

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 29.10.2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO P.N. „STRZELECKA 22”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Nekor Fala spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nowych Grocholicach KRS: 0001118200
Adres	Nowe Grocholice, ul. Pruszkowska 41, 05-090 Raszyn
Numer NIP i REGON	NIP: 5342682235 REGON: 529227560
Numer telefonu	+48 531 521 847
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@strzelecka22.pl
Numer faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	Adres strony inwestycji: www.strzelecka22.pl Adres strony dewelopera: https://www.nekor.pl/ , https://fala.re/

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	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	

Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie było prowadzone i nie prowadzi się

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Strzelecka 22, Warszawa działki ewidencyjne nr 108, obręb 1305, 4-13-05
Nr księgi wieczystej	WA3M/00222506/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy, księga wieczysta jest prowadzona.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ¹	<p>Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <ul style="list-style-type: none"> • sąsiedztwo ul. Strzeleckiej - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Czynszowej - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Stalowej - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. 11 Listopada - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo al. „Solidarności” - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo II linii metra oraz stacji metra: Szwedzka i Dworzec Wileński <p>Lokalizacja części budynku nad tunelem metra- możliwe uciążliwości hałasowe,</p>

¹ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

- sąsiedztwo linii kolejowych i stacji kolejowych: „Warszawa Targówek” oraz „Warszawa Wileńska” - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo linii tramwajowych wzdłuż m.in. ul. 11 listopada, ul. Stalowej, ul. Czynszowej, ul. Środkowej i ul. Wileńskiej - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo zajezdni autobusowej „Stalowa” i Zakładu Eksploatacji Autobusów MZA przy ul. Stalowej,
- sąsiedztwo Skweru Płk. Antoniego Władysława Żurowskiego przy ul. Ratuszowej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, terenów usługowych, terenów kolejowych i terenów zieleni i niezabudowanych,
- sąsiedztwo przedszkoli, m.in. przy ul. Strzeleckiej 16 i przy ul. Równej 2,
- sąsiedztwo szkół podstawowych, m.in. Szkoły Podstawowej nr 127 przy ul. Kowieńskiej 12/20,
- sąsiedztwo szkół średnich, m.in. LXXVI Liceum Ogólnokształcącego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego przy ul. Kowelskiej 1,
- sąsiedztwo Uczelni Medycznej im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie przy ul. al. „Solidarności” 12,
- sąsiedztwo Mazowieckiego Szpitala Onkologicznego przy al. „Solidarności” 10,
- sąsiedztwo kościołów, m.in. Kościoła pw. Matki Bożej z Lourdes przy ul. Wileńskiej 69,
- sąsiedztwo bazarów, m.in. przy ul. Szwedzkiej 4,
- sąsiedztwo akademika przy ul. Stalowej 58,
- sąsiedztwo Prokuratury Rejonowej Warszawa Praga-Południe przy ul. Kamiennej 14,
- sąsiedztwo sali koncertowej „Praga Centrum” przy ul. Szwedzkiej 2/4,
- sąsiedztwo lokali usługowych - klubów muzycznych (m.in. Kultura TECHNO przy ul. Szwedzkiej 2, klubu „Hydrozagadka”), sal bankietowych, lokali gastronomicznych, hoteli - możliwe uciążliwości hałasowe i zapachowe,
- sąsiedztwo stacji paliw, m.in. przy ul. 11 Listopada 42A, ul. Kosmowskiej 9,
- sąsiedztwo punktów handlowych m.in. supermarketu „Kaufland” przy ul. Stalowej 60/64, supermarketu Lidl przy ul. Wileńskiej 14, Carrefour Express ul. Konopackiej 8/2, sklepu Stokrotka przy ul. 11 Listopada 36/38,
- sąsiedztwo Cmentarza Żydowskiego na Bródnie przy ul. św. Wincentego 15,
- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,

	<ul style="list-style-type: none"> • teren planowanej inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji jest objęta strefami ochrony konserwatorskiej, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarach wpisanych do rejestru zabytków, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarach prawnej ochrony konserwatorskiej, m.in.: strefa buforowa obszaru wpisanego na listę światowego dziedzictwa UNESCO - Stare Miasto, • cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (obszary: Nowa Praga – w tym teren analizowanej inwestycji, Stara Praga, Targówek Mieszkaniowy, Targówek Fabryczny, Szmulowizna, Pelcowizna, Bródno), • większość obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar rewitalizacji (obszary Nowa Praga – w tym teren analizowanej inwestycji, Stara Praga, Targówek Mieszkaniowy, Targówek Fabryczny, Szmulowizna, Pelcowizna), • teren przedmiotowej inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (okolice ul. Szwedzkiej, tereny na zachód od ul. Szwedzkiej i na południe od al. „Solidarności”) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi), • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rejon ul. Markowskiej, ul. Brzeskiej i ul. Żąbkowskiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim</p>	<p>Plan ogólny gminy</p> <p>Brak uchwalonego planu ogólnego. Przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr VII/123/2024 z 4 lipca 2024 r.</p> <p>Dostępna: https://bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04</p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia</p>

		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://www.bip.warszawa.pl/dokumenty/radamiasta/uchwaly/2018-2023/1611_uch_zal_1_tekst_studiu_m.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim brak obowiązującego 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 Nowa Praga w rejonie ul. Namysłowskiej. Dostęp: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaAppl/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim.
	Inne	Gminny Program Rewitalizacji do roku 2030 przyjęty Uchwałą nr X/330/2024 z 19 września 2024 r. Rada m.st. Warszawy. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/-/przyjety-gminny-program-rewitalizacji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego – Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego – Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.

	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego – Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego – Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego – Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.1.
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 ²	Przeznaczenie terenu	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.3.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.3. -
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.3.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.3.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.3.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.3.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego – Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.3.

² W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje ostateczna Decyzja nr 74/PrPn/2018 o warunkach zabudowy z dnia 3 grudnia 2018 r.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	forma architektoniczna	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	usytuowanie linii zabudowy	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	intensywność wykorzystania terenu	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
wysokość zabudowy	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 5.2.	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 4.2.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 4.4.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 4.3.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy – uchwały w tym przedmiocie nie zostały podjęte.
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy – nie zostały takie plany uchwalone.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 4.8.
	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	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 4.6.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik 5 - ROZDZIAŁ 4.7.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	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 37/2022 z dnia 6 kwietnia 2022 r. wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy. Decyzja nr 113/PPN/PB/2024/P z dnia 14.10.2024 r. wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy przenosząca Decyzję nr 37/2022 na Dewelopera.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Budynek nie został jeszcze oddany do użytkowania.	
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, przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest o oparciu o pozwolenie na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy – deweloper buduje jeden budynek wielorodzinny.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót – 17.09.2025 roku Planowany termin zakończenia robót – 28.02.2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego powstanie jeden budynek mieszkalny wielorodzinny.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa zostanie ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego przeprowadzonego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07, tj. w szczególności: (i) powierzchnia użytkowa lokalu obliczana będzie w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m ²), (ii) powierzchnia użytkowa lokalu obliczana będzie dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., (iii) do powierzchni użytkowej lokalu będą wliczane powierzchnie elementów nadających się do demontażu (rury, kanały), (iv) do powierzchni użytkowej lokalu nie będą wliczane powierzchnie przekroju poziomego wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, jak również powierzchnie pod ściankami działowymi.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 20% Kredyt -80 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Na dzień sporządzenia prospektu kredyt nie został udzielony, lecz Deweloper planuje jego pozyskanie.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ³	Stawka zostanie określona zgodnie z treścią rozporządzenia obowiązującego na dzień rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12) Ustawy. <i>Na dzień sporządzenia prospektu obowiązująca stawka wynosi 0.45%.</i>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynikać będą z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, które muszą być zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”).</p> <p>Główne zasady funkcjonowania MRP wynikające z Ustawy to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej „MRP”) – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy (dalej łącznie „umowa deweloperska”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego („Harmonogram”). 2. Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek (subkonto/rachunek wirtualny) nadany do MRP dewelopera zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie. 3. Bank prowadzący MRP ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 4. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 5. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego. 6. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 	

³ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym.

	7. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego	<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <p>1. Zakup działki oraz wykonanie projektu inwestycji- 25% - 13.10.2025 r.</p> <p>2. Organizacja terenu budowy i ściana szczelinowa- 15% - 30.11.2025 r.</p> <p>3. Roboty ziemne, płyta fundamentowa, konstrukcja podziemia- 10% - 30.01.2026 r.</p> <p>4. Konstrukcja nadziemia - 10% - 05.04.2026 r.</p> <p>5. Stolarka okienna PCV, roboty murowe- 15% - 30.06.2026 r.</p> <p>6. Dach, tynki, windy, stolarka drzwiowa - 15% - 30.09.2026 r.</p> <p>7. Prace wykończeniowe części wspólnych i elewacji, elementy dekoracyjne, instalacje, teren zewnętrzny- 10% - 28.02.2027 r.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie planuje dokonywać waloryzacji ceny.
<p>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</p>	
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	<p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (dalej „Umowy”) w następujących przypadkach:</p> <p>1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;</p> <p>3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy;</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</p> <p>W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p>

- 6)** w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy;
W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy.
- 7)** w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy („obowiązki Dewelopera w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego”);
W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
- 8)** w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
- 9)** w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie („obowiązki Dewelopera w przypadku upadłości banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy”);
W przypadku, o którym mowa w pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
- 10)** w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- 11)** w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
- 12)** jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,
- 13)** w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu po obmiarze będzie większa lub mniejsza niż powierzchnia wskazana w umowie deweloperskiej o więcej niż 2% w terminie w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia o korekcie Ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia,
- 14)** W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy - w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia.
- Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:**

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, 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 podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Dodatkowe informacje:

- 1) Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy dla swej ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, przy czym w przypadku oświadczenia Nabywcy jest ono skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu.
- 2) W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

INNE INFORMACJE

I. Deweloper informuje, że na dzień sporządzenia prospektu nie istnieją żadni wierzyciele hipoteczni, w związku z czym nie istnieją (jako bezprzedmiotowe) zgody tychże wierzycieli na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności.

II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy ma możliwość zapoznania się z dokumentami wskazanymi poniżej w Biurze Dewelopera pod adresem: ul. ... , tj. z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatni rok i spółki dominującej za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;

III. Informacja o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów zostanie uzupełniona po zawarciu umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U.z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- *ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],*
- *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, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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/>.

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i z zaznaczeniem budynku.
 4. Szkic otoczenia z zaznaczeniem istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
 5. Informacja o sąsiedztwie inwestycji.
-

Załącznik nr 4 - Szkic otoczenia z zaznaczeniem istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).



Legenda:

1. sąsiedztwo ul. Strzeleckiej - możliwe uciążliwości hałasowe
2. sąsiedztwo ul. Czyszyńskiej - możliwe uciążliwości hałasowe
3. sąsiedztwo ul. Stalowej - możliwe uciążliwości hałasowe
4. sąsiedztwo ul. 11 Listopada - możliwe uciążliwości hałasowe
5. sąsiedztwo al. Solidarności - możliwe uciążliwości hałasowe
6. sąsiedztwo II linii metra oraz stacji metra: Szwedzka i Dworzec Wileński - możliwe uciążliwości hałasowe
7. sąsiedztwo linii kolejowych i stacji kolejowych: „Warszawa Targówek” oraz „Warszawa Wileńska” - możliwe uciążliwości hałasowe
8. sąsiedztwo linii tramwajowych wzdłuż m.in. ul. 11 Listopada, ul. Stalowej, ul. Czyszyńskiej, ul. Środkowej i ul. Wileńskiej - możliwe uciążliwości hałasowe
9. sąsiedztwo zajezdni autobusowej „Stalowa” i Zakładu Eksploatacji Autobusów NZA przy ul. Stalowej
10. sąsiedztwo Słowa Pł. Antoniego Władysława Żurawskiego przy ul. Ratuszowej
11. sąsiedztwo przystanku, m.in. przy ul. Strzeleckiej 16 i przy ul. Różnej 2
12. sąsiedztwo stacji podziemnych, m.in. Siatki Podziemnej nr 127 przy ul. Kowieńskiej 12/20
13. sąsiedztwo stacji średnich, m.in. LXXVI Liceum Ogólnokształcącego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego przy ul. Kowieńskiej 1
14. sąsiedztwo Liceum Medycznej im. Marii Sibiłowskiej-Curie w Warszawie przy ul. al. „Solidarności” 12
15. sąsiedztwo Mazowieckiego Szpitala Onkologicznego przy al. „Solidarności” 10
16. sąsiedztwo kościołów, m.in. Kościoła pw. Matki Bożej z Lourdes przy ul. Wileńskiej 69
17. sąsiedztwo basenów, m.in. przy ul. Szwedzkiej 4
18. sąsiedztwo akademika przy ul. Stalowej 58
19. sąsiedztwo Prokuratury Rejonowej Warszawa Praga-Północ przy ul. Kamiennej 14
20. sąsiedztwo sali koncertowej „Praga Centrum” przy ul. Szwedzkiej 2/4
21. sąsiedztwo lokali usługowych i klubów muzycznych (m.in. Kultura TECHNO przy ul. Szwedzkiej 2, klubu „Hydrozagadka”), sal bankietowych, lokali gastronomicznych, hoteli - możliwe uciążliwości hałasowe i zapachowe
22. sąsiedztwo stacji paliw, m.in. przy ul. 11 Listopada 42A, ul. Kosmowskiej 9
23. sąsiedztwo punktów handlowych m.in. supermarketu „Kaufland” przy ul. Stalowej 60/64, supermarketu Lidl przy ul. Wileńskiej 14, Carrefour Express ul. Konopackiej 8/2, sklepu Stokrotka przy ul. 11 Listopada 36/38
24. sąsiedztwo Omentarza Żydowskiego na Bródnie przy ul. św. Wincentego 15

○ obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich

○ bufor w promieniu 1 km od granicy inwestycji

■ teren inwestycji

■ tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej

■ tereny o przewadze zabudowy usługowej

■ tereny o przewadze zabudowy produkcyjnej i magazynowej

■ tereny zieleni parkowej

■ tereny niezagospodarowane i inne tereny zieleni

■ tereny wojskowe

■ tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

--- linia metra M2

--- linie kolejowe

--- linie tramwajowe

--- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV

--- strefy ochrony konserwatorskiej

--- obszary wpisane do rejestru zabytków

--- strefa buforowa obszaru wpisano na listę światowego dziedzictwa UNESCO - Stare Miasto

--- obszar rewitalizacji

--- teren wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi)

--- teren wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie

*cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany

DZ. EW. NR 108 OBR. 4-13-05,
WARSZAWA, PRAGA-PÓŁNOC, UL. STRZELECKA
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



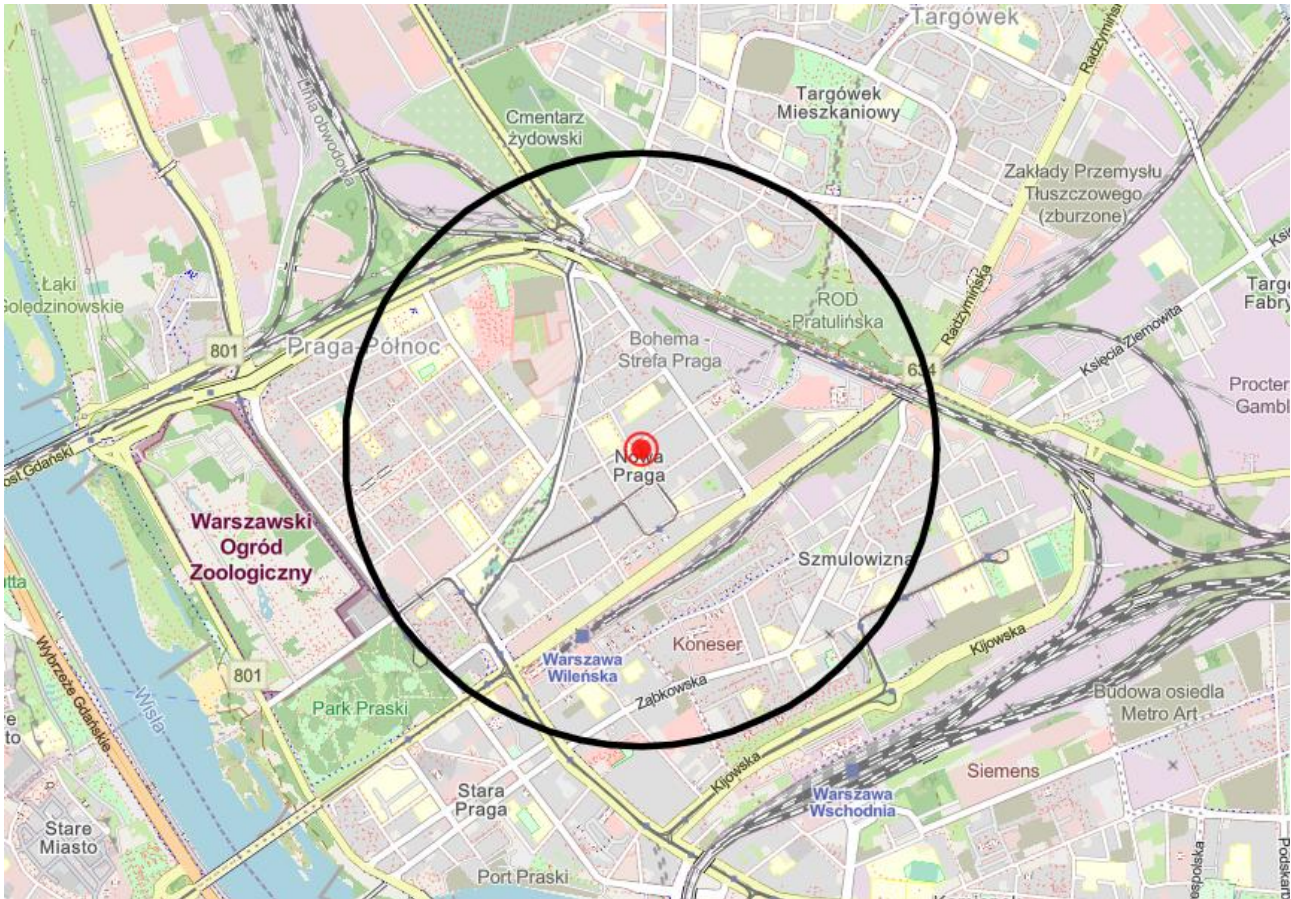
Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	2
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	2
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	4
4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ _____	5
4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy _____	5
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	6
4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	16
4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	18
4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	20
4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	20
4.7. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej _____	21
4.8. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego _____	21
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	22
5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	22
5.2. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego _____	22
5.3. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	25

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Praga-Północ przy ul. Strzeleckiej, na działce ewidencyjnej nr 108, zlokalizowanej w obrębie ewidencyjnym nr 4-13-05.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: Opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- sąsiedztwo ul. Strzeleckiej - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Czynszowej - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Stalowej - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. 11 Listopada - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo al. „Solidarności” - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo II linii metra oraz stacji metra: Szwedzka i Dworzec Wileński - możliwe uciążliwości hałasowe,

- sąsiedztwo linii kolejowych i stacji kolejowych: „Warszawa Targówek” oraz „Warszawa Wileńska” - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo linii tramwajowych wzdłuż m.in. ul. 11 listopada, ul. Stalowej, ul. Czynszowej, ul. Środkowej i ul. Wileńskiej - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo zajezdni autobusowej „Stalowa” i Zakładu Eksploatacji Autobusów MZA przy ul. Stalowej,
- sąsiedztwo Skweru Płk. Antoniego Władysława Żurowskiego przy ul. Ratuszowej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, terenów usługowych, terenów kolejowych i terenów zieleni i niezabudowanych,
- sąsiedztwo przedszkoli, m.in. przy ul. Strzeleckiej 16 i przy ul. Równej 2,
- sąsiedztwo szkół podstawowych, m.in. Szkoły Podstawowej nr 127 przy ul. Kowieńskiej 12/20,
- sąsiedztwo szkół średnich, m.in. LXXVI Liceum Ogólnokształcącego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego przy ul. Kowelskiej 1,
- sąsiedztwo Uczelni Medycznej im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie przy ul. al. „Solidarności” 12,
- sąsiedztwo Mazowieckiego Szpitala Onkologicznego przy al. „Solidarności” 10,
- sąsiedztwo kościołów, m.in. Kościoła pw. Matki Bożej z Lourdes przy ul. Wileńskiej 69,
- sąsiedztwo bazarów, m.in. przy ul. Szwedzkiej 4,
- sąsiedztwo akademika przy ul. Stalowej 58,
- sąsiedztwo Prokuratury Rejonowej Warszawa Praga-Południe przy ul. Kamiennej 14,
- sąsiedztwo sali koncertowej „Praga Centrum” przy ul. Szwedzkiej 2/4,
- sąsiedztwo lokali usługowych - klubów muzycznych (m.in. Kultura TECHNO przy ul. Szwedzkiej 2, klubu „Hydrozagadka”), sal bankietowych, lokali gastronomicznych, hoteli - możliwe uciążliwości hałasowe i zapachowe,
- sąsiedztwo stacji paliw, m.in. przy ul. 11 Listopada 42A, ul. Kosmowskiej 9,
- sąsiedztwo punktów handlowych m.in. supermarketu „Kaufland” przy ul. Stalowej 60/64, supermarketu Lidl przy ul. Wileńskiej 14, Carrefour Express ul. Konopackiej 8/2, sklepu Stokrotka przy ul. 11 Listopada 36/38,
- sąsiedztwo Cmentarza Żydowskiego na Bródnie przy ul. św. Wincentego 15,
- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,
- teren planowanej inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji jest objęta strefami ochrony konserwatorskiej,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarach wpisanych do rejestru zabytków,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarach prawnej ochrony konserwatorskiej, m.in.: strefa buforowa obszaru wpisanego na listę światowego dziedzictwa UNESCO - Stare Miasto,
- cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (obszary: Nowa Praga – w tym teren analizowanej inwestycji, Stara Praga, Targówek Mieszkaniowy, Targówek Fabryczny, Szmulowizna, Pelcowizna, Bródno),

- większość obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar rewitalizacji (obszary Nowa Praga – w tym teren analizowanej inwestycji, Stara Praga, Targówek Mieszkaniowy, Targówek Fabryczny, Szmulowizna, Pelcowizna),
- teren przedmiotowej inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (okolice ul. Szwedzkiej, tereny na zachód od ul. Szwedzkiej i na południe od al. „Solidarności”) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rejon ul. Markowskiej, ul. Brzeskiej i ul. Ząbkowskiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowa działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W momencie sporządzania niniejszego opracowania przedmiotowe działki znajduje się na terenie, dla którego plan zagospodarowania przestrzennego jest w opracowaniu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowej Pragi w rej. ul. Namysłowskiej.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra omawianego zamierzenia inwestycyjnego posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (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.),
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej,
- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego.

Posłużono się również: miejscowymi planami odbudowy, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

Uchwałą nr X/330/2024 z 19 września 2024 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła Gminny Program Rewitalizacji do roku 2030. Powyższą uchwałą, cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako

obszar zdegradowany (w tym teren inwestycji). Ponadto większość obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar rewitalizacji (w tym teren analizowanej inwestycji).

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ

4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr VII/123/2024 z 4 lipca 2024 r.

Dostępna: <https://bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04>

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy 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.

Dostęp: https://www.bip.warszawa.pl/dokumenty/radamiasta/uchwaly/2018-2023/1611_uch_zal_1_tekst_studium.pdf

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy

- budowa nowych odcinków sieci rozbiorczej oraz remonty, przebudowa i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- modernizacja systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- modernizacja zabudowy istniejącej z możliwością jej uzupełnienia zabudową o funkcjach usługowych i mieszkaniowych z uwzględnieniem gabarytów zabudowy istniejącej, z zachowaniem zieleni urządzonej, w tym zieleni osiedlowej,
- ochrona i modernizacja istniejącej zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową, przede wszystkim poprzez zabudowę wzdłuż ulic i placów,
- sukcesywne kablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz ograniczenie budowy nowych linii nadziemnych, celem zmniejszenia szkodliwego oddziaływania na mieszkańców oraz poprawy estetyki miasta i lepszego wykorzystania istniejących terenów,

- dopuszczenie przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV na linie o napięciu 400 kV, względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe,
- planowana rozbudowa sieci ścieżek rowerowych, m.in. wzdłuż ul. Namysłowskiej, ul. Jagiellońskiej, ul. 11 listopada, ul. Stefana Starzyńskiego, ronda Żaba, al. „Solidarności”, ul. Ratuszowej, ul. Ząbkowskiej, ul. Radzywińskiej, ul. Ireny Kosmowskiej, ul. Białostockiej, ul. Markowskiej, ul. św. Wincentego, ul. Stalowej, projektowanej ul. Nowo-Stalowej, planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego (biegnącej od ul. Odrowąża do ul. Zabranieckiej),
- ustala się realizację drogi zbiorczej (al. Tysiąclecia) biegnącej od ul. Szwedzkiej w kierunku południowym do ul. Grochowskiej, przecinając ul. Stalową, al. Solidarności, ul. Radzywińską, ul. Kijowską oraz ul. Żupniczą,
- ustala się realizację drogi zbiorczej (ul. Nowo – Stalowej), będącej przedłużeniem ulicy Stalowej w kierunku północno – wschodnim do ul. Ossowskiego,
- ustala się realizację planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego (fragment obwodnicy śródmiejskiej) biegnącej od ul. Odrowąża do ul. Zabranieckiej,
- ustala się realizację stacji elektroenergetycznej „RPZ Grodzieńska” przy ul. Grodzieńskiej oraz realizację linii elektroenergetycznej kablowej 110 kV biegnącej od tej stacji do ul. Naczelnikowskiej,
- planowana rozbudowa sieci ścieżek rowerowych.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia sześciu planów miejscowych:

1. Uchwała nr LXI/1683/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowa Praga II.
2. Uchwała nr XCIII/2736/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum.
3. Uchwała nr LVII/1798/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 9 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Michałowa i Szmulowizny w rejonie Alei Solidarności.
4. Uchwała Nr XX/227/00 Rady Gminy Warszawa Targówek z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Targówka Przemysłowego w gminie Warszawa Targówek.
5. Uchwała Nr LVIII/1508/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. św. Wincentego.
6. Uchwała Nr XCVI/3221/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 14 marca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części Targówka Mieszkaniowego.

Poniżej wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowa Praga II:

- obszar planu położony jest w granicach śródmieścia funkcjonalnego, obejmuje tereny zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej oraz stanowi fragment centrum miasta,
- określa się strukturę przestrzenną obszaru planu w szczególności poprzez: wyznaczenie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i terenów publicznych, wyznaczenie terenów zieleni, wód powierzchniowych śródlądowych, szpalerów drzew,
- nakazuje się rewaloryzację układu urbanistycznego i zespołu budowlanego osiedla Nowa Praga II w oparciu o zalecenia konserwatorskie wydawane na podstawie przepisów odrębnych, przy nowym zagospodarowaniu

terenu nakazuje się nawiązanie do istniejącego układu urbanistycznego, utrzymanie osi widokowych i kompozycyjnych wskazanych na rysunku, z dopuszczeniem korekty i uzupełnień układu ulicznego niezbędnego do funkcjonowania terenu,

- nakazuje się likwidację obiektów oznaczonych na rysunku planu w szczególności w obrębie miejsc i terenów publicznych,
- w terenach MW(U) nakazuje się ochronę i rewaloryzację stref zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej (oznaczonej na rysunku planu) z dopuszczeniem wzbogacenia programu i podniesienia jakości ich zagospodarowania w szczególności poprzez: zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej, wprowadzenie oświetlenia typu parkowego, staranne zaprojektowane nawierzchnie chodników (również w miejscach przedeptów), placów zabaw dla dzieci, małej architektury; zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów w tych strefach,
- ustala się zachowanie i realizację ciągów pieszych lub/i pieszo-rowerowych,
- nakazuje się szczególną ochronę i zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew o najwyższych walorach przyrodniczych,
- ustala się zachowanie wskazanej na rysunku planu zieleni wysokiej w terenach oznaczonych symbolem KD, nakazuje się wprowadzanie nowych nasadzeń w formie szpalerów zieleni wysokiej z uwzględnieniem przebiegu podziemnej infrastruktury technicznej oraz nakazuje się uzupełnianie nasadzeń i sukcesywną wymianę na gatunki odpowiednie do obsadzania ulic,
- wskazuje się granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z rys. planu oraz ustala się strefy ochrony konserwatorskiej: KZ-E, w których obowiązują szczególne zakazy, nakazy i ograniczenia,
- potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych działek budowlanych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w obrębie miejsc i terenów publicznych z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz w wyznaczonych ustaleniami planu garażach,
- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się rezerwy terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic publicznych, placów lub terenów dróg wewnętrznych,
- dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic publicznych w taki sposób, ażeby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- ustala się odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie ogólnospławnym do miejskiej sieci kanalizacyjnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
- ustala się budowę nowych sieci i rozbudowę istniejących jako kabli układanych w ziemi w liniach rozgraniczających ulic lub w kanałach infrastrukturalnych,
- dopuszcza się budowę nowych wbudowanych lub podziemnych stacji transformatorowych na terenach inwestycji w uzgodnieniu z gestorem terenu,
- zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych, zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą ich przebudowy,
- ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych obiektów z miejskiej sieci ciepłej,

- dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
- dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach kogeneracji rozproszonej,
- ustala się orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum:

- ustala się realizację drogi dojazdowej 6KDD, będącej przedłużeniem ul. Nowej,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 12KDD, biegnącej od ul. Markowskiej do ul. Wieczorkiewicza,
- ustala się realizację drogi zbiorczej 16KDZ i drogi dojazdowej 5KDD, biegnących od torów kolejowych prostopadle do ul. Białostockiej,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 14KDD, równoległej do ul. Ząbkowskiej,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdných,
- dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjnej gazu jako wbudowanej w budynek,
- obszar objęty planem w całości stanowi tereny zabudowy śródmiejskiej,
- dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- ustala się realizację dominant wysokościowych oraz przestrzennych zgodnie z planem,
- ustala się lokalizację pomników, miejsc pamięci lub rzeźb,
- ustala się nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, wymianę drzew chorych i zamierających na nowe,
- dopuszcza się budowę nowych linii tramwajowych oraz przebudowę istniejących linii tramwajowych,
- wyznacza się granice obszaru wymagającego rehabilitacji - tereny wymagające rehabilitacji powinny zostać objęte kompleksowymi programami rewitalizacji zabudowy i przestrzeni publicznej, mającymi na celu zahamowanie i przeciwdziałanie degradacji, ożywienie społeczno – gospodarcze, poprawę jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców, podnoszenie jakości i estetyki przestrzeni publicznych oraz przywracania budynkom, obiektom i przestrzeniom zabytkowym utraconych wartości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz obiektów,
- ustala się wielopoziomowe skrzyżowanie: przejście w tunelu projektowanej ulicy zbiorczej 16KDZ łączącej ul. Białostocką z ul. Rzeszotarską pod Al. Solidarności i linią kolejową wraz z połączeniem pieszym i rowerowym; w przypadku przebudowy i zagłębienia linii kolejowej dopuszcza się realizację połączenia ulicy 16KDZ z ul. Rzeszotarską i skrzyżowania z Al. Solidarności w poziomie terenu,
- dopuszcza się realizację ciągów pieszo – rowerowych w miejscach, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej, pasów dla ruchu rowerowego lub pasów dla ruchu autobusowo – rowerowego oraz w miejscach, w których realizacja ścieżki rowerowej wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy,
- na ulicach o ruchu jednokierunkowym dopuszcza się zagospodarowanie przestrzeni ulicy umożliwiające prowadzenie ruchu rowerowego dwukierunkowego,
- dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP),
- dopuszcza się przedłużenie linii tramwajowej w al. Solidarności,
- dopuszcza się odtworzenie linii tramwajowej w ul. Ząbkowskiej,

- dopuszcza się na obszarze planu realizację turystycznych linii tramwajowych, np. tramwaju konnego, w rejonach zabudowy zabytkowej, np. w ulicach Ząbkowskiej, Kawęczyńskiej, Okrzei, Kłopotowskiego, Jagiellońskiej,
- dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę linii kolejowych - dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, remont lub budowę Dworca Kolejowego Warszawa - Wileńska,
- dopuszcza się lokalizowania ekranów akustycznych wzdłuż linii kolejowych,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na drogach publicznych w formie ulic, placów miejskich oraz alei pieszych tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi,
- dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych,
- dopuszcza się przebudowę ulic lub placów,
- dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie przy przystankach komunikacji publicznej,
- dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych na terenach nowej zabudowy,
- dopuszcza się remonty, modernizacje, budowę ulic lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
- dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo – rowerowych, dla pozostałych ulic (dróg publicznych) oraz ulic (dróg publicznych) – placów miejskich,
- dopuszcza się wyznaczenie nowych lokalizacji przystanków autobusowych,
- dopuszcza się wyznaczenie nowych lokalizacji przystanków tramwajowych,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu,
- dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiórczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się remontowanie, przebudowywanie i budowanie sieci uzbrojenia terenu,
- dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich na terenach działek budowlanych,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla potrzeb ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- zaleca się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem,
- dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej, wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej oraz kanalizacyjnej,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub wymianę istniejącej stacji redukcyjnej gazu na terenie oznaczonym symbolem f1.6,
- dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych,
- dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Michałowa i Szmulowizny w rejonie Alei Solidarności:

- ustala się lokalizację terenów dróg publicznych (ulice główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe),
- wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i innych wnętrz urbanistycznych,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę a także nadbudowę lub rozbudowę do linii zabudowy istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone linie,
- wyznacza się dominanty przestrzenne (architektoniczne), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których dominanty przestrzenne są zlokalizowane,
- wyznacza się pomniki, miejsca pamięci, rzeźby, kapliczki, istniejące do zachowania lub projektowane, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których pomniki, kapliczki miejsca pamięci, rzeźby, kapliczki są zlokalizowane,
- ustala się, że na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych,
- ustala się ochronę istniejącej zieleni, która stanowi podstawową strukturę przyrodniczą obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu,
- przy przebudowie istniejącej ulicy (al. Solidarności) ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni na cichobieżną, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej - szpalerów drzew i zieleni niskiej, uspokojenie ruchu lub zmiany w organizacji ruchu,
- dopuszcza się przebudowę linii kolejowej nr 21 (relacji Warszawa Wileńska - Wołomin Słoneczna) wzdłuż al. "Solidarności" (tereny a1.1 KK i KK/KD-PM) polegającej na realizacji linii w tunelu lub w wykopie,
- dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji,
- dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych lub przeszklonych od strony linii kolejowej,
- ustala się ochronę i zachowanie istniejących kamiennych nawierzchni brukowych lub uzupełnienie i odtworzenie nawierzchni brukowych przy ul. Łomżyńskiej (teren projektowanego placu 2KD-PM) oraz przy skrzyżowaniu ul. Wołomińskiej i Jadowskiej (7KDD i 8KDD), zgodnie z rysunkiem planu,
- w obrębie miejsc parkingowych dopuszcza się sytuowanie stacji elektroenergetycznych do czasowego rozłącznego przyłączania pojazdów,
- ustala się zachowanie lub przebudowę istniejących urządzeń rekreacyjnych, sportowych i placów zabaw dla dzieci,
- dopuszcza się sytuowanie nowych urządzeń rekreacyjnych, sportowych, placów zabaw i elementów małej architektury,
- dopuszcza się realizację linii kolejowej nr 21 (na terenach a1.1 KK, KK/KD-PM, al. "Solidarności" 1KDZ) poniżej poziomu terenu na obszarze planu oraz dopuszcza się realizację skrzyżowań dwupoziomowych ulic poprowadzonych w poziomie terenu z zagłębioną linią kolejową,
- dopuszcza się realizację dwupoziomowego skrzyżowania przedłużenia ul. Łomżyńskiej 5KDL w formie przejścia i przejazdu dla rowerów w kierunku ul. Ziemowita z linią kolejową na nasypie (teren d1.1KK),
- ustala się zachowanie przejść dla pieszych w poziomie terenu przez al. "Solidarności" 1KDZ, przy czym dopuszcza się przebudowę tych przejść z zachowaniem lokalizacji w obrębie skrzyżowania,

- ustala się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych pod lub nad liniami kolejowymi łączących tereny Michałowa i Szmulowizny z Targówkiem Przemysłowym i Nową Pragą, w szczególności na ciągach ulic krzyżujących się z liniami kolejowymi; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących w poziomie terenu przejść dla pieszych przez linie kolejowe do czasu ich przebudowy,
- w przypadku realizacji linii kolejowej nr 21 (a1.1 KK, KK/KD-PM) w tunelu lub zagłębieniu ustala się dojście do al. "Solidarności" 1KDZ w poziomie terenu,
- ustala się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających al. "Solidarności" 1KDZ i terenu KK/KDZ,
- ustala się realizację pasów dla ruchu rowerowego, ciągu pieszo-rowerowego lub dróg rowerowych w liniach rozgraniczających terenu KK/KD-PM,
- ustala się w realizację pasów dla ruchu rowerowego lub wspólnych przestrzeni dla ruchu rowerowego i kołowego w liniach rozgraniczających ulic: ul. Radzywińskiej 2KDZ z przedłużeniem na terenie placu KK/KD-PM, ul. Otwockiej 2KDL i 3KDL, ul. Łomżyńskiej 4KDL i 5KDL oraz na terenie placów 1KD-PM i 2KD-PM,
- dla pozostałych ulic dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, ciągów pieszo-jezdnych lub ciągów pieszo-rowerowych,
- dopuszcza się wprowadzenie dróg rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP),
- dopuszcza się sytuowanie wypożyczalni systemu roweru publicznego na terenie placu 1KDPM, a także w innych miejscach i przestrzeniach publicznych, zgodnie z koncepcją systemu roweru publicznego,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych lub wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków autobusowych,
- dopuszcza się realizację wydzielonych pasów autobusowych lub pasów tramwajowo-autobusowych w al. "Solidarności",
- dopuszcza się realizację linii tramwajowych w liniach rozgraniczających ulic: al. "Solidarności" 1KDZ, ul. Radzywińskiej 2KDZ oraz terenów KK/KDZ i KK/KD-PM; dopuszcza się realizację torowiska tramwajowego w jezdni, z wyjątkiem al. "Solidarności",
- dopuszcza się wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków tramwajowych,
- dopuszcza się realizację wydzielonych pasów dla wspólnego ruchu tramwajowego i autobusowego w al. "Solidarności",
- dopuszcza się zagłębienie linii kolejowej nr 21 relacji Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna oraz realizację przystanku kolejowego (podziemnego lub w poziomie terenu) w rejonie placu KK/KD-PM na zakończeniu ul. Radzywińskiej, stanowiącego element planowanego węzła przesiadkowego komunikacji miejskiej i komunikacji kolejowej,
- dopuszcza się realizację przystanku kolejowego na linii kolejowej relacji Warszawa Wschodnia – Gdańsk na terenie d1.1KK, stanowiącego element planowanego węzła przesiadkowego komunikacji miejskiej i komunikacji kolejowej; dopuszcza się realizację wyjść z przystanku na teren placu KK/KD PM na zakończeniu ul. Radzywińskiej oraz na teren ciągu pieszego 4KD-P lub w rejonie ul. Łomżyńskiej 5KDL,
- ustala się zachowanie dwupoziomowych skrzyżowań ulic z linią kolejową oraz docelową przebudowę istniejących przejazdów w poziomie terenu na skrzyżowania dwupoziomowe,
- ustala się zachowanie istniejących elementów infrastruktury technicznej, a także przebudowę lub rozbudowę sieci, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu; parametry sieci infrastruktury technicznej

zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociągowych przekroje sieci nie mniejsze niż 80 mm, dla sieci kanalizacyjnych przekroje kanałów grawitacyjnych nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci ciepłej przekroje sieci nie mniejsze niż 2x20 mm, dla sieci gazowych - sieci niskiego lub średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych - linie o napięciu do 110 kV,

- dopuszcza się realizację kanałów technologicznych dla sieci uzbrojenia podziemnego,
- ustala się zachowanie oraz dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących publicznych ujęć wód podziemnych,
- budowana i przebudowywana sieć wodociągowa na obszarze planu powinna posiadać parametry sieci wodociągowej przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych,
- dopuszcza się budowę owych wbudowanych lub podziemnych stacji transformatorowych,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub rozbudowę do stacji 110/15kV RPZ istniejącej stacji elektroenergetycznej RSM Grodzieńska przy ul. Grodzieńskiej, na terenie a6.2UHB/I-E; dopuszcza się przeniesienie istniejącej stacji w ramach istniejącego terenu a6.2UHB/I-E lub budowę na terenie a6.2UHB/I-E nowej stacji elektroenergetycznej,
- dopuszcza się realizację podziemnych linii kablowych 110kV, prowadzących od terenu a6.2UHB/I-E do linii 110 kV biegnącej wzdłuż ul. Naczelnikowskiej,
- ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych,
- ustala się użytkowanie nadziemnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia zlokalizowanej na obszarze planu do czasu przejścia jej funkcji przez podziemne linie kablowe oraz dopuszcza się jej przebudowy, a także dopuszcza się jej skablowanie; ustala się strefy funkcjonowania istniejącej nadziemnej linii wysokiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się przebudowę sieci niskiego ciśnienia na sieci średniego ciśnienia,
- W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem zachowania norm ochrony środowiska,
- wskazuje się na rysunku planu strefy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
- ustala się realizację drogi lokalnej 2KDL – przedłużenie ul. Otwockiej do ul. Łomżyńskiej,
- ustala się realizację drogi lokalnej 1KDL – równoległej do ul. Grodzieńskiej,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych i dojazdowych i ciągów pieszych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Targówka Przemysłowego w gminie Warszawa Targówek:

- dopuszcza się remonty, modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy,
- obowiązuje wprowadzenie zieleni niskiej w strefach uciążliwości od linii wysokiego napięcia,
- lokalizację obiektów biurowych, administracyjnych lub usługowych reprezentacyjnych w formie i wykończeniu - od strony ul. Radzywińskiej będącej ulicą wylotową z Warszawy,
- nakaz zachowania istniejącej, wskazanej na rysunku planu, wartościowej zieleni i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej i wzdłuż kolei, na terenach sąsiadujących z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych lub niebezpiecznych dla środowiska i ludzi,

- ustala się likwidację budynków substandardowych,
- ustala się wprowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje trafo),
- ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
- w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
- ustala się realizację drogi (ul. Nowo-Zabraniecka) łączącej istniejącą ul. Zabraniecką z istniejącą ul. Radzywińską,
- dla terenów komunikacji kolejowej (KK) oraz na terenach komunikacji kolejowej z dopuszczeniem usług KKu ustala się: adaptację sieci infrastruktury PKP, rezerwę pod rozwój szybkich kolei miejskich (jak TGV) i innych potrzeb kolejowych Warszawskiego Węzła Kolejowego, adaptację bocznic obsługujących tereny przemysłowe, bezkolizyjne skrzyżowanie zespołu bocznic w rejonie Utraty z ul. Nowo-Zabraniecką,
- plan ustala adaptację sieci infrastruktury PKP i wyznacza granicę terenów przewidywanych pod rozwój kolei (w tym szybkiej kolei miejskiej) - po granicy własności ewidencyjnej PKP,
- ustala się rozbudowę istniejących sieci rozbiornych do układów pierścieniowych poprzez budowę wodociągów o średnicach 150 - 200mm w następujących ulicach: Utrata, Szprotawska, Przecławaska, Nowo-Rzeczna (na odcinku od Ziemowita do ul. Przecławskiej),
- ustala się rezerwę w liniach rozgraniczających ul. Nowo-Rzecznej i ul. Nowo-Ziemowita pas terenu pod realizację magistrali 500mm do Ząbek południowych,
- ustala się adaptację istniejących lokalnych układów kanalizacji w systemie pompowym,
- ustala się lokalizację centralnej pompowni ścieków w rejonie skrzyżowania ul. Nowo-Ziemowita i Nowo-Rzecznej,
- ustala się prowadzenie przewodów tłocznych od centralnej pompowni ulicami Nowo-Rzeczna i Biezuńska do kolektora w ul. Radzywińskiej,
- ustala się usytuowanie głównych kolektorów odprowadzających ścieki do pompowni w ulicach: Zabranieckiej, Nowo-Ziemowita i Nowo-Rzecznej i włączenie do nich dotychczasowych lokalnych układów sieci opartych na przepompowniach,
- ustala się rozbudowę sieci drugorzędnej,
- ustala się realizację układu sieci kanalizacji deszczowej w układzie pompowym - dla części południowej i zachodniej terenu opracowania,
- ustala się adaptację istniejącego układu grawitacyjnego we wschodniej części opracowania, jego rozbudowę i włączenie do projektowanego układu pompowego,
- ustala się modernizację istniejących sieci niskiego napięcia i rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/04kV,
- ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- ustala się przebudowę istniejącego naziemnego ciepłociągu na magistrale ciepłne zlokalizowane w projektowanych liniach rozgraniczających ulic Nowo-Ziemowita i Nowo-Trockiej,
- ustala się rozbudowę sieci ciepłej w miarę zapotrzebowania.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. św. Wincentego:

- ustala się realizację drogi głównej 1.KD-G, stanowiącej poszerzenie ul. św. Wincentego,
- ustala się przekształcenie zagospodarowania terenów położonych przy granicy Cmentarza Bródzieńskiego oraz przy ulicy św. Wincentego poprzez ustalenie dla nich przeznaczenia usługowego jako podstawowego

oraz dla części terenów dopuszczenia zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi,

- ustala się rozbudowę i realizację układu dróg publicznych,
- ustala się utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych poprzez wskazanie terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- nakaz kształtowania nowej pierzejowej zabudowy usługowej wzdłuż ul. św. Wincentego,
- dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej wymiany, rozbudowy, nadbudowy,
- dopuszcza się sytuowanie kiosków wyłącznie na terenie drogi 1.KD-G (ul. św. Wincentego), w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej,
- ustala się nasadzenie rzędów drzew, wskazanych na rysunku planu,
- ustala się wykształcenie stref zagospodarowania zielenią oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się realizację jezdni serwisowych, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających 1.KD-G (ul. św. Wincentego),
- ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-G,
- nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, placów publicznych, parkingów publicznych i ciągów pieszo-rowerowych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi,
- dopuszcza się lokalizowanie tuneli wieloprzewodowych,
- dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej służącej obsłudze budynków, na pozostałych terenach, poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się zachowanie i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się, w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych jezdni i parkingów, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,
- nakazuje się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych,
- dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przy czym nakazuje się ich maskowanie w sposób dostosowany do otoczenia,
- ustala się rejon lokalizacji zatok postojowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części Targówka Mieszkaniowego:

- wyznaczenie i wzmocnienie istniejących relacji funkcjonalno-przestrzennych, w szczególności poprzez wytworzenie w rejonie stacji metra placu miejskiego,
- ustala się na terenach KSw, U/KSw, w przypadku lokalizacji parkingów wielopoziomowych, lokalizację usług w parterach zgodnie z rysunkiem planu,
- wyznacza się tereny ZPo, US oraz przestrzenie i ciągi kompozycyjne, strefy dojazdów do budynków, strefy zieleni oraz strefy rekreacji wskazane na rysunku planu jako przestrzenie wymagające szczególnego opracowania,

- ustala się zachowanie oraz wprowadzenie nowych przejazdów i przejść bramowych wskazanych na rysunku planu jako ogólnodostępnych,
- zakazuje się lokalizacji wolno stojących lub dobudowanych garaży, z wyjątkiem terenu 1.KSw,
- dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu, w szczególności w zakresie przeznaczenia, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, liczby miejsc parkingowych, a także usytuowanej niezgodnie z liniami zabudowy,
- ustala się zachowanie oraz wprowadzenie nowych zwyżek, dominant przestrzennych oraz akcentów przestrzennych, wskazanych na rysunku planu, stanowiących integralne elementy kompozycji osiedla,
- wyznacza się rejony lokalizacji rzędu drzew, wskazanych na rysunku planu, dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew,
- ustala się lokalizację urządzeń służących do rekreacji i wypoczynku,
- dopuszcza się w strefach rekreacji lokalizację terenowych obiektów i urządzeń sportowych oraz placów zabaw,
- ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
- ustala się dla nowej zabudowy, w przypadku dachu płaskiego dachy pokryte roślinnością, lokalizację paneli fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
- dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu na całym obszarze planu,
- dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych i chłonnych pod powierzchniami placów, ciągów pieszych, boisk ze sztuczną nawierzchnią,
- przy przebudowie, rozbudowie lub budowie dróg publicznych klasy lokalnej oraz dojazdowej, oznaczonych odpowiednio symbolami KD-L i KD-D, nakazuje się wprowadzenie fizycznych środków uspokajania ruchu, w szczególności: powierzchni wyniesionych, przejść dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesień tarczy skrzyżowania, ostrzeżeń, miejsc zwężenia jezdni lub miejscowych odgięć jezdni, przy czym należy ograniczać stosowanie progów zwalniających na rzecz wymienionych wyżej fizycznych środków uspokajania ruchu,
- ustala się lokalizację drogi rowerowej w terenie 1.KD-Z/PM i dopuszcza się prowadzenie dróg rowerowych na pozostałych terenach dróg publicznych i wewnętrznych,
- ustala się sytuowanie wypożyczalni systemu roweru publicznego na terenie 1.KD-Z/PM i dopuszcza dodatkowe lokalizacje na terenach dróg publicznych KD oraz ciągach pieszych KP,
- ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi i istniejącymi urządzeniami drogowymi oraz zagospodarowaniem terenu,
- w przypadku braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszych, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się realizację, w tym pod jezdniami, niezależnych podziemnych obiektów budowlanych w formie tuneli wieloprzewodowych, służących umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
- zakazuje się budowy naziemnych i nadziemnych przewodów infrastruktury technicznej z wyjątkiem infrastruktury ciepłowniczej w przypadku braku technicznych możliwości jej wykonania w technologii podziemnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

- dopuszcza się zachowanie, budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych,
- budowana i przebudowywana sieć wodociągowa na obszarze planu powinna posiadać parametry sieci wodociągowej przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej, przy czym ustala się realizację sieci wodociągowych w sposób zabezpieczający zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych, w tym instalację hydrantów,
- ustala się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem,
- dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz chłonnych a także innych obiektów retencyjnych i elementów błękitno-zielonej infrastruktury na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się budowę rekuperatorów na dachach budynków, z wyjątkiem budynków wpisanych do rejestru zabytków lub budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków chronionych planem,
- dopuszcza się wyłącznie budowę wbudowanych lub podziemnych stacji transformatorowych,
- ustala się budowę, przebudowę lub wymianę linii elektroenergetycznych jako podziemnych,
- dopuszcza się lokalizację magazynów energii w nieczynnych obiektach infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- przy miejscach parkingowych na terenach dróg publicznych KD-L, KD-D oraz dróg wewnętrznych KDW dopuszcza się sytuowanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- dopuszcza się przebudowę sieci niskiego ciśnienia na sieci średniego ciśnienia,
- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem: a) z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów, b) z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej i realizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- dla terenów 1.KD-Z/PM oraz 2.KD-L (ul. Pratulńska) dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejących elementów układu drogowego do czasu realizacji drogi zbiorczej łączącej położone poza granicą planu ulice M. Ossowskiego z drogą planowaną w śladzie ul. Plantowej,
- ustala się lokalizację usług sportu i rekreacji na terenie D.1US (przy ul. Smoleńskiej),
- ustala się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszych.

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od lipca 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 448/OŚ/2016 z dnia 15 kwietnia 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.58.2014.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami, garażami podziemnymi i nadziemnymi miejscami parkingowymi z instalacjami wewnętrznymi, małą architekturą i z zielenią wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną i drogową z wjazdami, na działce ew. nr 9/2 obręb 4-13-03 przy al. „Solidarności”/ul. Szwedzkiej

w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

- Decyzja nr 996/OŚ/2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.79.2015.KKO o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko polegającego na budowie stacji paliw płynnych z myjnią samochodową na dz. ew. nr 2/6 i 2/7, obręb 4-14-03 przy al. „Solidarności” w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. instalacji do dystrybucji produktów naftowych oraz instalacji do podziemnego magazynowania produktów naftowych, na wniosek Magdaleny i Pankaj Kumar, z 17 grudnia 2015 r.
- Decyzja nr 1449/OŚ/2016 z dnia 12 grudnia 2016 r. znak OŚ-IV-UII.6220.80.2016.SPA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na przebudowie trasy tramwajowej w ciągu Obwodnicy Śródmiejskiej na odcinku od ronda Żaba do Placu Zawiszy w Dzielnicach: Targówek, Praga-Północ, Śródmieście, Wola i Ochota m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 239/OŚ/2017 z dnia 1 marca 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.85.2016.EMA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Przebudowa i rozbudowa zabudowy przemysłowej na Zespół mieszkaniowy z usługami zlokalizowany przy ul. Szwedzkiej 20 (na działce ew. nr 6 z obrębem 4-13-02) i budowa odcinka sieci ciepłowniczej 2xDN200 w ul. Kamiennej i ul. Szwedzkiej (na działkach ew. nr 24 i 1/1 z obrębem 4-13-01 i na działce ew. nr 22/1 z obrębem 4-13-02) w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy”.
- Decyzja nr 1091/OŚ/2017 z dnia 25 września 2017 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.61.2017.SYP, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu tymczasowej studni ujęciowej C16_LOM5 lokalizowanej w rejonie skrzyżowania ulic Szwedzkiej i Strzeleckiej, na dz. ew. nr 20 obręb 4-13-02, w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1524/OŚ/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.96.2016.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustalającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie obiektów o funkcji handlowo-kulturalno-usługowo-biurowej wraz z infrastrukturą drogową i techniczną na działkach ew. nr 19/5, 19/7, 19/8, 19/9, 19/11 oraz cz. dz. ew. nr 1/12, 25, 89 obręb 4-14-05 przy ul. Żąbkowskiej w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja Nr 28/OŚ/2021 z dnia 29 stycznia 2021 r. znak OŚ-IV-UI.6220.19.2020.MSK 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 obowiązki unikania, zapobiegania, ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z usługami w parterach wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 123/1, 124/1, 125, 126/1, obręb 4-10-14, przy ul. Piotra Skargi w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 183/OŚ/2022 z dnia 21 marca 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.30.2020.SYP o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie przejazdowego zbiornika podziemnego z dystrybutorem, na dz. ewid. nr 6/6 obręb 4-18-09, przy ul. Staniewickiej w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 407/OŚ/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.71.2019.NMA o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie zespołu zabudowy przemysłowej na zespół mieszkaniowy z usługami, na dz. ewid. nr 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 obręb 4-13-02, przy ul. Szwedzkiej 20 w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 321/OŚ/2023 z dnia 24 lipca 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.98.2020.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Budowie i przebudowie dróg publicznych (ul. Matki Teresy z Kalkuty, ul. Ogińskiego, ul. Łakocińska, ul. Krzywińska, ul. Bolesławicka, ul. Rembielińskiej, ul. Chodecka, ul. Balkonowa, ul. św. Wincentego, ul. Gilarska, ul. Franciszka Groëra, ul. Bolivara, ul. Źuromińska, ul. Zielone Zacisze, ul. 20 Dywizji Piechoty Wojska Polskiego, ul. Kondratowicza, ul. Malborska, ul. Przy Grodzisku, ul. Blokowa, ul. Głębocka, ul. Toruńska, ul. Jesiennych Liści, ul. Przy Trasie, ul. Skarbka z Gór, ul. Magiczna, ul. Podwójna, ul. Tajemna, ul. Astrowa, ul. Okrągła, ul. Derby, ul. Berensona, ul. Kąty Grodzkie, ul. Zaułek, nowej drogi na odcinku od ul. Głębockiej do rejonu ul. Zaułek oraz innych nienazwanych dróg w obszarze) wraz z budową trasy tramwajowej oraz budową/przebudową infrastruktury technicznej” w Dzielnicach Targówek i Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 555/OŚ/2023 z dnia 15 grudnia 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.49.2021.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku wielorodzinnego z usługami w parterach wraz z garażem podziemnym” na dz. ewid. nr 152, 153, 154, obręb 4-12-03 oraz na części dz. ewid. nr 67, 150, 151, obręb 4-12-03, przy ul. Ratuszowej 7/9 w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Informacje o decyzjach dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej m. st. Warszawy. Od lipca 2022 roku wydano następujące decyzje:

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
37/PrPn/2022	21.07.2022	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym	ul. Radzywińska
42/PrPn/2022	05.09.2022	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	ul. Łochowska 10
44/PrPn/2022	09.09.2022	zmiana sposobu użytkowania	ul. Kowieńska 7
45/PrPn/2022	16.09.2022	zmiana sposobu użytkowania	ul. Stalowa
49/PrPn/2022	07.10.2022	zmiana decyzji nr 60/PrPn/2021	ul. Stolarska, ul. Szwedzka
50/PrPn/2022	19.10.2022	budowa dwóch budynków mieszkalnych z garażem podziemnym	ul. Łochowska 8
51/PrPn/2022	21.10.2022	zmiana funkcji poddasza na mieszkalną z rozbudową dachu	ul. Strzelecka 26
57/PrPn/2022	24.11.2022	zmiana sposobu użytkowania	ul. Stalowa 21
47/T/2022	07.12.2022	zmiana sposobu użytkowania dwóch lokali użytkowych na funkcję mieszkalną istniejącego budynku mieszkalno-usługowego	ul. św. Wincentego
58/PrPn/2022	20.12.2022	rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego	ul. Stalowa 34
10/PrPn/2023	01.03.2023	budowa wolnostojącego zbiornika zasilającego sieć hydrantową zewnętrzną	ul. Stalowa 77
11/PrPn/2023	20.03.2023	ustawienie kontenera na cele stowarzyszenia	ul. Szwedzka
15/PrPn/2023	02.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Wileńska 23
16/PrPn/2023	02.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Wileńska 23
17/PrPn/2023	02.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Wileńska 23
18/PrPn/2023	02.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Kowieńska 21
20/PrPn/2023	04.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Mała 4
21/PrPn/2023	04.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Stalowa 15
24/PrPn/2023	08.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Stalowa 3
25/PrPn/2023	08.05.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem, nadbudową i rewitalizacją istniejącego budynku	ul. Łomżyńska 8

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
26/PrPn/2023	08.05.2023	zmiana decyzji nr 10/PrPn/2023	ul. Stalowa 77
27/PrPn/2023	08.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Stalowa 3
28/PrPn/2023	12.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Konopacka 21
29/PrPn/2023	22.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Konopacka 21
33/PrPn/2023	12.06.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu biurowego na lokal usługowy o funkcji hostelu	ul. 11 Listopada 22
32/PrPn/2023	13.06.2023	przeniesienie decyzji nr 47/PrPn/2021	ul. Konopacka 6
34/PrPn/2023	14.06.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu pracowni plastycznej na lokal użytkowy	ul. Inżynierska 3
07/T/2023	04.08.2023	przeniesienie decyzji nr 22/T/2021 z 24.09.2021 o w.z. dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku handlowo - usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową, z garażem podziemnym	ul. Piotra Skargi 56
49/PrPn/2023	19.10.2023	przeniesienie decyzji nr 51/PrPn/2022 z dn. 21.10.2022	ul. Strzelecka 26
51/PrPn/2023	25.10.2023	zmiana sposobu użytkowania budynku dawnej stajni na przedszkole	ul. Szwedzka 2/4
09/T/2023	26.10.2023	zmiana sposobu użytkowania dwóch lokali użytkowych z funkcji usługowej na funkcję mieszkalną w istniejącym budynku mieszkalno-usługowym (ponownie po uchyleniu decyzji przez SKO)	ul. św. Wincentego
59/PrPn/2023	14.12.2023	zmiana sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne, doposażenie w windę wewnętrzną, budowa śmietnika	ul. Szwedzka 25
1/PPN/WZ/2024	03.01.2024	nadbudowa, przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego z usługami z realizacją parkingu podziemnego	ul. Łomżyńska 8
2/PPN/WZ/2024/Z	08.01.2024	przeniesienie decyzji nr 51/PrPn/2022 z dn. 21.10.2022	ul. Strzelecka 26
3/PPN/WZ/2024	19.01.2024	budowa budynku mieszkalno-usługowego	ul. Folwarczna
19/PPN/WZ/2024	04.03.2024	zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne	ul. Stalowa 41, 41a
20/PPN/WZ/2024/Z	07.03.2024	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Strzelecka 31
24/PPN/WZ/2024	15.03.2024	zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne	ul. Strzelecka 14
25/PPN/WZ/2024	21.03.2024	przebudowa budynku oraz pogłębienie piwnic ze zmianą sposobu użytkowania części piwnic na lokale usługowe	ul. Stalowa 41
28/PPN/WZ/2024	02.04.2024	adaptacja i modernizacja nieruchomości, remont, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania	ul. Wołomińska 17
29/PPN/WZ/2024	02.04.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem, nadbudowa i rewitalizacja	ul. Łomżyńska 8
34/PPN/WZ/2024	23.05.2024	zmiana sposobu użytkowania przestrzeni strychowej na lokale użytkowe	ul. Grodzieńska 34
56/PPN/WZ/2024	10.12.2024	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Lęborska 4
7/PPN/WZ/2025	28.01.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego na lokal mieszkaniowy	ul. Wileńska 18
8/PPN/WZ/2025	29.01.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Środkowa 23
14/PPN/WZ/2025	03.03.2025	budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym	ul. Staniewicka 1a
16/PPN/WZ/2025	11.03.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Stalowa 4
17/PPN/WZ/2025	12.03.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Kowieńska 23
19/PPN/WZ/2025	25.03.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Stalowa 12
20/PPN/WZ/2025	25.03.2025	budowa budynku obsługi stacji paliw	al. Solidarności
21/PPN/WZ/2025	31.03.2025	budowa podziemnego zbiornika paliw z dystrybutorem	ul. Staniewicka 1a
27/PPN/WZ/2025	15.05.2025	nadbudowa budynku biurowego o funkcję mieszkaniową z usługami, garażem podziemnym	ul. Inżynierska 4

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
28/PPN/WZ/2025/U	04.06.2025	rozbudowa i nadbudowa zabytkowego zespołu zabudowy ze zmianą sposobu użytkowania	ul. Inżynierska 5A, 5B, 5C
29/PPN/WZ/2025	04.06.2025	zmiana sposobu użytkowania strychu na pomieszczenia użytkowe	ul. Kameralna 3
03/TRG/WZ/2025	03.02.2025	budowa budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	ul. Oszmiańska 13
10/AM/TAR/WZ/2025	03.02.2025	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym	ul. Oszmiańska, ul. Świdnicka

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Od lipca 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
43/PrPn/2022	05.09.2022	budowa pomieszczeń dla urzędu administracji dzielnicowej jednostki organizacyjnej	ul. Szwedzka, ul. Stolarska
53/PrPn/2022	28.10.2022	budowa sieci kanalizacyjnej	ul. Ratuszowa, ul. Jagiellońska
07/CP/T/2022	28.12.2022	budowa i przebudowa sieci gazowej	ul. Smoleńska, ul. Witebska
08/CP/T/2022	28.12.2022	budowa i przebudowa sieci gazowej niskiego ciśnienia	rejon ul. Myszkowskiej i ul. Junkiewicz
14/PrPn/2023	14.04.2023	budowa sieci ciepłowniczej osiedlowej	ul. Stolarska, ul. Letnia, ul. Kamienna
31/PrPn/2023	30.05.2023	budowa sieci wodociągowej	ul. Konopacka
42/PrPn/2023	23.08.2023	budowa sieci gazowej	ul. Szwedzka, ul. Kamienna, ul. Kowieńska
37/PPN/CP/2024	03.06.2024	budowa budynku basenowego z infrastrukturą techniczną i rekreacyjną	ul. Namysłowska
13/PPN/CP/2025	31.01.2025	rozbudowa budynku ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby administracji	ul. Kawęczyńska 12
23/PPN/CP/2025	15.04.2025	budowa sieci wodociągowej	ul. Szwedzka, ul. Letnia, ul. Kamienna, ul. Bródnowska
25/PPN/CP/2025	7.05.2025	budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej	ul. Wołomińska, ul. Łochowska

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Poniżej zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od lipca 2022 roku wydano decyzję zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy).

- Decyzja nr 138/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie drogi gminnej przy ul. Białostockiej w Warszawie, w jednostce ewidencyjnej 146508_8 Dzielnica Praga-Północ, na niżej wymienionych nieruchomościach: o które planowane są do przejęcia na rzecz właściwej jednostki samorządu terytorialnego tj. Miasta Stołecznego Warszawy: obręb: 4-14-03, działka: 3/7, część działek: 19 (po podziale 19/2), 6 (po podziale 6/19), 4 (po podziale 4/1), 3/6 (po podziale 3/9), o z których korzystanie będzie ograniczone z uwagi na planowaną budowę lub przebudowę sieci uzbrojenia terenu – wskazane poniżej działki są działkami poza docelowym pasem drogowym: obręb: 4-14-03; część działek: 5, 6 (po podziale 6/20), 20/4, 19 (po podziale 19/3), obręb: 4-14-05; część działki: 1/12.
- Decyzja nr 139/2022, z dnia 28 listopada 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie drogi gminnej 10KDD (dojazdowa) wraz z przebudową drogi powiatowej nr 5534W (ul. Namysłowskiej), w dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy, w tym wykonanie placu do zawracania oraz

zjazdami do istniejącej i projektowanej zabudowy, obustronnych chodników, zieleni miejskiej, kanału technologicznego, z odwodnieniem i oświetleniem, wycinką drzew oraz rozbiórką istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania, w jednostce ewidencyjnej 146508_8 Dzielnica Praga-Północ.

- Decyzja nr 96/SPEC/2023 z dnia 12 czerwca 2023 r., znak: WI-I.7821.13.1.2023.AT Wojewody Mazowieckiego umarzająca postępowanie odwoławcze od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy Nr 139/2022 z dnia 28 listopada 2022 r., znak: UD-VII-WAB.6740.60.2022.KCH o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Budowie drogi gminnej 10KDD (dojazdowa) wraz z przebudową drogi powiatowej nr 5534W (ul. Namysłowskiej), w dzielnicy Praga - Północ”.

4.7. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej Informacje o decyzjach dotyczących ustalenia lokalizacji linii kolejowej dostępne są na stronie internetowej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. Poniżej przedstawiono decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, które wydano od listopada 2019 r. dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, które zostały udostępnione przez Urząd i dotyczą realizacji następujących przedsięwzięć:

- Decyzja nr 707/SAAB/2019 z dnia 7 listopada 2019 r., znak: WI-II.7840.7.91.2018.BG1 Wojewody Mazowieckiego o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn.: Budowa i przebudowa infrastruktury kolejowej linii E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki, etap I, odcinek II Targówek – Michałów – Warszawa Wschodnia Towarowa (WWT), w ramach projektu pn.: „Poprawa przepustowości linii kolejowej E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki (etap I)” wchodzącego w zakres przedsięwzięcia pn.: „Modernizacja i rozbudowa Warszawskiego Węzła Kolejowego”, dotyczącego projektu cząstkowego nr 3, „zwiększenie przepustowości linii obwodowej” w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy: linii kolejowej nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny w km 6,572 – 8,422, linii kolejowej nr 502 Warszawa Michałów - Warszawa Wschodnia Towarowa w km 0,096 – 1,366, linii kolejowej nr 501 Warszawa Jagiellonka – Warszawa Targówek w km 1,154 – 1,641”. Zamierzenie budowlane obejmuje: w jednostce ewidencyjnej Dzielnicy Praga Północ: w obrębie ewidencyjnym 4-14-01 działki ewidencyjne: nr 62/2, nr 2/1, nr 1/2, nr 1/1 i nr 39, w obrębie ewidencyjnym 4-13-02 działkę ewidencyjną nr 2, w obrębie ewidencyjnym 4-11-25 działkę ewidencyjną nr 1/3, w obrębie ewidencyjnym 4-13-03 działki ewidencyjne: nr 14/1, nr 14/2 i nr 12/2, oraz w jednostce ewidencyjnej Dzielnicy Praga Południe, w obrębie ewidencyjnym 3-02-03 działkę ewidencyjną nr 1/10, tj. działki ewidencyjne stanowiące teren kolejowy zamknięty i obszar kolejowy.
- Decyzja nr 803/SAAB/2020 z dnia 8 grudnia 2020 r., znak: WI-II.7840.7.91.2018.BG1 Wojewody Mazowieckiego o zmianie pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: Budowa i przebudowa infrastruktury kolejowej linii E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki, etap I, odcinek II Targówek – Michałów – Warszawa Wschodnia Towarowa (WWT), w ramach projektu pn.: „Poprawa przepustowości linii kolejowej E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki (etap I)” wchodzącego w zakres przedsięwzięcia pn.: „Modernizacja i rozbudowa Warszawskiego Węzła Kolejowego” dotyczącego projektu cząstkowego nr 3 „zwiększenie przepustowości linii obwodowej” w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy: linii kolejowej nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny w km 6,572 – 8,422, linii kolejowej nr 502 Warszawa Michałów - Warszawa Wschodnia Towarowa w km 0,096 – 1,366, linii kolejowej nr 501 Warszawa Jagiellonka – Warszawa Targówek w km 1,154 – 1,641”. Decyzja o zmianie pozwolenia na budowę, dotyczy działek ewidencyjnych nr 14/1 i nr 14/2 z obrębu 4-13-03 oraz nr 2 z obrębu 4-13-02, w jednostce ewidencyjnej 146508_8 Dzielnica Praga Północ m.st. Warszawy, stanowiących teren zamknięty i obszar kolejowy.

4.8. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

Teren inwestycji znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Teren inwestycji nie znajduje się natomiast na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także nie znajduje się

na obszarze wystąpienia powodzi raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi). Teren inwestycji nie znajduje się również na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (okolice ul. Szwedzkiej, tereny na zachód od ul. Szwedzkiej i na południe od al. „Solidarności”) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rejon ul. Markowskiej, ul. Brzeskiej i ul. Żąbkowskiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

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

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W momencie sporządzania niniejszego opracowania przedmiotowe działki znajduje się na terenie, dla którego plan zagospodarowania przestrzennego jest w opracowaniu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowej Pragi w rej. ul. Namysłowskiej.

5.2. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Poniżej zamieszczono ustalenia dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ew. 108 z obrębu 4-13-05, uzyskane w decyzji o warunkach zabudowy nr 74/PrPn/2018 z dnia 03.12.2018 r.

Decyzja o warunkach zabudowy nr 74/PrPn/2018, znak: UD-VII-WAB.6730.51.2018.RKL z dnia 03.12.2018 r., dla działki nr ew. 108 z obrębu 4-13-05.

- **Działka ew. nr 108 z obrębu 4-13-05**
 - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami
 - gabaryty: szerokość elewacji frontowej ok. 8-10 m
 - forma architektoniczna: geometria dachu projektowanego budynku – dach płaski,
 - usytuowanie linii zabudowy: wyznaczona na mapie stanowiącej załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
 - intensywność wykorzystania terenu: ok. 50% z tolerancją +/- 5%
 - nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń
 - wysokość zabudowy - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- wysokość do gzymsu – około 19 m n.p.t.,
 - wysokość zabudowy – od VI do VII kondygnacji, do około 21,8 m n. p. t. (liczona dla dachu płaskiego do górnej krawędzi ściany attykowej); najwyższa VII kondygnacja wycofana min. 1,5 m względem lica elewacji frontowej budynku od ul. Strzeleckiej.
- o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**

Na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

- o należy zapewnić w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji oszczędne korzystanie z terenu,
 - o inwestor realizujący przedsięwzięcie w trakcie prac budowlanych jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - o dopuszcza się przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji,
 - o ustala się, jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, nakaz podejmowania działań mających na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - o prace ziemne oraz prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewień powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
 - o należy dążyć w projekcie zagospodarowania terenu do ochrony istniejącego drzewostanu, ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Prezydenta m. st. Warszawy (z upoważnienia Prezydenta, za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Praga-Północ) wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości.
- **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**

Teren inwestycji polega przepisom Ustawy z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz.U. 2018 poz.2067 ze zm.). Budynek przy ul. Strzeleckiej został wymieniony w gminnej ewidencji zabytków utworzonej na podstawie Zarządzenia nr 2998/2012 r. Prezydenta m. st. Warszawy z 24.07.2012 r. w sprawie założenia ewidencji zabytków miasta stołecznego Warszawy. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr W/957/2018 z 16.10.2018 r. uzgodnił planowane zamierzenie.

Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z 7.07.1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz.U. 2018 poz. 1202 ze zm.): W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

- **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**

Obsługa komunikacyjna – dostęp i wjazd bezpośrednio z drogi publicznej ul. Strzeleckiej.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, teren działki znajduje się w obszarze 1b, dla którego ustalono 1 miejsce/1 mieszkanie/lub mniej oraz więcej niż

15 miejsc postojowych na każde 1000 mkw. powierzchni usług i handlu. Dopuszcza się brak miejsc postojowych na dz. o nr ew. 108.

Na terenie działki przewiduje się utrzymanie ciągu pieszo-jezdnego w przedłużeniu drogi wewnętrznej, ul. Czyszowej, dla zapewnienia komunikacji pieszej oraz kołowej pomiędzy ulicą Strzelecką a ulicą Stalową.

Zarząd drogi publicznej, gminnej, ul., Strzeleckiej, Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ. postanowieniem nr 32/2018 z 19.10.2018 r. uzgodnił planowane zamierzenie, zgłaszając uwagę:

- o Inwestor ma obowiązek odtworzyć nawierzchnię pasa drogowego na całej szerokości i długości, ulicy Strzeleckiej (odcinek od ulicy Konopackiej do ulicy Szwedzkiej). Zakres odtworzenia oraz technologie należy uzgodnić z Wydziałem Infrastruktury dla Dzielnicy Praga - Północ m.st Warszawy.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz.U. 2018 poz. 2068 ze zm.):

Art. 16. 1. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

Art. 29. 1. Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, z zastrzeżeniem ust. 2.

Art. 29.2. W przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi.

Art. 35. 3. Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą.

Art. 40. 1. Zajęcie pasa drogowego na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg, wymaga zezwolenia zarządcy drogi, wydanego w drodze decyzji administracyjnej - zezwolenie nie jest wymagane w przypadku zawarcia umowy, o której mowa w art. 22 ust. 2, 2a lub 2c.

Art. 40. 2. Zezwolenie, o którym mowa w ust. 1, dotyczy:

- 1) prowadzenia robót w pasie drogowym;
- 2) umieszczania w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 3) umieszczania w pasie drogowym obiektów budowlanych niezwiązanych potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam;
- 4) zajęcia pasa drogowego na prawach wyłączności w celach innych niż wymienione w pkt 1-3.

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskich sieci inżynierskich.

- o W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych - informacja możliwości zasilania projektowanego obiektu wydana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A., pismo nr: PRO/DRP/669/0421/2018/031830/18/OK/PS z 30.01.2018 r.
- o w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: - informacja o możliwości zasilania projektowanego obiektu wydana przez Innogy Stoen Operator Sp. z o.o., pismo nr ND/WK/01011/2018-ND-B/WK/00001/2018 z 19.01.2018 r.,
- o w zakresie zaopatrzenia w gaz - informacja o możliwości zasilania projektowanego obiektu wydana przez Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o, Oddział w Warszawie, pismo nr: W400/0000012976/00001/2018/00000 z 22.02.2018 r.

Na terenie planowanej inwestycji znajdują się sieci infrastruktury technicznej. Kolidujące sieci należy przebudować na warunkach określonych przez gestorów sieci, na trasy bezkolizyjne lub zlikwidować w porozumieniu z właścicielem.

Zgodnie z Ustawą z 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz.U. 2017 poz. 2101 ze zm.):

Art. 28b.1. Sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast oraz w pasach drogowych na terenie istniejącej lub projektowanej zwartej zabudowy obszarów wiejskich koordynuje się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę.

Art. 28b.2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do:

- o przyłączy,
- o sieci uzbrojenia terenu sytuowanych wyłącznie w granicach działki budowlanej.

5.3. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki oraz działki lub ich fragmenty, znajdujące się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Warszawa, dn. 17.07.2025 r.

Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o.

dział analiz

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851 000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.