wieczystej	WA2M/00145136/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 28 800 000,00 (dwadzieścia osiem milionów osiemset tysięcy) zł na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy: 1) odestki umowne; 2) odsetki umowne od zadłużenia przeterminowanego; 3) prowizje; 4) opłaty i koszty związane z realizacją umowy; 5) koszty związane z windykacją wierzytelności., umowa nr 16071/23/475/01 z późniejszymi zmianami, przysługujących Bankowi Millennium S.A.
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. Sengera "Cichego" i ul. Belgradzkiej, • sąsiedztwo ul. Rosoła, • przebiegająca droga ekspresowa S2 – Południowa Obwodnica Warszawy (w odległości około 900 m w kierunku północnym od planowanej inwestycji), • bezpośrednie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, usługowych i innych, • bezpośrednie sąsiedztwo żłobka w lokalu usługowym przy ul. Kazimierza Sotta "Sokoła" 1A/13a, • bezpośrednie sąsiedztwo placu zabaw przy ul. Kazimierza Sotta "Sokoła" 1B, • sąsiedztwo parkingów naziemnych wzdłuż ul. Rosoła, • teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (poza terenami położonymi na północ, wschód i północny-zachód od przedmiotowego zamierzenia deweloperskiego) znajduje się na terenie, objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania (możliwe uciążliwości hałasowe), • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (na zachód od ul. Nowoursynowskiej) zostało wyznaczone jako obszar Wilanowskiego Parku Kulturowego, • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (Park Natoliński i teren w sąsiedztwie Pałacu w Natolinie) zostało wpisane jako obszar i obiekty do rejestru zabytków w Gminnej ewidencji zabytków, • budynek przy ul. J. Rosoła 19 jest wpisany jako obiekt do rejestru zabytków w Gminnej ewidencji zabytków, • ulica Nowoursynowska (od wjazdu na teren zespołu w Natolinie do ul. F. Płaskowickiej) jest wpisana do Gminnej ewidencji zabytków (obiekty), • budynek przy ul. Nowoursynowska 92/100 (Folwark Wolica - spichlerz) jest wpisany do Gminnej ewidencji zabytków (obiekty), • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (w bezpośrednim sąsiedztwie Skarpy Warszawskiej) zostało wyznaczone jako tereny zagrożone ruchami masowymi,

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	• część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (w Parku Natolińskim, a także w kierunku południowym i wschodnim od Parku Natolińskiego - na zachód od Skarpy Warszawskiej) zostało wyznaczone jako obszary zagrożone powodzią od wód gruntowych (podtopienia) - doliny rzeczne, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na północ od Rowu Natolińskiego w dzielnicy Wilanów) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie, • lokalizacja pomników przyrody w Parku Natolińskim, w okolicach Pałacu w Natolinie oraz we wschodniej części Parku przy Bażantarni, • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (w sąsiedztwie Skarpy Warszawskiej i Parku Natolińskiego) zostało wyznaczone jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (Park Natoliński) zostało wyznaczone jako Rezerwat przyrody Las Natoliński, a także jako obszar siedliskowy obszaru Natura 2000, • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (w sąsiedztwie Skarpy Warszawskiej i Pałacu w Natolinie, a także w kierunku północnym, południowym i wschodnim od Parku Natolińskiego) zostało wyznaczone jako Otulina Rezerwatu przyrody Las Natoliński. 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 zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W momencie sporządzania niniejszego opracowania przedmiotowe działki znajdują się na terenie, dla którego plan zagospodarowania przestrzennego jest w opracowaniu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Natolina dla terenu ograniczonego ulicami Filipiny Płaskowickiej, Nowoursynowską, Przy Bażantarni, al. Komisji Edukacji Narodowej. https://architektura.um.warszawa.pl/informacje-o-planach
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy (nie został uchwalony na terenie inwestycji)
	Inne (4) ¹	Teren inwestycji znajduje się na obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie - uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Decyzja 72/2019 z dnia 8 sierpnia 2019 r.	budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	szerokość elewacji frontowej 28m od strony ulicy Belgradzkiej, oraz 28 m od strony zachodniej. Wysokość elewacji frontowej do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu - 29m. Dach płaski o nachyleniu ok. 2% szerokość elewacji frontowej 28m od strony ulicy Belgradzkiej, oraz 28 m od strony zachodniej. Wysokość elewacji frontowej do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu - 29m. Dach płaski o nachyleniu ok. 2%
	forma architektoniczna	nowa zabudowa w formie pierzejowej, narożnikowej w układzie punktowym
	usytuowanie linii zabudowy	nieprzekraczalne linia zabudowy budynku od strony ulicy Belgradzkiej min. 1,5m od północnej linii rozgraniczającej ulicy i 5,5m od granicy terenu inwestycji. dopuszcza się, by nowa zabudowa dochodziła bezpośrednio do granic terenu inwestycji oznaczonych literami AB i DE w celu odtworzenia zabudowy pierzejowej po wyburzonym budynku na działce inwestycyjnej i istniejących budynkach na działkach sąsiednich;
	intensywność wykorzystania terenu	do 0,76
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody; przedsięwzięcie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839); teren w ewidencji gruntów i budynków jest oznaczony Bi - inne tereny zabudowane i nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000 (zgodnie z art.96 ust.1, Dz. U. z 2001r. poz.247 z późn. zm.); w budynkach należy zastosować stosowne zabezpieczenie akustyczne;

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	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	obsługa komunikacyjna inwestycji od ulicy Belgradzkiej; należy zapewnić miejsca postojowe według zalecanych wskaźników parkingowych: 18-30 miejsc/1000m2 pow. użytkowej biur i urzędów; 25-38 miejsc/1000m2 pow. użytkowej handlu i usług, 1 miejsce/ 1mieszkanie /nie mniej niż 1mp./60m2 powierzchni użytkowej mieszkania, miejsca postojowe dla rowerów: min. 10 miejsc/100miejsc postojowych dla samochodów;
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej; podłączenie do sieci wod.-kan. z MPWiK w ms. Warszawie S.A.; podłączenie do sieci elektroenergetycznej z INNOGY Stoen Operator Sp. z o. o.; podłączenie do sieci ciepłej z Veolia Energia Warszawa S.A.;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak
	Nadziemna intensywność zabudowy	wskaźnik wielkości zabudowy w przedziale 0,28 - 0,39
	Wysokość zabudowy	Od 20-29 m – do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu;
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (6), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 kilometra od analizowanej działki ewidencyjnej, na której planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia siedmiu planów miejscowych: 1. Uchwała nr XXXVI/1090/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe-Kabaty. 2. Uchwała nr 520/98 Rady Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 12 maja 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica w gminie Warszawa – Ursynów. 3. Uchwała nr 405/01 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – część I. 4. Uchwała nr 694/02 Rady Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 12 marca 2002 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Gandhi, Rosoła, Płaskowickiej i Grzegorzewskiej - Szolc Rogozińskiego część „A”. 5. Uchwała nr 165 Rady Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 16 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dawnej wsi Kabaty w gminie Warszawa - Ursynów. 6. Uchwała nr LXXVII/2421/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II. 7. Uchwała nr LXXXI/2660/2023 Rady m. st. Warszawy z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej stronie ulicy Filipiny Płaskowickiej. Na mapie na kolejnej stronie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Kolorem pomarańczowym oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, kolorem żółtym – obszary, dla których plany zagospodarowania przestrzennego są w trakcie opracowywania.

	Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych. Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe – Kabaty: • planowane przebudowy i budowy systemów komunikacji: ○ realizacja nowych lub utrzymanie istniejących jezdni serwisowych, niezbędnych dla powiązań terenów bądź obsługi przyległego zagospodarowania, przebiegających w liniach rozgraniczających następujących ulic: 40.1KDG, 40.2KDG, 40.3KDG, 40.10KDL i 40.12KDL, ○ ustala się zagospodarowanie miejsca pętli autobusowej według ustaleń szczegółowych dla terenów, ○ realizacja ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-rowerowych, wskazanych na rysunku planu, ○ realizacja chodników, w liniach rozgraniczających ulic, • planowane tereny przestrzeni publicznej: ○ ciągi piesze i pieszo-rowerowe w zieleni urządzonej – symbol planu: 6 ZPc, ○ przejścia piesze, ○ skwery i zieleńce miejskie – symbol planu: 5 ZPs, 6 ZPc, 8 ZPs, ○ park miejski – symbol planu: 1 ZPp, ○ realizacja reprezentacyjnej przestrzeni, w miejscach wskazanych na rysunku planu, w sposób wyróżniający ją pod względem kompozycji i zastosowanych materiałów od pozostałych rejonów ruchu pieszego, ○ realizacja elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki, itp. dla przynajmniej jednej działki budowlanej lub jednego terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia • w zakresie kształtowania środowiska: ○ pomnik przyrody, dla którego obowiązuje nakaz bezwzględnego zachowania, ○ ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, ○ ustala się realizację projektowanych nasadzeń: drzew i rzędów lub szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu, ○ dopuszcza się realizację obiektów budowlanych sytuowanych w odległości do 40 m od skrajnej ściany tunelu metra w sposób minimalizujący wpływ drgań mechanicznych na te obiekty, ○ ustala się realizację alei spacerowej w zieleni urządzonej po południowej stronie ul. Przy Bażantarni - 40.5 KDL, ○ ustala się realizację i zagospodarowanie zielenią urządzoną terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 6 ZPc, stanowiącego przedłużenie alei spacerowej,
--	---

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		○ ustala się zachowanie i odnawianie "Alej Kasztanowej" położonej po północnej stronie ul. Jeżewskiego - 40.6 KDL, • planowane parkingi: ○ podziemny parking strategiczny "parkuj i jedź" na terenach 25 UOp, 40.1-40.3 KDG, 40.4 KDZ, 40.5-40.12 KDL, 40.13-40.23 KDD oraz fragmenty terenów 14 U(UC)(KDs), 40.9 KDL i 40.3 KDG, ○ dopuszcza się realizację parkingów podziemnych w miejscach wskazanych na rysunku planu, • w zakresie infrastruktury technicznej: ○ realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, publicznych przestrzeni osiedlowych, terenów zieleni urządzone, ○ dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci rozbiorczych infrastruktury technicznej w terenach innych niż wymienione wyżej, ○ dopuszcza się, na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich, ○ ustala się maksymalne wypływanie budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych kanałów, ○ ustala się rozbudowę istniejącej sieci gazowej wykorzystując istniejące gazociągi średniego ciśnienia położone w ul. Rosoła - 40.1KDG, w ul. Wąwozowej - 40.3 KDG, w al. KEN - 40.4 KDZ, w ul. Dembego - 40.11 KDL oraz istniejące gazociągi niskiego ciśnienia zasilane ze stacji redukcyjno – pomiarowej II stopnia przy ul. Przy Bażantarni - 40.5 KDL położone w ul. Rosoła - 40.1 KDG, w ul. Relaksowej - 40.12 KDL, w ul. Przy Bażantarni - 40.5 KDL, w ul. Raabego (poza planem), w ul. Wąwozowej - 40.3 KDG, w ul. Zaruby - 40.10 KDL, w ul. Wańkowicza - 40.13 KDD, ○ rozbudowa sieci energii elektrycznej istniejących stacji elektroenergetycznych 110/15 kV RPZ Natolin, RPZ Imielin, RPZ Ursynów, ○ budowa, rozbudowa, przebudowa sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako kablowe, ○ budowa wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, ○ wybudowanie odgałęzień kanalizacji telekomunikacyjnej od istniejących ciągów kanalizacji magistralnej przebiegającej w ul. Rosoła - 40.1KDG, Jeżewskiego - 40.6 KDL, Przy Bażantarni - 40.5 KDL, Kiepur, Dembego - 40.11 KDL, Relaksowej - 40.12 KDL, Wańkowicza - 40.13 KDD, Wąwozowej - 40.3 KDG, J. Zaruby - 40.10 KDL, z doprowadzeniem do poszczególnych obiektów, • Dla terenu 1 ZP, 2ZL, 3 U-KS, 4 ZP(U), 5 ZPs, 6 ZPc, 8ZPs: ○ dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (1ZP), ○ dopuszcza się w zachodniej części parku budowę budynków usługowych powiązanych z funkcją 14 podstawową, np. cukiernie, kawiarnie, o kubaturze łącznej do 3000 m3 i wysokości do 7 m oraz kącie nachylenia połaci dachowych do 35° (1ZP),
--	--	---

		○ ustala się realizację planowanych rzędów i szpalerów drzew, krzewów wzdłuż granic parku (1ZP), ○ dopuszcza się realizację oczek wodnych (1ZP), ○ ustala się realizację oświetlenia w obrębie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz wzdłuż alei parkowych (1ZP), ○ ustala się zachowanie i odnawianie zieleni leśnej (2ZL), ○ ustala się rekreacyjno-wypoczynkowe zagospodarowanie lasów (2ZL) ○ ustala się powiązanie rekreacyjno-wypoczynkowego zagospodarowania lasu i sąsiadującego terenu zieleni urządzonej o symbolu w planie 1 ZPp (2ZL), ○ ustala się przejścia dla pieszych o nawierzchni gruntowej (2ZL), ○ dopuszcza się realizację budynku kościoła lub wolnostojącej dzwonnicy jako dominanty wysokościowej do 30 m wysokości nad poziom gruntu rodzimego (3 U-KS), ○ dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz wymianę zabudowy (3 U-KS), ○ ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z usługami (4 ZP(U)), ○ ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu: kultury, gastronomii, wypoczynku i rekreacji (4 ZP(U)), ○ dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych (4 ZP(U)), ○ ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną (5 ZPs) (8 ZPs), ○ ustala się realizację oświetlenia wzdłuż przejść pieszych (5 ZPs) (8 ZPs), ○ ustala się realizację przejść pieszych o utwardzonej nawierzchni (5 ZPs) (8 ZPs), ○ ustala się realizację przejścia pieszego o szerokości minimum 2 m i nawierzchni rozbieralnej (6 ZPc), ○ ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną (6 ZPc), ○ ustala się kształtowanie zagospodarowania terenu, w sposób pozwalający na zachowanie wskazanej na rysunku planu osi widokowej na zespół pałacowo-parkowy w Natolinie (6 ZPc), ○ ustala się realizację oświetlenia wzdłuż ciągu pieszego (6 ZPc), • ustala się realizację pierzei usługowych, wzdłuż ulicy 40.4 KDZ, 40.3 KDG na terenie planu, • dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymiany istniejącej zabudowy na terenie planu. Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica w gminie Warszawa – Ursynów: • ustala się dla terenów położonych w strefie ochrony pośredniej Skarpy Warszawskiej:
--	--	---

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		○ adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej i jednorodzinnej z możliwością remontów, modernizacji i uzupełnień plombowych, ○ lokalizację nowych obiektów bądź wymiany budynku istniejącego – uwarunkowane pozytywną opinią geotechniczną (wykonana pod kątem wpływu inwestycji na stateczność skarpy), ○ modernizacja oraz budowa nowych obiektów na terenie planu, • w zakresie infrastruktury technicznej: ○ dopuszcza się wybudowanie nowych niezbędnych przewodów wodociągowych Ø100 w ulicach lokalnych, ○ dopuszcza się wybudowanie nowych niezbędnych kanałów sanitarnych Ø20 projektowanych w ulicach, ○ planuje się wybudowanie kanału sanitarnego Ø20 od ulicy Kokosowej, ○ nakazuje się likwidację szamba po podłączeniu do sieci kanalizacyjnej, ○ dopuszcza się wybudowanie nowych niezbędnych kanałów deszczowych w ulicach, ○ dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci niskiego napięcia, ○ dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci średniego napięcia, ○ nakazuje się przeprowadzenie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia kablami podziemnymi zamiennie za istniejące linie napowietrzne 15kV, ○ planowana budowa ciepłowniczej magistrali południowej z E.C. siekierki, • planowana obsługa komunikacyjna: ○ dopuszcza się dla ulicy Nowoursynowskiej wyłącznie skrzyżowania i wloty wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, ○ planuje się realizację ulic dojazdowych oraz wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu, • zaleca się: ○ wykonanie zabezpieczeń przeciwhałasowych wzdłuż projektowanej trasy, ○ adaptację istniejącej zieleni w części wschodniej planu, ○ realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego wzdłuż korony Skarpy na terenie 20 UN, 21 UN/MU, 23 OP, • dopuszcza się: ○ realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, budowę budynków jednorodzinnych wolnostojących oraz bliźniaczych zgodnie z zapisami planu, ○ przebudowę istniejącej zabudowy zgodnie z zapisami planu, ○ realizację sieci uzbrojenia terenu dla nowoprojektowanej zabudowy, ○ realizację nowych obiektów zgodnie z zapisami planu,
--	--	---

		○ zagospodarowania pod funkcje leśną lub parkową terenów 22 L oraz 21 UN/MU, ○ nowe nasadzenia zgodnie z przepisami planu, • planuje się: ○ realizację zieleni wysokiej we wschodniej części planu, ○ trasę komunikacyjną na terenie 19U/Z, ○ przeniesienie budynków historycznych zlokalizowanego na/przy terenie trasy, ○ likwidację budynków substandardowych zlokalizowanego na/przy terenie trasy, • adaptacja istniejących obiektów drobno kubaturowych z możliwością wymiany bądź uzupełnień na terenie 22 L, • adaptacja poletek doświadczalnych SGGW – AR na terenie 23 OP. Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodni: • planowane ulice: ○ 1KDA – planowana autostrada lub droga ekspresowa w północnej części planu, ○ planowany węzeł z ulicą Przyczółkową oraz ulicą Płaskowickiej-Bis o relacjach ograniczonych tylko do kierunku wschodniego autostrady lub drogi ekspresowej, ○ realizacja ulicy Płaskowickiej BIS, ○ realizacja skrzyżowań dla ulicy Płaskowickiej-Bis (2KDG) wyłącznie wyznaczone na rysunku planu z dopuszczeniem włączeń ulic dojazdowych lub dróg wewnętrznych w odległościach nie mniejszych niż 150 m od siebie oraz od skrzyżowań wyznaczonych na rysunku planu, według uzgodnień z zarządcą dróg, ○ dopuszcza się realizację drugorzędnego układu drogowego obsługującego poszczególne inwestycje w klasie ulic dojazdowych, • planowane ścieżki rowerowe: ○ ustala się, prowadzenie ruchu rowerowego wzdłuż ulicy Płaskowickiej-Bis oraz ulic lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15,0m odbywać się będzie na wydzielonych w przekroju ulicy ścieżkach rowerowych, ○ planowana ścieżka rowerowa przechodząca przez środek terenu 20 O, • w zakresie infrastruktury: ○ dopuszcza się realizację podstawowej infrastruktury technicznej, ○ realizacja urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną stosunków wodnych rezerwatu przyrody, ○ planowana budowa magistrali wodociągowych i przewodów rozbiorczych w pasach terenów w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, ○ planowana retencja do odprowadzenia ścieków deszczowych dla terenów planu,
--	--	--

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		○ modernizację pozostałych cieków (rowów) z możliwością zamiany ich na rurociągi kryte, ○ realizacja kolektora Wilanowskiego przebiegającego przez obszar Wilanowa Zachodniego, ○ przepompowni ścieków P - 1 o docelowej wydajności ok. 250 dm³ /s zlokalizowana na terenie planu, ○ sieci kanałów sanitarnych drugorzędnych (osiedlowych) sprzężonych z jedną lub dwoma przepompowniami lokalnymi układu kanalizacji deszczowej, ○ dopuszcza się realizację stawów retencyjno - sedymentacyjnych (zlokalizowanych u podnóża Skarpy), pełniących rolę oczyszczalni ścieków deszczowych przed zrzutem do Rowu Natolińskiego, Rowu Wolica - Wilanów i Potoku Służewieckiego, ○ dopuszcza się realizację przepompowni ścieków komunalnych o lokalizacjach wskazanych na rysunku planu, ○ dopuszcza się również oczyszczanie ścieków deszczowych poza obszarem opracowania w zbiorniku położonym w strefie określonej w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, o którym mowa w § 2 ust. 1, jako O-60, ○ planuje się kolektory i kanały sanitarne drugorzędne, jak również przyłącza, które muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, w celu ograniczenia ich drenującego oddziaływania na wody gruntowe, ○ po rozpoczęciu budowy układu docelowego układu kanalizacji dopuszcza się podłączenie projektowanych obiektów do istniejącej w dniu uchwalenia planu sieci kanalizacji (na okres przejściowy), ○ realizacja stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii kablowych 15 kV i kablowych sieci niskiego napięcia, ○ realizacja projektowanej w liniach rozgraniczających ul. Płaskowickiej magistrali "Południowa Bis" 2 x Dn 900 mm, ○ realizacja odgałęzień sieci ciepłej do poszczególnych obszarów zabudowy od magistrali "Południowa Bis" w dostosowaniu do terminów realizacji poszczególnych obiektów, ○ realizacja sieci rozdzielczych (przyłącza), węzłów ciepłych i reduktorów w poszczególnych obiektach w dostosowaniu do terminów ich realizacji oraz planuje się realizację sieci gazowej w pasach projektowanych ulic, • w zakresie kształtowania środowiska planuje się: ○ wprowadzenie pasm zieleni, szpalerów drzew i krzewów wzdłuż ulic zgodnie z rysunkiem planu, ○ wprowadzenie ciągów ekologicznych w postaci pasa o szerokości minimum 20,0m z przewagą zieleni na terenach, w których zachowane są znaczne obszary zieleni istniejące w miarę możliwości zasadę zagospodarowania zbiorników retencyjnych służących gospodarce wodami opadowymi w postaci obiektów otwartych otoczonych zielenią. Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Gandhi, Rosoła, Płaskowickiej i Grzegorzewskiej - Szolc-Rogosińskiego część „A”:
--	--	--

	• ustala się dla terenu 2U możliwość przebudowy i modernizacji istniejącego obiektu usługowego (stacji sprzedaży i obsługi samochodów), • ustala się dla terenów ulic dojazdowych: w liniach rozgraniczających ulice o szerokości ponad 10,0 m obowiązek wprowadzenia szpalerów drzew • ustala się w zakresie infrastruktury technicznej: ○ realizację niezbędnych przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej w projektowanych ulicach dojazdowych, ○ realizację hydrantów na przewodach wodociągowych p. poź. 80 podziemnych, rozmieszczonych na załamaniach trasy oraz w odległościach maks. 100 m na odcinkach prostych, ○ rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, ○ rozbudowę istniejącej sieci zasilająco – rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, wyprowadzoną ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Ursynów oraz RSM Migdałowa. Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dawnej wsi Kabaty w gminie Warszawa - Ursynów: • ustala się zasięg geotechnicznej strefy ochrony bezpośredniej Skarpy Warszawskiej, określonej na rysunku planu odpowiednimi symbolami graficznymi, • dla terenów istniejących siedlisk rolniczych i działek istniejącej zabudowy jednorodzinnej położonych w strefie ochrony bezpośredniej Skarpy Warszawskiej plan ustala: ○ adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej i jednorodzinnej z możliwością remontów i modernizacji; ○ zalecenie lokalizowania nowych obiektów w siedliskach poza strefą. ○ możliwość wymiany istniejących obiektów bądź uzupełnień zabudowy, w tym wykopów liniowych równoległych do korony skarpy, pod warunkiem uzyskania przez inwestora pozytywnej opinii geotechnicznej, wykonanej pod kątem wpływu inwestycji na stateczność skarpy; tj. zawierającej prognozę stateczności zboczy z uwzględnieniem lokalizacji inwestycji. • ustala się 30 metrowy pas terenu wzdłuż ogrodzenia parku wolny od zainwestowania kubaturowego, pokryty roślinnością, • ustala się nakaz zachowania rowu melioracyjnego, przebiegającego wzdłuż granicy parku oraz zachowania i ochrony rosnącej wzdłuż niego cennej zieleni, • ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej 500 i 400 mm w ul. Rosoła i ul. Relaksowej, po rozbudowie sieci wodociągowej rozbiorczej tj. przewodu wodociągowego 200mm i 150 mm w ul. Rosoła, ul. Relaksowej i ul. Nowoursynowskiej oraz przewodów 100 mm w ulicach lokalnych, projektowanych, • ustala się objęcie terenu systemem kanalizacji rozdzielczej na bazie istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnego i deszczowego w ul. Rosoła i ul. Relaksowej, • ustala się grawitacyjne odprowadzenie ścieków projektowanymi w ulicach lokalnych kanałami sanitarnymi 0,20m do kolektora sanitarnego 0,50m. i 0,30m. w ul. Rosoła i ul. Relaksowej oraz do projektowanego w ul. Nowoursynowskiej kolektora 0,30m., przejmującego ścieki z przepompowni osiedla Zapłocie na terenie gminy Wilanów oraz z przepompowni Parku Kultury i Wypoczynku w Powsinie. Dla istniejącej pod Lasem Kabackim
--	---

		zabudowy ustala się możliwość skanalizowania terenu w oparciu o indywidualne przepompownie. • ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonego pasa ulicznego poprzez sieć kanalizacji deszczowej w ulicach lokalnych, do istniejącego kolektora deszczowego w ul. Rosoła i ul. Relaksowej oraz projektowanego w ul. Relaksowej i ul. Nowoursynowskiej. Dla terenów działek jednorodzinnych spoza rejonu przyskarpowego dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z dachów i powierzchni utwardzonych do gruntu, z zaleceniem wykonywania zbiorników retencyjnych i wykorzystywania wody opadowej do podlewania zieleni. • ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o siedem projektowanych wewnętrznych wolnostojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, lokalizowanych na obszarach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz linie kablowe średniego napięcia prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, • nakazuje się przyszłym inwestorom przeprowadzanie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia kablami podziemnymi zamiennie za istniejące linie napowietrzne 15 kV, • w liniach rozgraniczających ul. Rosnowskiego ustala się rezerwę o szerokości 1,5 m dla linii kablowych 15 kV, łączących sieć na skarpie i pod skarpą, • ustala się adaptację istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV, wraz z jej strefą ochronną, • do prowadzenia komunikacji autobusowej wyznacza się ul. Rosoła, ul. Relaksową i ul. Rosnowskiego, • dla prawidłowego zasilania w energię elektryczną, w ramach rozmieszczania na terenie obiektów kubaturowych, należy zabezpieczyć lokalizację pod stację transformatorową 15/0,4 kV. Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II: • dopuszcza się w ulicach lokalnych i dojazdowych jeśli ich szerokość wynosi co najmniej 15,0 m realizację zatok parkingowych, • ustala się realizację ścieżek rowerowych w pasie drogowym ulicy Płaskowickiej-Bis oraz ulic lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15,0 m, • układ podstawowych ścieżek rowerowych oznaczony jest na rysunku planu, • ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego powinna być poprzedzona realizacją: ○ magistrali DN 500 mm w ul. Bonifacego, spinającej magistralę DN 500 mm w ul. Sobieskiego z magistralą DN 300 mm w ul. Powsińskiej, ○ magistrali DN 500 mm w al. Wilanowskiej na odcinku od końcówki magistrali DN 500 mm w ul. Sobieskiego do ul. Wiertniczej, ○ przedłużenia przewodu DN 300 mm w ul. Wiertniczej do połączenia z programowaną magistralą w Al. Wilanowskiej. • dla budowy magistral wodociągowych i przewodów rozbiorczych rezerwuje się pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, • ustala się modernizację pozostałych cieków (rowów) z możliwością zamiany ich na rurociągi kryte,
--	--	--

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		• ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją: ○ oczyszczalni ścieków „Południe” o wydajności około $Q = 112\ 000\ m^3/d$ wraz z układami transportowymi, ○ kolektora Wilanowskiego przebiegającego przez obszar Wilanova Zachodniego, a następnie ul. Obornicką, ul. Biedronki, ul. Łuczniczą, sprzężonego z przepompownią ścieków P - 0 o docelowej wydajności ok. $520\ dm^3/s$, ○ przepompowni ścieków P - 1 o docelowej wydajności ok. $250\ dm^3/s$, ○ sieci kanałów sanitarnych drugorzędnych (osiedlowych) sprzężonych z jedną lub dwoma przepompowniami lokalnymi, ○ układu kanalizacji deszczowej, ○ stawów retencyjno - sedymentacyjnych (zlokalizowanych u podnóża Skarpy), pełniących rolę oczyszczalni ścieków deszczowych przed zrzutem do Rowu Wolica - Wilanów i Rowu Klimczaka. • ustala się lokalizację zbiornika retencyjno-sedymentacyjnego o powierzchni około 1,2 ha służącego oczyszczaniu ścieków deszczowych dopuszcza się na terenie strefy 26 UM; dopuszcza się również oczyszczanie ścieków deszczowych poza obszarem opracowania w zbiorniku położonym w strefie określonej w uchwale nr XXXVIII/492/2001 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2001 roku w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – pełniących rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, jako O-1. • dopuszcza się lokalizację drugiej lokalnej przepompowni ścieków - na działce o powierzchni około 0,09 ha na obszarach 5, 7, 11 ME, • kolektory i kanały sanitarne należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic. Pożądane jest ich ułożenie pod jezdniami, • kolektory i kanały sanitarne drugorzędne, jak również przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, w celu ograniczenia ich drenującego oddziaływania na wody gruntowe, • ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie przewidywana na terenie objętym planem stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „POWSINEK”. Rezerwowymi źródłami będą istniejące stacje 110/15 kV „STEGNY”, EC „POWIŚLE”, „URSYNÓW” i „NATOLIN”. • ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją: ○ stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „POWSINEK”, ○ dwutorowej linii napowietrznej 110 kV zasilającej wyżej wymienioną stację z wcięcia do linii EC „SIEKIERKI” – „PIASECZNO”, ○ odpowiedniej ilości stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii kablowych 15 kV i kablowych sieci niskiego napięcia, przy czym nie dopuszcza się prowadzenia sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia, • ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię ciepłą będzie EC-SIEKIERKI i projektowana w liniach rozgraniczających ul. Płaskowickiej magistrała „Południowa Bis” 2 x Dn 900 mm,
--	--	--

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	• ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją: ○ magistrali „Południowa Bis” 2 x Dn 900 mm, ○ odgałęzień sieci ciepłej do poszczególnych obszarów zabudowy od magistrali „Południowa Bis” w dostosowaniu do terminów realizacji poszczególnych obiektów, ○ sieci rozdzielczych (przyłącza) i węzłów ciepłych w poszczególnych obiektach w dostosowaniu do terminów realizacji tych obiektów, • ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci ciepłych rezerwuje się pasy terenu o szerokościach dostosowanych do średnic tych sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami, • ustala się, że podstawowym źródłem zasilania w gaz ziemny jest stacja redukcyjno - pomiarowa I o w Słomczynie koło Konstancina o wydajności 25 000 m³/h. Drugostronne zasilanie tego terenu dopuszcza się ze stacji redukcyjno - pomiarowej I o w Piasecznie o wydajności 25 000 m³/h, • ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją: ○ gazociągu średniego ciśnienia Ø 180 PE od istniejącego gazociągu Ø 200 w ul. Przyczółkowej, ○ gazociągów Ø 160 PE oraz Ø 125 PE od wyżej wymienionego gazociągu, ○ sieci rozdzielczych, przyłączy, reduktorów, • ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci gazowej rezerwuje się pas terenu o szerokości 1,5 m. • w zakresie ochrony środowiska ustala się: ○ ochronę rezerwatu przyrody „Skarpa Ursynowska” oraz istniejących pomników przyrody; ochrona ta polegać powinna w szczególności na prawidłowym prowadzeniu gospodarki ściekowej w zlewni wód, w celu zabezpieczenia właściwych stosunków wodnych dla tych obiektów, ○ utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę Skarpy Warszawskiej oraz otoczenia rezerwatu przyrody polegającą na utrzymaniu istniejących terenów biologicznie czynnych, zakazie ich uszczuplania, ochronie ich charakteru siedliskowego i utrzymania stosunków wodnych, ○ ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności przebiegu podstawowych cieków wodnych takich jak Rów Wolicki, Rów Klimczaka; ochrona polegać ma w szczególności na zakazie zasypywania i kanalizowania cieków i akwenów otwartych, nakazie zagospodarowania biologicznego ich obrzeży oraz zakazie zanieczyszczania wód, • ustala się wprowadzenie ciągów ekologicznych w postaci pasa o szerokości minimum 20,0 m z przewagą zieleni, • ustala się wprowadzenie pasm zieleni, szpalerów drzew i krzewów wzdłuż ulic zgodnie z rysunkiem planu, • ustala się w miarę możliwości zagospodarowanie zbiorników retencyjnych służących gospodarce wodami opadowymi w postaci obiektów otwartych otoczonych zielenią.
--	--

	Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej stronie ulicy Filipiny Płaskowickiej: • ustala się lokalizację terenu pętli autobusowej lub usług publicznych przy skrzyżowaniu al. KEN z ul. Płaskowicką, • ustala się teren pętli autobusowej lub usług publicznych KS/UP jako teren przeznaczony pod budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych obiektów i urządzeń transportu publicznego (pętla autobusowa) lub budowę i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów administracji państwowej lub samorządowej, sądów, prokuratur, państwowych lub samorządowych instytucji kultury a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, • ustala się lokalizację terenu usługowego przy skrzyżowaniu ul. Cynamonowej z ul. Płaskowicką, • ustala się rejony lokalizacji dominant wysokościowych, • ustala się strefy lokalizacji usług w parterach budynków, w miejscach wskazanych na rysunku planu, dostęp do nich należy zapewnić od strony przestrzeni publicznych, • ustala się realizację nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej, tworzących spójną i uporządkowaną kompozycję, • dopuszcza się wprowadzanie elementów wodnych lub akcentów przestrzennych, • dopuszcza się realizację urządzeń terenowych, w tym zbiorników, służących retencji i infiltracji wód opadowych lub roztopowych, • nakazuje się ochronę istniejących drzew i grup drzew wskazanych na rysunku planu jako drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, • wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu rejony lokalizacji rzędów drzew wzdłuż dróg: 1KDG (ul. rtm. W. Pileckiego), 1KD-Z (al. Komisji Edukacji Narodowej), 1KD-L (ul. Cynamonowa), 2KD-L (ul. Dereniowa) oraz ul. F. Płaskowickiej (ulica poza obszarem planu), dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie drzew, • nakazuje się realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz uzupełnienie istniejących, • dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji oraz utrzymaniu porządku, • dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, • dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów, • dopuszcza się realizację zieleni na elewacjach i stropodachach budynków na całym obszarze objętym planem, • dopuszcza się realizację parkingów podziemnych w obszarze planu pod boiskami na terenach UO, US i UO/US oraz pod istniejącym parkingiem w terenie 4ZO, z wyłączeniem terenów zieleni osiedlowej ZO (za wyjątkiem terenu 4ZO) oraz z wyłączeniem terenów stref zieleni ustalonych zgodnie z rysunkiem planu, przy czym budowa tych obiektów powinna umożliwiać realizację na stropach nasadzeń zieleni, w tym drzew, • w obszarze objętym planem dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych, • dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných, nie wyznaczonych na rysunku planu, • w zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:
--	--

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		○ ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w drogach 1KD-G (ul. rtm. W. Pileckiego), 1KD-Z (al. Komisji Edukacji Narodowej), 1KD-L (ul. Cynamonowa) oraz 2KD-L (ul. Dereniowa), ○ dopuszcza się prowadzenie dodatkowej komunikacji rowerowej w terenach pozostałych dróg publicznych i poza nimi, ○ dopuszcza się lokalizację publicznych stacji Warszawskiego Roweru Publicznego w całym obszarze planu; rejonu lokalizacji stacji istniejących wskazano informacyjnie na rysunku planu. • ustala się lokalizację przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych KD, dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo - jezdnych KPJ oraz terenów zieleni osiedlowej ZO, • dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z ustaleniami planu, • dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu, • dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych a także w innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, • dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne, • ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych, • dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych, • dopuszcza się sytuowanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych przy miejscach parkingowych na terenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na terenie 1KS/UP oraz na terenach zabudowy usługowej, • ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	087/20 - 01.10.2020 - zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego na funkcję mieszkalną w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami - al. KEN 090/20 - 08.10.2020 - zmiana sposobu użytkowania lokalu U-124 zlokalizowanego na I piętrze budynku wielorodzinnego z usługami z funkcji handlowo-usługowej (salon kosmetyczny) na funkcję biurową - al. KEN 094/20 - 15.10.2020 - rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegająca na powiększeniu przedsionka wejściowego klatki schodowej nr. o część zewnętrzną - Rosoła 009/21 - 26.01.2021 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - Migdałowa 031/21 - 07.06.2021 - przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - Małej Łąki 43/2021 - 13.07.2021 - przebudowa i zmiana sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza na lokal mieszkalny usytuowany na .. kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego - Sengera Cichego 63/2021 - 14.09.2021 - zmiana sposobu użytkowania lokalu niemieszkalnego (nr ...) na lokal mieszkalny usytuowany na ... kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego - B. Pietraszewicza "Lota"

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

		77/2021 - 04.11.2021 - rozbudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzez zabudowę tarasów przynależnych do lokali mieszkalnych nr ... w celu przyłączenia do ww. lokali (kondygnacja ..) - Przy Bażantarni 80/2021 - 18.11.2021 - zmiana sposobu użytkowania lokali 125,126,127,128 z niepublicznego przedszkola i prywatnej szkoły podstawowej na usługi zdrowia (gabinet rehabilitacyjny) na parterze budynku - Lanciego 4/2022 - 14.01.2022 - DECYZJA ODMOWNA dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, elementami zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą techniczną - Rosoła, Ursynów 5/2022 - 14.01.2022 - zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia PG1 obecnie przynależnego do lokalu mieszkalnego Villardczyków .. jako pomieszczenie gospodarcze PG1, na lokal biurowo-usługowy na parterze budynku - Villardczyków 14/2022 - 23.02.2022 - DECYZJA ODMOWNA dla budowy trzypoziomowego parkingu dla samochodów osobowych na tarasie, wewnętrznym dziedzińcu budynku biurowego - Migdałowa 14/2022 - 23.02.2022 - DECYZJA ODMOWNA dla budowy trzypoziomowego parkingu dla samochodów osobowych na tarasie, wewnętrznym dziedzińcu budynku biurowego - Migdałowa 16/2022 - 25.02.2022 - PRZENIESIENIE DECYZJI 072/19 wydanej na wniosek Riva Finance Sp. z o.o. na rzecz Marvipol Development SA - Sengera Cichego 16/2022 - 25.02.2022 - PRZENIESIENIE DECYZJI 072/19 wydanej na wniosek Riva Finance Sp. z o.o. na rzecz Marvipol Development SA - Sengera Cichego 24/2022 - 15.03.2022 - przebudowa przychodni okulistycznej Centrum Medycznego Mavit Sp. z o.o. wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokalu biurowego nr 55A na usługi medyczne - Migdałowa 30/2022 - 04.04.2022 - przebudowa i rozbudowa istniejących schodów zewnętrznych wraz z budową pochylni dla osób niepełnosprawnych z poziomu terenu na parter w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym - Belgradzka 76/2022 - 21.07.2022 - przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego na mieszkalny wielorodzinny z usługami, garażem wewnętrznym i budową niezbędnej infrastruktury technicznej - Sengera Cichego 105/2022 - 29.08.2022 - rozbudowa i nadbudowa budynku szkoły niepublicznej o część z przeznaczeniem dla psychologa szkolnego - Zoltana Balo 111/2022 - 19.09.2022 - PRZENIESIENIE DECYZJI 24/2022 wydanej na wniosek Apo Architekci Sp. z o.o. na rzecz Centrum Medyczne MAVIT Sp. z o.o. - Migdałowa 15/2023 - 20.02.2023 - zmiana sposobu użytkowania lokali usługowo-handlowych nr 55, 62, 63 na cele medyczne zlokalizowanych na parterze budynku "Galeria Ursynów" - al. KEN 58/2023 - 21.06.2023 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym - Migdałowa 88/2023 - 25.10.2023 - rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegającego na dobudowie balkonów - Mandarynki 91/2023 - 27.10.2023 - przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokalu magazynowego na lokal mieszkalny - Sengera Cichego 3/URN/WZ/2024 - 05.01.2024 - zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego gastronomicznego nr 127 zlokalizowanego na pierwszym piętrze budynku "Galeria Ursynów" na diagnostyczne gabinety - al. KEN
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja nr 182/OŚ/2023, z dnia 26 kwietnia 2023 r., znak OŚ-IV-UI.6220. 4.2020.DRY, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Rozbiórka obiektów istniejącej stacji paliw i budowa w tym miejscu nowej stacji paliw wraz z niezbędną infrastrukturą” zlokalizowanego przy ul. Migdałowej 2, na działce ew. nr 15, 14/1 oraz fragmencie dz. ew. nr 2, obręb 1-11-06, w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (poza terenami położonymi na północ, wschód i północny-zachód od przedmiotowego zamierzenia deweloperskiego) znajduje się na obszarze, objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na północ od Rowu Natolińskiego w dzielnicy Wilanów) 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	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

Data sporządzenia wersji nr 5 Prospektu
dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sengera 1: 18 11 2025

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 165/D/2023 z dnia 21.12.2023 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów (Znak sprawy: UD-XII-WAB-A.6740.227.2022.ABR)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcia: 15 października 2024 roku. zakończenia: 30 października 2026 roku	
	Liczba budynków	1

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)		Budynek zlokalizowany w centralnej części nieruchomości. Rozmieszczenie budynku na nieruchomości - zgodnie z załącznikiem do niniejszego prospektu informacyjnego.																																					
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu została określona w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z uwzględnieniem Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 [przy założeniach:[1/ do powierzchni użytkowej wliczane są powierzchnie zajęte przez elementy możliwe do zdemontowania, takie jak ściany działowe typu przepierzenia, rury, przewody, zaś do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętych przez stałe przegrody budowlane oraz powierzchnie przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach, 2/ na powierzchnię użytkową lokalu składają się wszystkie pomieszczenia wewnętrzne t.j. pokój / pokoje, przedpokój, kuchnia, łazienka, oddzielne WC, korytarz, garderoba, 3/ powierzchnia balkonów została zdefiniowana jako powierzchnia użytkowa pomocnicza i niewliczana do powierzchni użytkowej podstawowej lokali mieszkalnych.];																																							
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne		Środki własne - 25% Kredyt - 75 % Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania może zmieniać się wraz z realizacją.																																					
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu deweloper korzysta z kredytu bankowego w Banku Millennium 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	Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie																																							
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Nr etapu</th><th colspan="2">Zakres etapu</th><th>Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)</th><th>Szacunkowy termin</th></tr><tr><td>1</td><td>1)</td><td>Zakup nieruchomości (70%), uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę oraz pozwolenia na budowę. Ogrodzenie placu budowy.</td><td>10</td><td>2024-09-15</td></tr><tr><td>2</td><td>1)</td><td>Zakończenie prac rozbiórkowych, przygotowanie terenu pod rozpoczęcie prac budowlanych.</td><td>10</td><td>2024-11-30</td></tr><tr><td>3</td><td>1)</td><td>Zakup nieruchomości (30%), wykonanie ścian szczelinowych</td><td>10</td><td>2025-02-14</td></tr><tr><td>4</td><td>1)</td><td>Roboty ziemne, płyta fundamentowa</td><td>10</td><td>2025-04-25</td></tr><tr><td>5</td><td>1)</td><td>konstrukcja żelbetowa stanu „0”</td><td>10</td><td>2025-06-30</td></tr><tr><td>6</td><td>1)</td><td>Kondygnacja „+1” w zakresie konstrukcji</td><td>10</td><td>2025-09-12</td></tr></table>					Nr etapu	Zakres etapu		Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Szacunkowy termin	1	1)	Zakup nieruchomości (70%), uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę oraz pozwolenia na budowę. Ogrodzenie placu budowy.	10	2024-09-15	2	1)	Zakończenie prac rozbiórkowych, przygotowanie terenu pod rozpoczęcie prac budowlanych.	10	2024-11-30	3	1)	Zakup nieruchomości (30%), wykonanie ścian szczelinowych	10	2025-02-14	4	1)	Roboty ziemne, płyta fundamentowa	10	2025-04-25	5	1)	konstrukcja żelbetowa stanu „0”	10	2025-06-30	6	1)	Kondygnacja „+1” w zakresie konstrukcji	10	2025-09-12
Nr etapu	Zakres etapu		Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Szacunkowy termin																																				
1	1)	Zakup nieruchomości (70%), uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę oraz pozwolenia na budowę. Ogrodzenie placu budowy.	10	2024-09-15																																				
2	1)	Zakończenie prac rozbiórkowych, przygotowanie terenu pod rozpoczęcie prac budowlanych.	10	2024-11-30																																				
3	1)	Zakup nieruchomości (30%), wykonanie ścian szczelinowych	10	2025-02-14																																				
4	1)	Roboty ziemne, płyta fundamentowa	10	2025-04-25																																				
5	1)	konstrukcja żelbetowa stanu „0”	10	2025-06-30																																				
6	1)	Kondygnacja „+1” w zakresie konstrukcji	10	2025-09-12																																				

		2)	Kondygnacja „+2” w zakresie konstrukcji		
		3)	Kondygnacja „+3” w zakresie konstrukcji		
		4)	Kondygnacja „+4” w zakresie konstrukcji		
	7	1)	Kondygnacja „+5” w zakresie konstrukcji	10	2026-01-09
		2)	Kondygnacja „+6” w zakresie konstrukcji		
		3)	Kondygnacja „+7” w zakresie konstrukcji		
		4)	Kondygnacja „+8” w zakresie konstrukcji		
		5)	Kondygnacja „+9” w zakresie konstrukcji		
		6)	Stan surowy „otwarty” w zakresie konstrukcji		
	8	1)	Stolarka okienna do 100% (bez otworów technologicznych)	10	2026-04-30
		2)	Ściany działowe w lokalach do 80%		
		3)	Instalacje sanitarne i elektryczne do 20%		
		4)	Dachy i izolacje		
		5)	Stan surowy „zamknięty”		
	9	1)	Drzwi do mieszkań 100%	10	2026-06-30
		2)	Tynki wewnętrzne do 90%		
		3)	Podłoga i posadzki do 50%		
		4)	Elewacja do 50 %		
		5)	Dostawa i montaż wind		
	10	1)	Elewacja i dachy- 100%,	10	2026-10-30
		2)	Instalacje sanitarne i elektryczne- 100%		
		3)	Wykończenie części wspólnych- 100%		
		4)	Sieci i przyłącza budynku		
		5)	Zagospodarowanie terenu		
		6)	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	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;				

Gwarancyjnym	5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze 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) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) **projektem budowlanym;**
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
- a) **zgode 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.

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

III. Informacja:

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

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



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

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji

* Niepotrzebne skreślić.

- (1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
- (2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
- (3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- (4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:
 - 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
 - 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

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

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

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