

## UPROSZCZONY PROSPEKT INFORMACYJNY<sup>1</sup>

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |                                                                              |                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Deweloper                            | PETRO DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ<br>KRS: 0001024111 |                  |
| Adres                                | UL. WŁADYSŁAWA JAGIEŁŁY 44, 02-495 WARSZAWA                                  |                  |
| Numer NIP i REGON                    | NIP: 5223252089                                                              | REGON: 524698087 |
| Numer telefonu                       | 531-001-001                                                                  |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | <a href="mailto:info@petro.pl">info@petro.pl</a>                             |                  |
| Numer faksu                          | -                                                                            |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | <a href="https://www.petro.pl/">https://www.petro.pl/</a>                    |                  |

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego                                                              | Warszawa, Dzielnica Ursus, dz. ew. nr 185 z obrębu 2-11-08, która to powstała wskutek podziału i scalenia dz. ew. nr 3/2 i 3/6 z obrębu 2-11-08 na podstawie ostatecznej i prawomocnej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 235/2022 z dnia 24 maja 2022 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Numer księgi wieczystej                                                                                                     | WA1M/00059249/9<br>Deweloper jest właścicielem nieruchomości.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej                       | Zgodnie z umowami kredytowymi z ALIOR Bank S.A., na nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej WA1M/00059249/9 została ustanowiona na rzecz banku hipoteka umowna do kwoty 53.625.000,00 PLN, na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji. Bank wyda zgodę na zwolnienie hipoteki na lokalach po dostarczeniu do Banku odpowiedniej umowy oraz wpływie pełnej ceny za dany lokal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>            | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup> | Zgodnie z decyzją nr 11/U/2020 Zarządu Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy z dnia 12 lutego 2020 r. o warunkach zabudowy i na podstawie załącznika nr 2 do ww. decyzji zawierającego wyniki analizy zagospodarowania obszaru w sprawie realizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (do trzech segmentów mieszkalnych wielorodzinnych na garażu podziemnym) wraz z obsługą komunikacyjną, chodnikami, małą architekturą, zagospodarowaniem terenu oraz budową zbiornika retencyjnego i ekranu akustycznego na terenie działek o nr ew. 3/2 i 3/6 z obrębu 2-11-08 przy ul. Legnickiej w m.st. Warszawie – Dzielnicy Ursus*:<br>„Teren inwestycji zlokalizowany jest we wschodniej części dzielnicy, przy ul. Legnickiej. Teren analizowany stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ok. 76%) wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi. Budynki |

<sup>1</sup> Uproszczony prospekt informacyjny sporządzony na podstawie art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, dla potrzeb dla potrzeb wykonania obowiązku informacyjnego w razie zawierania umów, o których mowa w art. 3 ustawy (umowy przenoszące własność lokalu lub poprzedzające je umowy rezerwacyjne);

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          | <p>wielorodzinne stanowią ok. 9% na terenie analizowanym. Budynki mieszkalno-usługowe oraz usługowe ok. 6%. Pozostałą część stanowią budynki o innych funkcjach niż wymienione.”</p> <p>Dodatkowo w sąsiedztwie inwestycji znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obszar kolejowy w odległości ok. 11 m (odległość zmierzona od granicy działki o nr ew. 185 z obrębu 2-11-08 do granicy terenu kolejowego) co może wiązać się z ewentualnymi okresowymi uciążliwościami wynikającymi z przekroczonymi normami hałasu (na zewnątrz budynku),</li> <li>- droga główna ruchu przyspieszonego w bezpośrednim sąsiedztwie co może wiązać się z ewentualnymi okresowymi uciążliwościami wynikającymi z przekroczonymi normami hałasu (na zewnątrz budynku).</li> </ul> <p>Powyżej wymienione obiekty mogą generować uciążliwości w postaci hałasu i drgań. W celu zmniejszenia powyższych uciążliwości deweloper planuje zbudować ekrany akustyczne na nieruchomości nr ew. 1 z obrębu 2-11-08, do której prawa przysługują spółce PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z siedzibą w Warszawie ('PKP'). Deweloper zawarł lub zawrze w tym celu Umowę Najmu z PKP. Utrzymywanie ekranów będzie wymagało kontynuowania przez przyszłych nabywców lokali – Wspólnotę Mieszkaniową, przedmiotowej Umowy Najmu z PKP. Czynsz najmu będzie refakturowany na Wspólnotę Mieszkaniową bądź – za zgodą PKP – Umowa Najmu będzie przeniesiona na Wspólnotę Mieszkaniową.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                          | <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p> <p>Plan ogólny gminy</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Miejscowy plan rewitalizacji</p> <p>Miejscowy plan odbudowy</p> <p>Inne <sup>4</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Uchwała nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy:<br/><a href="https://www.bip.warszawa.pl/dokumenty/radamiasta/uchwaly/2018-2023/1611_uch_zal_1_tekst_studium.pdf">https://www.bip.warszawa.pl/dokumenty/radamiasta/uchwaly/2018-2023/1611_uch_zal_1_tekst_studium.pdf</a></p> <p>Brak</p> <p>Brak</p> <p>Nie dotyczy</p> <p>Nie dotyczy</p> <p>Brak</p> |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

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

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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 <sup>5</sup>       | Przeznaczenie terenu                                                                                            | Zgodnie z załącznikiem nr 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy                                                                    | Zgodnie z załącznikiem nr 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                          | Zgodnie z załącznikiem nr 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                    | Zgodnie z załącznikiem nr 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                | Zgodnie z załącznikiem nr 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | Zgodnie z załącznikiem nr 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | Zgodnie z załącznikiem nr 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego                                                                                                                                                                                                                       |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                      | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Gabaryty                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• szerokość elewacji frontowej od strony przedłużenia ul. Wiosny Ludów – 18,5 m z tolerancją 20%</li> <li>• wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 11,0 m</li> <li>• wysokość głównej kalenicy do 13,5 m</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | forma architektoniczna                                                                                          | układ połaciowych dachowych – dach o spadku od 20st. do 40st.                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | usytuowanie linii zabudowy                                                                                      | Nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona została od strony ul. Legnickiej, Alei 4 Czerwca 1989 r. oraz od strony projektowanej drogi stanowiącej przedłużenie ul. Wiosny Ludów. Nieprzekraczalną linię zabudowy przedstawiają załącznik nr 1 i 2 do decyzji nr 11/U/2020                    |

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                 | Zarządu Dzielnicy Ursus m.st Warszawy z dnia 12.02.2020 r. o warunkach zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| intensywność wykorzystania terenu                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji –do 25%</li> <li>• minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 35%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | <p>Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020.55 j.t.) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze -parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego pomników przyrody oraz ich otuliny, obowiązujących ustaleń planów ochrony.</p> <p>Przedmiotowy teren położony jest poza strefami ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z terenów, czyli poza strefami Z1 i Z2 ustalonymi na podstawie Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011r., w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 128 poz. 4086.</p> <p>Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpłynąć na środowisko (Dz.U. z 2019.1839 j.t.).</p> <p>Teren przedmiotowej inwestycji tj. działki o nr. Ew. 3/6 i 3/2 z obrębu 2-11-08 o powierzchni 6781m<sup>2</sup> posiadają użytek Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane). W związku z powyższym brak konieczności wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.</p> <p>Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania środowiska i stosunków wodnych (wg art. 75.1. Prawo ochrony środowiska)</p> <p>W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.</p> |
| wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | Obsługa komunikacyjna inwestycji po jej realizacji zapewniona od ul. Wiosny Ludów zgodnie z wydaną w dniu 4 lipca 2023 roku przez Prezydenta m.st Warszawy decyzja 45/A/2023 (znak: UD-XI-WAB-A.6740.8.2023.SME(7.SME)) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany na przebudowę drogi gminnej 650091W- ulicy Wiosny Ludów, przebudowę drogi gminnej nr 650045W- ulicy Legnickiej i budowę kanału technicznego i udzielająca pozwolenia na budowę, przy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>czym powyższa decyzja stała się ostateczna w dniu 21 lipca 2023 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obsługa komunikacyjna powinna spełniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach zgodnie z załącznikiem nr 2 i Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 199r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U.2016 poz 124)</li> <li>• Zgodnie z art.16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U.2017.222 z późn. zm.) przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.</li> <li>• Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę i przystąpieniem do prac związanych z budową inwestycji na podstawie art. 16 ust. 2 Ustawy o drogach publicznych zobowiązany jest zawrzeć umowę z Miastem Stołecznym Warszawa – Dzielnica Ursus z siedzibą, 02-495 Warszawa, Pl. Czerwca 1976r. nr 1 w sprawie przebudowy dróg sąsiadujących z ww. inwestycją.</li> <li>• Inwestor winien na rozwiązanie obsługi komunikacyjnej nieruchomości uzyskać Opinię komunikacyjną Biura Polityki Mobilności i Transportu (Warszawa, ul. Marszałkowska 77/79)</li> <li>• Zjazd z drogi do obiektu powinien odpowiadać wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz wymagań ruchu pieszych na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2016.124 ze zm.)</li> <li>• Obiekty budowlane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.</li> <li>• Inwestor przed przystąpieniem do prac związanych z budową lub przebudową zjazdu winien przystąpić z wnioskiem do zarządcy drogi tj. Prezydenta m.st. Warszawy poprzez Burmistrza Dzielnicy Ursus w Warszawie, pl. czerwca 1976r. nr1 o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdu oraz warunków i parametrów technicznych z zakresu drogowej inwestycji.</li> <li>• Zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowiadanego tą zmianą, podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi.</li> <li>• W przypadku planowania bram wjazdowych należy usytuować je w takiej odległości od jezdni ulicy, aby pojazd oczekujący na wjazd na teren działki nie utrudniał ruchu pojazdów i pieszych na ulicy</li> <li>• Koszt budowy (przebudowy) lub modernizacji urządzeń, nawierzchni w pasie drogowym związanych z realizacją zadania ponosi inwestor, na którym spoczywa również obowiązek wykonania wszelkich prac</li> <li>• Zgodnie z zapisami par.18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynek i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015.1422 t.j.) „zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosowanie do jej przeznaczenia i sposobu</li> </ul> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                        |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                        |                                                                            | <p>zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne” a także z programem parkingowym poszczególnych inwestycji „miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również dla osób niepełnosprawnych, inwestor winien zapewnić na terenie własnym inwestycji”.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Należy zaprojektować ilość miejsc parkingowych dla inwestycji: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla rowerów minimum 1 miejsce/1 mieszkanie (łączenie stojaki i schowki)</li> <li>dla samochodów osobowych minimum 1,25 miejsce/1 mieszkanie</li> </ul> </li> </ul> <p>W ogólnej liczbie miejsc 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zgodnie z zapisami par 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 j.t. ze zm.) wody opadowe i roztopowe z przedmiotowej nieruchomości nie mogą być kierowane na teren działek sąsiednich.</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                        | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej stacji transformatorowej wolnostojącej zlokalizowanej na terenie działki. zgodnie z warunkami przyłączenia nr ND\KW\30556\2023 z dnia 02.10.2023r.</li> <li>Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe z sieci miejskiej oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci miejskiej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. nr PRO.DWP.669.3331.2023.239818.23.KD.JT z dnia 13 września 2023r.</li> <li>Zaopatrzenie w ciepło budynku – z sieci ciepłowniczej zgodnie zapewnieniem o możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej wydanym przez Veolia Energia Warszawa S.A nr VWAW/HPRSR/23/2310006/1 z dnia 13.09.2023r.</li> <li>Odprowadzenie wód opadowych - wody deszczowe będą magazynowane w trzech zbiornikach retencyjnych. Zmagazynowana woda będzie wykorzystywana dla potrzeb podlewania terenów zielonych na terenie inwestycji a jej nadmiar będzie usuwany ze zbiorników retencyjnych za pomocą wozów asenizacyjnych.</li> </ul>     |
|                                                                                                                                                                        | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej               | <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 35%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                        | nadziemna intensywność zabudowy                                            | W decyzji o warunkach zabudowy parametr ten nie został określony.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                        | wysokość zabudowy                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 11,0m</li> <li>wysokość głównej kalenicy do 13,5m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego                        | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

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

|                                     |                                                                                                                                                                               |                                                                          |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                     | studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy                                                                                                         | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                      | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: |                                                                          |
|                                     | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej                                                                                                                        | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej                                                                                                                               | Zgodnie z załącznikiem numer 5 Uproszczonego Prospektu Informacyjnego    |
|                                     | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego                                                                                          | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych                                                                                          | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej                                                                                      | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej                                                                                         | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                                                                                                             | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego                                                                                       | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej                                                                                            | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
|                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym                                                                                                  | Zgodnie z załącznikiem numer 5 do Uproszczonego Prospektu Informacyjnego |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b> |                                                                                                                                                                               |                                                                          |
| Czy jest pozwolenie na budowę       | <b>tak*</b>                                                                                                                                                                   | <b>nie*</b>                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 50/A/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 czerwca 2022 r. (znak sprawy: UD-XI-WAB-A.6740.36.2021.MJA) przeniesiona decyzją nr 70/A/2023 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 października 2023 r. (znak sprawy: UD-XI-WAB-A.6740.36.2021.MJA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                     |
| Numer i data ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku                                                                                                                                                                                                                                                   | Decyzja nr IIWT/294/U/2025 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia 11.07.2025r. która to stała się ostateczna i prawomocna w dniu 15.07.2025r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych                                                                                                                                                                                                                                                                      | Termin rozpoczęcia prac budowlanych: <b>15.12.2023 r.</b><br>Termin zakończenia prac budowlanych: <b>30.05.2025 r.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                     |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                                                                       | Liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Budynek z 3 segmentami nadziemnymi                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Minimalna odległość między segmentem A i segmentem B wynosi około 18,5 m<br>Minimalna odległość między segmentem B i segmentem C wynosi około 9,0 m |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                     | Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami określonymi zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:2015-12, to jest:<br>- w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m <sup>2</sup> ),<br>- dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),<br>- nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane),<br>- do powierzchni użytkowej lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: rury, kanały. |                                                                                                                                                     |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji                                                                                                                                                                                                                                                        | Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny. Zasady ewentualnej zmiany ceny wynikającej ze zmian stawki podatku VAT lub różnic pomiędzy planowaną, a faktyczną powierzchnią lokalu zostały opisane we wzorze umowy deweloperskiej (załącznik nr 2 do uproszonego prospektu).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                     |

#### INNE INFORMACJE

##### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Zgodnie z umową kredytową, zawartą przez Dewelopera z Alior Bank Spółka Akcyjna, bank:



- a) w dniu zawarcia umowy jest zobowiązany wydać Deweloperowi jedną promesę, w której zobowiąże się do wydawania zgód na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali wraz z częściami przynależnymi wybudowanych w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego i przeniesienie ich własności na nabywców, pod warunkiem zapłaty pełnej ceny za lokal przez nabywców na odpowiedni rachunek bankowy,
- b) najpóźniej w terminie 5 dni roboczych zobowiązuje się do wydania na prośbę Dewelopera zgody na wyłączenie spod obciążenia hipotecznego wyodrębnionych lokali z nieruchomości pod warunkiem zapłaty przez nabywców pełnej ceny za nieruchomość na odpowiedni rachunek bankowy.

II. Deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią:
  - a) decyzji nr 50/A/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 07.06.2022 r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmujące inwestycję polegającą na „budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej (trzy segmenty mieszkalne) na garażu podziemnym”;
  - b) decyzji nr 225/SAAB/2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.03.2023 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmujące inwestycję polegającą na „budowie ekranu akustycznego na terenie kolejowym ochraniającego teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej”;
  - c) decyzji nr 45/A/2023 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 04.07.2023 r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmujące inwestycję polegającą na „przebudowie drogi gminnej nr 650091W – ulicy Wiosny Ludów, przebudowie drogi gminnej nr 650045W – ulicy Legnickiej, budowie kanału technologicznego”;
  - d) decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr IIWT/294/U/2025 z dnia 11.07.2025r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (trzy segmenty mieszkalne) na garażu podziemnym, na dz. ew. nr 185 oraz 3/9 z obr. 2-11-08 przy ul. Wiosny Ludów 1A, 1B, 1C w Warszawie. Decyzja ta stała się ostateczna i prawomocna w dniu 15.07.2025r.
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektami budowlanymi;
- 6) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 7) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

od poniedziałku do piątku w godzinach 9-17, po uprzednim telefonicznym umówieniu się.

Ponadto Deweloper zapewnia możliwość zapoznania się z:

- 1) wytycznymi akustycznymi dla przegród budowlanych zewnętrznych projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Legnickiej / Wiosny Ludów w Warszawie-Ursus (działki nr ew. 3/2, 3/6 z obrębu 2-11-08) autorstwa Pana mgr inż. Pawła Nowaka;
- 2) opinią dotyczącą oddziaływań dynamicznych wynikających z pobliskich linii kolejowych nr 1 oraz 447 na projektowany zespół zabudowy wielorodzinnej oraz ludzi w budynkach w Warszawie przy ul. Legnickiej autorstwa Pana dr inż. Wiesława Fiebiga oraz Pana mgr inż. Damiana Dąbrowskiego;
- 3) mapą akustyczną Miasta Stołecznego Warszawy (dostępną również za pośrednictwem witryny: [https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa\\_akustyczna&L=pl](https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna&L=pl));
- 4) uchwałą nr 345/2019 Zarządu PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z dnia 28 maja 2019 roku w sprawie przyjęcia do stosowania opracowania pn. „Kierunki rozwoju sieci kolejowej w Warszawskim Węźle Kolejowym – Master Plan dla transportu kolejowego w aglomeracji warszawskiej” (dostępną również za pośrednictwem witryny: <https://www.plk-sa.pl/informacje/rozwoj/master-plan-www>);
- 5) zamierzeniami inwestycyjnymi PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 roku (dostępnymi również za pośrednictwem witryny: <https://www.plk-sa.pl/informacje/rozwoj/zamierzenia-inwestycyjne>).

Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 447 Warszawa Zachodnia – Grodzisk Mazowiecki oraz linii kolejowej nr 1 Warszawa – Katowice, szlak Warszawa Włochy – Pruszków, lewa strona pasa kolejowego zgodnie z przyrostem km, od strony toru nr 4, od około km 8,364 do km 8,221, w bezpośrednim sąsiedztwie działki liniowej PKP o numerze ewidencyjnym 1 z obrębem 2-11-08. Średnie natężenie ruchu pociągów na ww. odcinkach linii kolejowych wynosi ok. 268 pociągów w ciągu doby. Ruch pociągów towarowych jest prowadzony sporadycznie.

W związku z realizacją wytycznych wynikających z dokumentu pn. „Kierunki rozwoju sieci kolejowej w Warszawskim Węźle Kolejowym – Master Plan dla transportu kolejowego w aglomeracji warszawskiej” natężenie ruchu na ww. odcinkach linii kolejowych może ulec zwiększeniu.

Natężenie ruchu na w/w odcinku linii kolejowej jest większe niż 30 tys. pociągów rocznie, w związku z czym linia ta stanowi główną linię kolejową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska. W konsekwencji zarządca obszaru kolejowego zobligowany jest do sporządzania strategicznych map hałasu. Ze sporządzonych w 2017 roku map wynika, że część działki nr 3/2 i 3/6 objęta jest zasięgiem hałasu o poziomie powyżej 56 dB w porze nocnej. Hałas o tym natężeniu stanowi poziom przekraczający dopuszczalne normy hałasu dla zabudowy wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014, poz. 112).

Zgodnie z mapą akustyczną Miasta Stołecznego Warszawy, teren inwestycji położony jest na obszarze, na którym przekroczone są normy emisji hałasu pochodzącego z ruchu kolejowego (linie nr 1 i 447) oraz drogowego (al. 4 Czerwca, ul. Traktorzystów, ul. Legnicka), zarówno w porze dziennej, jak i nocnej. Deweloper zastosował rozwiązania technologiczne zapewniające prawidłowy klimat akustyczny wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj. w szczególności:

- odpowiedni układ i usytuowanie budynków (budynki zostały tak ustawione, aby od strony kolei znajdowały się najkrótsze elewacje budynków);
- ściany zewnętrzne o odpowiednich parametrach akustycznych;
- okna o wysokim stopniu izolacyjności akustycznej dobranych na podstawie wytycznych akustycznych dla przegród budowlanych zewnętrznych;

Ochrona terenu zewnętrznego przed hałasem odbywać się będzie za pomocą ekranu akustycznego o długości około 130 m i wysokości 5,5 m, do wykonania którego zobligowany jest Deweloper, zlokalizowanego na terenie kolejowym, którego wykonanie nie spowoduje jednak całkowitego wyeliminowania przekroczeń poziomu dźwięku na zewnątrz budynku. Z obliczeń wykonanych na potrzeby sporządzenia wytycznych akustycznych dla przegród budowlanych zewnętrznych projektowanego budynku autorstwa mgr inż. Pawła Nowaka wynika, że pomimo zastosowania ekranu o wysokości 5,5 m nie jest możliwe wyeliminowanie przekroczeń poziomu dźwięku na zewnątrz budynku. Szczególnie dotyczy to wyższych kondygnacji.

Lokalizację torów wraz z projektowanymi ekranami akustycznymi obrazuje poniższa grafika:

