

Data sporządzenia prospektu 10.07.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
przedsięwzięcia deweloperskiego FASOŁOWA 29
przy ulicy Batalionu AK „Włochy” 9 w Warszawie



Sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.), zwaną dalej „Ustawą”.

Wersja 2
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	FASOLOWA RESIDENCE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Aleje Jerozolimskie 181B, 02-222 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001121664, kapitał zakładowy 5.000 zł.	
Adres	ul. Aleje Jerozolimskie 181B, 02-222 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5223307962	REGON: 529384985
Numer telefonu	+48 732 554 554	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@fasolowa29.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.fasolowa29.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
FASOLOWA RESIDENCE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 sierpnia 2024 roku. Jest to spółka celowa utworzona do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą FASOLOWA 29. Deweloper nie ukończył dotychczas żadnego innego przedsięwzięcia deweloperskiego.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	

Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Batalionu AK „Włochy” 9 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawa, działka ew. nr 16/1, obręb ewidencyjny nr 0830, 2-08-30.
Numer księgi wieczystej	WA1M/00046255/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia.	Brak obiektów w sąsiedztwie inwestycji generujących uciążliwości zapachowe. W sąsiedztwie inwestycji są położone obiekty, których funkcjonowanie może generować uciążliwości hałasowe, świetlne lub inne wpływające na warunki życia: – stacja PKP Warszawa Włochy, – stacja WKD Warszawa Salomea, – stacja WKD Warszawa Raków, – linia kolejowa nr 1, magistralna, dwutorowa, – linia kolejowa nr 3, magistralna, jednotorowa, – linia kolejowa nr 47, znaczenia miejscowego, dwutorowa, – linia kolejowa nr 447, pierwszorzędna, dwutorowa, – linia kolejowa nr 457, pierwszorzędna, jednotorowa, – ulica Batalionu AK „Włochy”, – al. 4 Czerwca 1989 r., – zajezdnia autobusów „Kleszczowa”, – lotnisko Chopina w Warszawie, – kościół Rzymskokatolicki pw. Świętej Rodziny, – sklep spożywczy API Market, – stacja paliw Shell – odległość 750 m, – linie elektroenergetyczne niskiego i wysokiego napięcia, – maszty oświetleniowe, – maszt telekomunikacyjny,

	– transformatory, – słupy energetyczne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (z późn. zm.)
	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
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	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
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 zagospodarowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- szerokość elewacji frontowej (od ulicy Batalionu Włochy) – mieszcząca się w przedziale 26-34 m; - szerokość elewacji ulicy Fasolowej winna wynosić maksymalnie 15 m uwzględniając szerokość działki od ulicy Fasolowej (22 m), położenie obowiązującej linii zabudowy oraz warunki §12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.)
	forma architektoniczna	Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie

		pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422 z późn. zm.) ze szczególnym uwzględnieniem §12, 13, 57, 60 (analiza przesłaniania i nasłonecznienia nieruchomości sąsiednich) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) ze szczególnym uwzględnieniem art. 31 (rozbiórka).
	usytuowanie linii zabudowy	Linia zabudowy wzdłuż wschodniej pierzei ulicy Batalionów Włochy jest regularna a w południowej pierzei ulicy Fasolowej przebiega tworząc niewielkie uskoki. Dla planowanej inwestycji wyznacza się, w nawiązaniu do §4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588): - obowiązującą linię zabudowy od strony ulicy Batalionu Włochy na przedłużeniu elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych na działce ew. nr 16/2; - obowiązującą linię zabudowy od strony ulicy Fasolowej na przedłużeniu elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce ew. nr 109/2 – ul. Fasolowa 17. Linie zabudowy są zgodne z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 z późn. zm.).
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji przyjmuje się w granicach 34-40%. Zgodnie z Polską Normą nr PN-ISO 9836/97 przez powierzchnię zabudowy rozumie się cyt.: „powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym” (p. 5.1.2.1.) i jest ona wyznaczana przez cyt.: „rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu” (p. 5.1.2.2.).
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71) <u>Obowiązują następujące warunki:</u> - zgodnie z informacją z rejestru gruntów teren inwestycji określony jest w ewidencji gruntów jako B – tereny mieszkaniowe. W związku ze

	zmianą ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) teren inwestycji nie wymaga wyłączenia z produkcji użytków rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; - Inwestor realizując przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg art. 75 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska - Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.); - Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75 ust. 2 ww. ustawy Prawo ochrony środowiska); - W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją i wykazaniem kolizji z projektowaną inwestycją w celu uzyskania opinii Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Włochy w sprawie gospodarki zielenią. Ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia burmistrza, wydanego na wniosek posiadacza nieruchomości. Organ może naliczyć opłatę lub/i uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami – zgodnie z art. 83a z dnia 16 kwietnia 2004 r. ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zm.); - Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzenie w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów, powinno być wykonane w sposób najmniej im szkodzący - Inwestor zobowiązany jest utrzymać czystość i porządek na terenie nieruchomości i zapewnić usuwanie odpadów komunalnych i ścieków zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu i porządku i czystości w gminach (Dz. U. z 2017 r. poz. 1289 ze zm.); - Inwestor zobowiązany jest do postępowania z odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach – (Dz. U. 2018 r.. poz. 21 ze zm.); - Inwestor powinien określić sposób postępowania i zagospodarowania mas
--	--

		ziemnych powstałych w związku z realizacją inwestycji – zgodnie z działem II ww. ustawy; - Realizacja inwestycji nie może spowodować zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującego się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione – w myśl §29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	„Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w szczególności polegającego na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą” – art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 z późn. zm.). Zarządca drogi – ul. Fasołowej i ul. Batalionu AK Włochy – Burmistrz Dzielnicy Włochy, z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy uzgodnił (opinią nr 61/2018 z dnia 23.04.2018 r.) inwestycję cyt.: „uzgadnia się inwestycję w obszarze przyległym do pasa drogowego ulic Fasołowej i Batalionu AK Włochy na następujących warunkach: 1) obsługa komunikacyjna działki od ulicy Fasołowej i ul. Batalionu Włochy; 2) uwzględnienie w projekcie zagospodarowania terenu działki projektowanych linii rozgraniczających

		ulicy Fasolowej, ustalonych przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego; 3) wyrażenie przez Inwestora woli przekazania na rzecz m.st. Warszawy, nieodpłatnie – w trybie art. 9021 Kodeksu cywilnego – aktem notarialnym części nieruchomości będącej jego własnością, w skład której będzie wchodzić grunt i naniesienia, w przebiegu zgodnym z projektowanymi liniami rozgraniczającymi ul. Fasolowej. Wszelkie formalności dotyczące podziałów geodezyjnych należy uzgodnić bezpośrednio z Wydziałem Nieruchomości tut. Urzędu; 4) Zgodnie z art. 16 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.), budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy określi umowa zawarta pomiędzy zarządcą drogi a Inwestorem, ustalająca zakres i warunki wykonania ww. prac; 5) Nieuwzględnienie w związku z powyższym tej części nieruchomości w bilansowaniu miejsc parkingowych związanych z obsługą komunikacyjną przedmiotowej inwestycji; 6) Usytuowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy w oparciu o przepisy: a) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440); b) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 124); c) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); 7) Zapewnienie miejsc parkingowych wynikających ze wskaźnika dla strefy, na terenie własnej posesji; 8) Uwzględnienie dla potrzeb planowanej inwestycji, w projekcie zagospodarowania działki lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych w poziomie terenu, w ilości 20% ponad liczbę miejsc wynikających z tzw. „wskaźnika dla strefy”, określonego w Studium Uwarunkowań i Kierunków
--	--	--

		Zagospodarowania Przestrzennego -rys. nr 8 – Strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów (załącznik nr 2 do uchwały nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r. – ujednolicona forma z wyróżnieniem zmian załącznika nr 2 do uchwały nr LXXX/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. z późn. zm.). Z obserwacji obszaru, na których planowana jest inwestycja wynika, że do prawidłowej obsługi komunikacyjnej takich obiektów niezbędne jest zapewnienie nie tylko miejsc parkingowych wynikających z tzw. „wskaźnika parkingowego na terenie własnej posesji”. Dodatkowe miejsca postojowe dla inwestycji usytuowanych w poziomie terenu odciążą parkowanie w przestrzeni ulic i tym samym wpłyną na poprawę przejezdności i bezpieczeństwa ruchu na tychże ulicach; 9) Zlokalizowanie ponadnormatywnych miejsc postojowych w poziomie terenu z możliwością swobodnego dostępu do nich w celu zaspokojenia potrzeb związanych z obsługą budynku wielorodzinnego w szczególności lokalu usługowego; 10) Wykonanie zjazdu do garażu podziemnego zgodnie z zapisami zawartymi w §79 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124); 11) Uzyskanie opinii Biura Polityki Mobilności i Transportu m.st. Warszawy dla lokalizacji nowego zjazdu z ulicy Fasolowej bądź ulicy Batalionu Włochy; 12) Uzgodnienie z zarządcą dróg gminnych projektu zagospodarowania działki w zakresie obsługi komunikacyjnej z załączeniem ww. opinii Biura Polityki Mobilności i Transportu m.st. Warszawy; 13) Uzyskanie dla lokalizacji nowego zjazdu zezwolenia zarządcy drogi, zgodnie z uprzednio uzgodnionym projektem zagospodarowania terenu; 14) Uzgodnienie z zarządcą drogi projektu konstrukcji zjazdu, wykonanego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia przed przystąpieniem do budowy tego zjazdu; 15) Uzyskanie od zarządcy drogi decyzji wyrażającej zgodę w szczególnie uzasadnionych przypadkach na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych
--	--	--

		z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego; 16) Uzyskanie decyzji zezwalających na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu prowadzenia robót i poniesienia opłat za zajęcie pasa drogowego – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1.06.2004 r. w sprawie określenia warunków udzielenia zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1264) w wysokości określonej w uchwale nr XXXI/666/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie psa drogowego dróg publicznych na obszarze m.st. Warszawy, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych; 17) Uzyskanie decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego i ustalającej opłaty roczne za zajęcie pasa drogowego – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w wysokości określonej w uchwale Rady m.st. Warszawy wymienionej w pkt. 16; 18) Wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej posesji.” Program parkingowy (parking naziemny i podziemny) powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu. Polityka miasta w tym zakresie określona jest na „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. warszawy” dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. ze zm., gdzie dla strefy II jest: - 1 miejsce na mieszkanie nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowanej mieszkania; - 25-38 miejsc/1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług. Usytuowanie wydzielonych miejsc parkingowych powinno spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) jak i ustalenia wynikające z ww. opinii.
--	--	---

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynieryjnej na warunkach i po uzgodnieniu z właściwymi jednostkami organizacyjnymi (art. 61 ust. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.) w zakresie: - zgodnie z warunkami przyłączenia energetycznego nr ND/KW/10971/2020 wydanych dnia 18 maja 2020 r. przez Stoen Operator Sp. z o.o. oraz umową o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nr ND/KW/10971/2020-ND/KW/00002/2020 z dnia 10 listopada 2020 roku zawartą ze Stoen Operator Sp. z o.o.; - dostarczenie paliwa gazowego – zgodnie z umową o przyłączenie do sieci gazowej nr 79962/12/20/W4005950/2 z PSG sp z. o.o. aneks z dnia 23.02.2023 r.; - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z dnia 30 października 2024 roku. Zgodnie z §29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych, w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Pokrycie zapotrzebowania na media, jak również ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów sieci. Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Włochy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla planowanej inwestycji przyjmuje się zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 25% terenu działki.
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych.
	wysokość zabudowy	Maksymalnie 16 m w attyce/kalenicy głównej i IV kondygnacje nadziemne z możliwością zastosowania dominaty lokalnej o maksymalnej wysokości 22 m i liczbie kondygnacji winnym wynikać z możliwości technicznych zawartych w Rozporządzeniu

		Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, Uchwała nr 337/XXXVI/2001 Rady Gminy Warszawa – Włochy z dnia 29 listopada 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru położonego w Warszawie w gminie Warszawa-Włochy oznaczonego w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy symbolem MU - 29, a obejmującego teren ograniczony ulicami Ks. J. Chrościckiego, Łuczek i Rybnicką: 1) ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie linii energetycznych SN (15 kV) i nN (0,4 kV) kolidujących z budową magistrali wodociągowej, cz. dz. 171/29 obr. 2-08-05 dz. 165/2, 165/5, 165/10 obr. 2-08-06; 2) ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbiórce i budowie elektroenergetycznych sieci kablowych SN (15 kV) i nN (0,4 kV) w rejonie skrzyżowania ul. Chrościckiego z Rybnicką kolidujących z budową magistrali wodociągowej, cz. dz. 171/29 obr. 2-08-05 cz. dz. 165/2, 165/5, 165/10 obr. 2-08-06.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	• Decyzja nr 31/URS/WZ/2024/P z dnia 11.09.2024 roku, kolejne przeniesienie decyzji nr 90/U/2023 z 26.10.2023 r. na AMDevelopment Kumek Wzorek Sp. k. • Decyzja nr 28/URS/WZ/2024/P z dnia 21.06.2024 roku, przeniesienie decyzji nr 90/U/2023 z 26.10.2023 r. z KW Inwestycje Sp. z o.o. na AMConstruction Kumek Wzorek Sp. k. • Decyzja nr 62/WLO/WZ/2024 z dnia 14.03.2024 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, dz. nr dz.9, 11 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 49/WLO/WZ/2024 z dnia 29.02.2024 r., ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku usługowo-handlowego na budynek mieszkalny jednorodzinny, dz. nr dz. 53 obr. 2-08-20;

	• Decyzja nr 47/WLO/WZ/2024 z dnia 29.02.2024 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, drogą wewnętrzną, chodnikiem, miejscami postojowymi, infrastrukturą towarzyszącą, dz. nr dz. 105, 106 obr. 2-08-18; • Decyzja nr 39/WLO/WZ/2024 z dnia 21.02.2024 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z garażami podziemnymi i rozbiórką istniejących budynków, dz. nr dz. 70 obr. 2-08-06; • Decyzja nr 25/WLO/WZ/2024/Z z dnia 07.02.2024 roku, zmiana ostatecznej decyzji nr 59/RU/2023 z dnia 05.05.2023 r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, dz. nr dz. 12, cz. dz. 13, 18 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 24/WLO/WZ/2024 z dnia 05.02.2024 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, dz. nr dz. 111 obr. 2-08-06; • Decyzja nr 08/WLO/WZ/2024/P z dnia 16.01.2024 roku przeniesienie decyzji nr 52/RU/2022 z dnia 13.04.2022 r. ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem dz. nr dz. 51/1 i 51/2 ob. 2-08-29; • Decyzja nr 208/RU/2023 z dnia 28.12.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku oraz zmianie sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na funkcję mieszkalną, dz. nr 132 obr. 2-08-05; • Decyzja nr 194/RU/2023 z dnia 06.12.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dz. nr cz. dz. 44 obr. 2-08-29; • Decyzja nr 184/RU/2023 z dnia 22.11.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i
--	--

		zagospodarowaniem terenu, dz. nr 25 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 92/U/2023 z dnia 30.10.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla nadbudowy budynku usługowego (o piętro drugie) i funkcji mieszkalnej, rozbudowa budynku w parterze bez zmiany powierzchni zabudowy, oraz przebudowa parkingu na dz. ew. 158/1, 158/32 z obrębu 2-11-08; dz. ew. 26/6 z obrębu 2-11-16; • Decyzja nr 90/U/2023 z dnia 26.10.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegających na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym, zbiornikiem retencyjnym i stacją transformatorową, dz. ew. 26/6 z obrębu 2-11-16; • Decyzja nr 161/RU/2023 z dnia 24.10.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, dz. nr obr. 2-08-30; • Decyzja nr 155/RU/2023 z dnia 18.10.2023 roku ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania garażu na funkcję biurową, dz. nr 132 obr. 2-08-29; • Decyzja nr 153/RU/2023 z dnia 17.10.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie wraz z przebudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dz. nr 152, 154 obr. 2-08-19; • Decyzja nr 86/U/2023 z dnia 11.10.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi wewnętrznej o długości ~ 66 m z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną (oświetleniem, oraz odwodnieniem), dz. nr dz. ew. 173/6 z obrębu 2-11-08; • Decyzja nr 144/RU/2023 z dnia 05.10.2023 roku, zmiana decyzji nr 60/RU/2023 z dnia 08.05.2023 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego mieszkalnego, dz. nr 12 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 109/RU/2023 z dnia 26.07.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku biurowego na przedszkole, dz. nr 69 obr. 2-08-20; • Decyzja nr 86/RU/2023 z dnia 21.06.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu
--	--	--

		użytkowania poddasza nieużytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na pomieszczenie gospodarcze oraz wykonanie okien połaciowych, dz. nr 87 obr. 2-08-06; • Decyzja nr 85/RU/2023 z dnia 21.06.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na cele mieszkalne oraz wykonanie okien połaciowych, dz. nr 87 obr. 2-08-06; • Decyzja nr 80/RU/2023 z dnia 02.06.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem, dz. nr 9 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 62/RU/2023 z dnia 08.05.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z rozbiórką budynku gospodarczego, dz. nr 81 obr. 2-08-19; • Decyzja nr 60/RU/2023 z dnia 05.05.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, 12 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 59/RU/2023 z dnia 08.05.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, dz. nr 12, 13, 18 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 55/RU/2023 z dnia 21.04.2023 r., ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, drogą wewnętrzną, chodnikiem, miejscami postojowymi, infrastrukturą towarzyszącą, dz. nr 105, 106 obr. 2-08-18; • Decyzja nr 48/RU/2023 z dnia 11.04.2023 r., przeniesienie decyzji nr 203/2016 z dnia 18.10.2016 r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z basenem i garażem podziemnym, dz. nr 121 obr. 2-08-18; • Decyzja nr 36/U/2023 z dnia 30.03.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowa budynku handlowo-usługowego- salon i serwis samochodowy marek Jaguar-LandRover z budową
--	--	--

		wolnostojącej, kontenerowej stacji transformatorowej, dz. ew. 69/1 oraz 68/3 z obrębu 2-11-15; • Decyzja nr 40/RU/2023 z dnia 23.03.2024 r., ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i infrastrukturą zewnętrzną, dz. nr 11 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 39/RU/2023 z dnia 23.03.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze i garażem podziemnym, dz. nr dz. 33/2 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 23/RU/2023 z dnia 17.02.2023 roku zmieniająca ostateczną decyzję o warunkach zabudowy Nr 203/2016 z dnia 18.10.2016 r. ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z basenem oraz garażem podziemnym, na działce nr ew. 121, w obrębie 2-08-18, przy ul. Urszuli 13 na terenie Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, w zakresie wskaźnika miejsc parkingowych, dz. nr 121 obr. 2-08-18; • Decyzja nr 10/U/2023 z dnia 20.01.2023 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (do 2 sekcji) z garażem podziemnym, częścią usługowo-handlową, naziemnymi miejscami postojowymi oraz stacją transformatorową, dz. ew. 36/10, 36/14 z obrębu 2-11-16; • Decyzja nr 80/U/2022 z dnia 25.11.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dz. ew. 92/2 i 92/4 z obrębu 2-11-08; • Decyzja nr 179/RU/2022 z dnia 14.11.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie wraz z przebudową i zmianą sposobu użytkowania poddasza w budynku wielorodzinnym, dz. nr 30 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 172/RU/2022 z dnia 27.10.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o windę zewnętrzną, dz. nr 45 obr. 2-08-07; • Decyzja nr 71/U/2022 z dnia 25.10.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie
--	--	--

		budynku usługowo-handlowo-biurowego (pow. sprzedaży do 2000 m²) z parkingiem podziemnym, naziemnym i niezbędną infrastrukturą (stacja transformatorowa), dz. ew. 167/9 z obrębu 2-11-08; • Decyzja nr 66/U/2022 z dnia 06.10.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym, dz. ew. 26/5, 26/6 obr. 2-11-16; • Decyzja nr 63/U/2022 z dnia 30.09.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego (dobudowa tarasu wraz ze zmianą okna na drzwi balkonowe), dz. ew. nr 89 z obrębu 2-11-08; • Decyzja nr 119/RU/2022 z dnia 05.08.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie o jedną kondygnację, przebudowie elewacji i zmianie konstrukcji dachu na płaski, budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową jednorodzinną, dz. nr 100 obr. 2-08-18; • Decyzja nr 45/U/2022 z dnia 22.07.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zbiornikiem retencyjnym oraz miejscami parkingowymi naziemnymi; dz. 173/5, obr. 2-11-08; • Decyzja nr 31/U/2022 z dnia 03.06.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w zabudowie bliźniaczej, dz. ew. 81/6 z obrębu 2-11-08; • Decyzja nr 61/RU/2022 z dnia 06.05.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z infrastrukturą towarzyszącą, dz. nr 7 obr. 2-08-20; • Decyzja nr 58/RU/2022 z dnia 27.04.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dz. nr 78 obr. 2-08-22; • Decyzja nr 52/RU/2022 z dnia 13.04.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla
--	--	---

		inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i nadziemnym, dz. nr 51/1, 51/2 obr. 2-08-29; • Decyzja nr 39/RU/2022 z dnia 23.03.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokalu usługowego LU-2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na przedszkole, cz. dz. 11/33, 11/36, 11/39, 11/41 obr. 2-08-30; • Decyzja nr 25/RU/2022 z dnia 07.03.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie pierzejowej, dz. nr 140 obr. 2-08-06; • Decyzja nr 2/U/2022 14.01.2022 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dz. 49, obr. 2-11-08; • Decyzja nr 163/2021 z dnia 28.12.2021 roku, ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dz. nr 23 obr. 2-08-21;
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	• Decyzja nr 232/OŚ/2024 z 29 maja 2024 roku znak OŚ-IV-UII.6220.90.2022.KBU o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynku E, z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi wraz z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na części dz. ewid. nr 166/5 i 166/6 obręb 2-11-08, przy ul. Dzieci Warszawy w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy; • Decyzja nr 81/OŚ/2024 z 22 lutego 2024 roku znak: OŚ-IV-UII.6220.70.2021.SPA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla

		przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami w parterze oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, na działkach ewid. nr 167/12, 167/13, 167/14, obręb 2-11-08 w rejonie ul. Przy Forcie w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy; • Decyzja nr 30/OŚ/2024 z 31 stycznia 2024 roku znak: znak: OŚ-IV-UII.6220.111.2022.MAL o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, powierzchnią usługową (opcjonalnie) oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewid. nr 173/9, 173/8, 173/6, 173/5 obręb 2-11-08, przy ul. Przy Forcie w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy; • Decyzja nr 639/OŚ/2022 z 02 listopada 2022 roku znak znak: OŚ-IV-UI.6220.17.2021.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, na działkach ewid. nr 30/4, 30/6, 30/9, 34/2, 37/1, 37/2, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6 obręb 2-11-15 oraz części działki ewid. nr 2/11 obręb 2-11-16 przy ul. Ryżowej w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	

	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	• Decyzja nr 01/CP/2022 z dnia 04.01.2022r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie drogi publicznej, budowie chodnika, ul. Solipska na działkach nr ew. 89/11, 89/12 z obrębu 2-08-29 na terenie dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. • Decyzja nr 30/CP/2022 z dnia 07.07.2022r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie drogi o parametrach drogi publicznej ul. Tynkarskiej na części działki nr ew. 14 z obrębu 2-08-22 na terenie dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. • Decyzja nr 01/RU/2022 z dnia 04.01.2022r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie drogi publicznej ulicy Solipskiej - budowie chodnika, na terenie działek ew. nr 89/11 i 89/12, w obrębie 2-08-29 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. • Decyzja nr 51/2021 z dnia 08.12.2021 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie pasa drogowego drogi gminnej ul. Fasolowej w zakresie budowy ogólnodostępnej zatoki parkingowej (4 stanowiska) wraz z chodnikiem na części działek ew. nr 102/2 i 103/2 z obrębu 2-08-29 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. • Decyzja nr 39/2021 z dnia 25.08.2021 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie gminnej drogi publicznej na działce nr ew. 8 z obrębu 2-08-29 położonej przy ul. Sklepowej w dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, • Decyzja nr 54/2021 z dnia 09.12.2021 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie drogi publicznej na działkach nr ew. 16/1 z obrębu 2-08-30 położonych przy ul. Fasolowej w dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 71/2021 z dnia 8 kwietnia 2021 roku, znak UD-XVI-WAB-AAB.6740.189.2020.ASK wydana z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy na rzecz Belvedere Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przeniesiona Decyzją nr 191/WLO/PB/2024/P z dnia 28 października 2024 roku, znak UD-XVI-WAB-AAB.6740.189.2020.ASK (JWO), wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy na rzecz Fasolowa Residence Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
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		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 13 listopada 2024 roku. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 30 czerwca 2026 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalem usługowym i garażem podziemnym.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalem usługowym i garażem podziemnym położony będzie na działce o nr ew. 16/1 obręb ewidencyjny nr 0830, 2-08-30.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali wyliczona będzie w oparciu o Polską Normę PN–ISO 9836:2022-07, na podstawie pomiaru wykonanego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	40,52% środki własne 59,48% kredyt bankowy tj.: kredyt inwestycyjny
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Warszawski Bank Spółdzielczy ul. Fieldorfa 5a 03-984 Warszawa
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami Ustawy. Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy lokalu. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w ich harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego inwestycyjnego. Wypłaty z rachunku powierniczego będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków z rachunku powierniczego na rachunek dewelopera nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy przez jedną ze stron, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z innego powodu niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi deweloper. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie ul. Fieldorfa 5A, 03-984 Warszawa, którego akta rejestrowe są przechowywane w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisany do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 000082262, NIP 525 000 61 76, REGON 000509643.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I (15%) do 28.02.2025 r.: – nieruchomość gruntowa działka nr 16/1, – roboty przygotowawcze - uporządkowanie terenu i organizacja budowy, – wykonanie obudowy wykopu - ścianka berlińska, palisada, – roboty ziemne - wykop pod budynek. Etap II (13%) do 31.03.2025 r.: – nieruchomość gruntowa - działka nr 16/1, – płyta fundamentowa budynku, – konstrukcja żelbetowa podziemna - słupy, – odwodnienie wykopu. Etap III (15%) do 31.05.2025 r.: – konstrukcja żelbetowa podziemia - słupy oraz ściany - pozostałe prace, – konstrukcja żelbetowa podziemia - belki i strop nad garażem (pozostawiono otwory technologiczne), – izolacja fundamentów, – roboty ziemne - zasyпка budynku, – konstrukcja żelbetowa - kondygnacja 1, – konstrukcja żelbetowa - kondygnacja 2. Etap IV (10%) do 31.08.2025 r.: – konstrukcja żelbetowa - kondygnacja 3, – konstrukcja żelbetowa - kondygnacja 4, – konstrukcja żelbetowa - kondygnacja 5, – konstrukcja żelbetowa - kondygnacja 6 oraz elementy żelbetowe dachu. Etap V (11%) do 31.10.2025 r.: – roboty murowe - ściany osłonowe, międzylokalowe, – stolarka okienna - bez nawiewników, klamek i akcesoriów, – instalacje sanitarne - piony instalacji wentylacji i kanalizacji, – kominy na dachu - czapki i wykończenie, – dach - izolacja termiczna i przeciwwodna - (bez obróbek blacharskich), – izolacja przeciwwodna i termiczna tarasów i balkonów. Etap VI (14%) do 31.01.2026 r.: – instalacje elektryczne i teletechniczne - podtynkowe, – tynki w lokalach mieszkalnych i klatkach schodowych, – elewacja budynku i ocieplenie - (bez wyprawy końcowej, bez płytek), – ocieplenie ścian i sufitu garażu, – izolacja przeciwwodna i termiczna tarasów i balkonów - pozostałe prace, – roboty murowe - ściany osłonowe, międzylokalowe - pozostałe prace, – ściany działowe i zamurówki pionów - pozostałe prace, – instalacje sanitarne - podposadzkowe w lokalach i komunikacji ogólnej, – posadzki cementowe w lokalach mieszkalnych i klatkach schodowych, – obróbki blacharskie i parapety zewnętrzne, – instalacje elektryczne i teletechniczne - TM, administracja, garaż. Etap VII (11%) do 31.03.2026 r.: – drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych, – drzwi stalowe do pomieszczeń technicznych, – brama garażowa, – obróbki blacharskie i parapety zewnętrzne - pozostałe prace,
---	--

	– wykończenie posadzki na klatce schodowej i komunikacji, – instalacje sanitarne - montaż grzejników, – winda – montaż, – instalacje elektryczne i teletechniczne - TM, administracja. Etap VIII (11%) do 30.06.2026 r.: – balustrady zewnętrzne i wewnętrzne, – balkony i tarasy - wykończenie, – wykończenie posadzki w garażu i pomieszczeniach technicznych, – nawiewniki, klamki, okucia okien i drzwi, – pozostałe elementy ślusarskie, zabudowy szachtów, skrzynki na listy, – instalacje elektryczne i teletechniczne - garaż - pozostałe prace, – instalacje sanitarne - kotłownia, hydrofor, wentylatory, – instalacje elektryczne i teletechniczne - RG, oprawy, biały montaż, – winda - rozruch, pozostałe prace, – chodniki, miejsca postojowe, wjazd do garażu, – wykonanie zjazdów, – teren zielony, opaska wokół budynku, substrat, ogrodzenia, – instalacje zewnętrzne, – oddanie Inwestycji do użytkowania.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawki podatku VAT w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, cena sprzedaży lokalu ulegnie zmianie zgodnie ze zmianą stawki podatku VAT, a deweloper niezwłocznie powiadomi nabywcę o zmianie ceny sprzedaży spowodowanej zmianą stawki podatku VAT, jednocześnie przekazując informację o nowej cenie sprzedaży. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu, będzie się różniła od powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej, deweloper powiadomi nabywcę na piśmie, o zmianie powierzchni użytkowej lokalu, w tym o wynikającej z tego faktu zmianie ceny sprzedaży, wskazując: wynik obmiaru lokalu i wynikającą z tego obmiaru różnicę pomiędzy powierzchnią wybudowanego lokalu, a projektowaną powierzchnią lokalu oraz informację na temat odpowiedniej korekty ceny sprzedaży wynikającej z powyższej różnicy w obmiarze lokalu. Deweloper przedstawi nabywcy ostateczne rozliczenie ceny sprzedaży wraz z zawiadomieniem o dacie odbioru lokalu.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli deweloper nie doręczył nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub

	informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności lokalu opisanego w umowie deweloperskiej, w terminie do dnia 31.12.2026 r., 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej przedmiotu umowy deweloperskiej na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznaczy deweloperowi 120 (stu-dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności lokalu opisanego w umowie deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60
--	--

	(sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT cena sprzedaży ulegnie zmianie w ten sposób, że nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia nabywcy o zmianie stawki podatkowej i związanej z tym zmianie ceny sprzedaży, jednakże nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu. 8. Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w sytuacji, w której powierzchnia użytkowa lokalu będzie różnić się od projektowanej, wskazanej w umowie deweloperskiej, o więcej niż 2% (dwa procent) i w związku z tym nastąpi zmiana ceny sprzedaży spowodowana zmianą powierzchni użytkowej lokalu, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez nabywcę zawiadomienia, o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży, jednak nie później niż w terminie do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu, przy czym prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej nie przysługuje nabywcy w przypadku, gdy zmiana powierzchni użytkowej lokalu jest następstwem zmian aranżacyjnych lokalu dokonanych przez nabywcę lub na zlecenie nabywcy. 9. Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, udzieloną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 10. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 11. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę własność lokalu opisanego w umowie deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	
I. Deweloper informuje o: 1) braku wierzycieli hipotecznych; 2) w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką, będzie dysponował zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, II. Deweloper informuje o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej odpowiednio do zakresu tej umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;	

- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
 - 3) pozwoleniem na budowę;
 - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za cały okres działalności;
 - 5) projektem budowlanym;
- a w przypadku pozyskania tych dokumentów także:
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
 - 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
 - 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
 - 9) dokumentem potwierdzającym zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie będzie istnieć.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Warszawskim Banku Spółdzielczym**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Warszawskiego Banku Spółdzielczego**.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Warszawski Bank Spółdzielczy** korzysta także z następujących znaków towarowych: **znak słowno-graficzny z motywem syrenki warszawskiej - świadectwo ochronne nr 347948**

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