

CZĘŚĆ OGÓLNA

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	ul. Komitetu Ochrony Robotników 39CA i 39CB, Warszawa dz. ew. nr 25/4, 25/6 obręb 2-06-07
Numer księgi wieczystej	WA1M/00435642/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak jest wpisów, wpisana jest wzmianka o wniosku zarejestrowanym za nr REP.C./NOTA/613878/25 z dnia 15 lipca 2025 roku, DZ. KW. / WA5M / 57382 / 25 / 1 z dnia 15 lipca 2025 roku, jako wpis hipoteki umownej łącznej.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	n/d
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	• bezpośrednie sąsiedztwo ul. Komitetu Obrony Robotników – możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Żwirki i Wigury – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Hynka – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo drogi ekspresowej S79 – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowej Warszawa Służewiec, • sąsiedztwo linii tramwajowej przy ul. Marynarskiej oraz pętli tramwajowej PKP Służewiec, • sąsiedztwo Lotniska Chopina w Warszawie, • sąsiedztwo zbiorników wodnych, m.in. Stawu Zbarskiego, • sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działkowych, • sąsiedztwo Skweru 7 Pułku Piechoty Armii Krajowej „Garłuch” przy ul. Komitetu Obrony Robotników, • sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych, parkingów naziemnych, terenów przemysłowych i magazynowych, terenów usługowych i biurowych, • sąsiedztwo Fortu VII Twierdzy Warszawa „Zbarż”, • sąsiedztwo przedszkoli, m. in. Przedszkola nr 175 przy ul. Astronautów 5, • sąsiedztwo Szkoły Podstawowej nr 227 im. kpt. Lucyny Hertz przy ul. Astronautów 17, • sąsiedztwo Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego przy ul. Komitetu Obrony Robotników 23, • sąsiedztwo Koszar Dowództwa Garnizonu Warszawa przy ul. Hynka, • sąsiedztwo Bazy Lotnictwa Transportowego przy ul. Żwirki i Wigury 1C, • sąsiedztwo Komisariatu Policji Portu Lotniczego Warszawa-Okęcie przy ul. Żwirki i Wigury 1, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (obszar Fortu VII Twierdzy Warszawa „Zbarż” wraz z terenami sąsiednimi) znajduje się na obszarze objętymi strefami ochrony konserwatorskiej,

¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	• część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny pomiędzy ul. Komitetu Obrony Robotników a ul. Hynka) znajduje się na w granicach obszarów osiedli mieszkaniowych nie spełniających współczesnych standardów oraz osiedli zdegradowanych lub zagrożonych degradacją, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarze objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji.
	Inne ⁴⁾	Teren inwestycji znajduje się na obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie - uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

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

		Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Dostęp: https://ppl.bip.gov.pl/inne-jednostki-organizacyjne/plany-generalne-lotnisk-zarządzanych-przez-ppl-s-a.html
--	--	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy.
	Maksymalna 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.
	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	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.

graniczy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	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.
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	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy

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

	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁶⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część I: •ustala się zachowanie istniejących zespołów zieleni oraz wyznaczenie nowych terenów zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, •dopuszcza się lokalizowanie elementów małej architektury takich jak murki oporowe, pachółki, słupki, barierki, pojemniki z zielenią, •ustala się zachowanie istniejących cennych drzew, grup drzew i krzewów, •ustala się uzupełnianie zieleni wysokiej nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków dostosowanych do warunków miejskich, •ustala się wprowadzenie szpalerów zieleni wysokiej oznaczonych na rysunku planu, •ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz realizację nasadzeń oznaczonych na rysunku planu, •ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych i elementów reklamowych na wydzielonych pasach zieleni i trawnikach, •ustala się uporządkowanie i rewaloryzację istniejącej zieleni, •zakazuje się lokalizowania obiektów i usług uciążliwych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń dopuszczonych planem, •ustala się nakaz tworzenia warunków do retencji wód oraz stosowania rozmaitych urządzeń wodnych, w szczególności na terenach publicznych, ogólnodostępnych, •ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, •dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez retencjonowanie lub odprowadzanie

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

		do gruntu, pod warunkiem spełnienia norm określonych obowiązującymi przepisami, •ustala się, że strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków muszą być dostępne z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznej, •dopuszcza się zajęcie fragmentu terenu ulicy niezbędnego do lokalizowania wejść, ramp, podjazdów, wind zewnętrznych do budynków sytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy, o ile nie jest to możliwe do zrealizowania na działce budowlanej i nie spowoduje to ograniczenia szerokości przejścia poniżej 1,5 m, •dopuszcza się tymczasową lokalizację ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic w sposób nie kolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania ulic, •ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, •w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na prawidłowość funkcjonowania ruchu lotniczego, ustala się bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 150 m nad poziomem morza, •ustala się adaptację istniejących dróg wewnętrznych na terenie planu i dopuszcza się wprowadzenie innych dróg wewnętrznych, •ustala się orientacyjne przebiegi ścieżek rowerowych dwukierunkowych, •dopuszcza się lokalizację kładek lub przejść podziemnych we wszystkich terenach komunikacji, •ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej, •ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych ulicach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, gazociągu rozbiorczego, ciepłociągu, linii elektroenergetycznych WN, SN i nn, linii telefonicznej – poza jezdniami,
--	--	---

		oraz kanalizacji deszczowej i ogólnie spławnej, jeśli służy też odwodnieniu drogi – pod jezdniami, •ustala się wykluczenie sytuowania nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji deszczowej, pod jezdniami dróg publicznych, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z ulicą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację, •dopuszcza się bez zmiany planu przebudowę, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji. Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej: •ustala się realizację drogi dojazdowej 9KDD, biegnącej wzdłuż torów kolejowych, •ustala się realizację drogi dojazdowej 12 KDD, łączącą projektowaną drogę dojazdową 9KDD z ul. Suwak, •ustala się realizację drogi dojazdowej 13KDD, łączącej ul. Suwak z ul. Postępu, •ustala się w prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: 2KDZ ul. Domaniewska, 3KDZ ul. Postępu, 4KDZ ul. Konstruktorska, 1KDL ul. Suwak, 2KDL ul. Konstruktorska, 3KDL ul. Domaniewska oraz ulic – placów miejskich: 1KD-PM, 2KD-PM, 3KD-PM, 7KD-PM I 8KD-PM, •dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, dla pozostałych ulic niewyszczególnionych powyżej oraz dla dróg wewnętrznych, •dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP) i na terenach zieleni osiedlowej (ZZo), •ustala się zachowanie, przebudowę, modernizację istniejących linii tramwajowych w ul. Wołoskiej,
--	--	---

		•ustala się zachowanie, remont, rozbudowę, przebudowę lub wymianę istniejących obiektów i urządzeń kolejowych linii kolei Radomskiej, w tym torowisk i infrastruktury kolejowej, •dopuszcza się urządzenie terenu w szczególności poprzez: wprowadzenie elementów małej architektury, wyznaczenie miejsc parkingowych, zachowanie i uzupełnienie zieleni, •wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i innych wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu, •ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych, •wyznacza się granice terenów zieleni o charakterze parkowym – terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz terenów zieleni osiedlowej (ZZo), dla których ustala się m.in. ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu oraz obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, •zakazuje się dla obszaru położonego w zasięgu korytarza wymiany powietrza Systemu Przyrodniczego Warszawy lokalizowania urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza, •ustala się pełną obsługę obszaru objętego planem w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej, •dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę; dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidywanymi w planie, •dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.
--	--	--

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 71/WŁO/22 z dnia 44718 - przeniesienie decyzji nr 70/WŁO/19 o wz - dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym – ul. Komitetu Obrony Robotników. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 108/MOK/22 z dnia 44792 - stwierdzenie wygaśnięcia decyzji nr 340/MOK/08 o wz dotyczącej budowy budynku biurowego z parkingiem podziemnym – ul. Domaniewska 45. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 17/RU/2023 z dnia 44959 - budowa budynku usługowego, pylonu informacyjnego oraz zadaszenia nad miejscami postojowymi – ul. Żwirki i Wigury 1. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 165/RU/2023 z dnia 45229 - budowa budynku biurowego – ul. Żwirki i Wigury 10. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 61/WŁO/WZ/2024 z dnia 45365 - budowa budynku magazynowo-usługowego wraz ze zbiornikiem na nieczystości ciekłe o pojemności - powyżej 10 m³ i budowie podziemnej zbiornikowej instalacji gazowej – ul. Wirażowa 120
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja nr 1053/OŚ/2015 z 23 października 2015 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.49.2015.MSK o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w parterze, garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi wraz z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, na dz. ew. nr 9/7 i 9/9 obręb 1-08-12 przy ul. Cybernetyki w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

		Decyzja nr 1155/OŚ/2015 z dnia 23 listopada 2015 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.67.2015.MWR (SPA) o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w parterze, garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi wraz z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, na dz. ew. nr 20/20 i 21/13 obręb 1-08-12, przy ul. Cybernetyki w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Decyzja nr 1189/OŚ/2015 z dnia 2 grudnia 2015 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.53.2015.MDA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie hangaru do obsługi naziemnej samolotów wraz z zapleczem technicznym i socjalno-biurowym, płytą przedhangarową, parkingiem oraz infrastrukturą techniczną na działkach ew. nr 3, 6/1, 6/9, 6/10, 9/7, 2/34 obręb 2-06-07, przy ul. 17 Stycznia 39, 45 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Decyzja nr 1022/OŚ/2016 z 2 września 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.8.2016.KKO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi wraz z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 9/7, 9/9, 20/18, 21/12, obręb 1-08-12 przy ul. Cybernetyki w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Decyzja nr 82/OŚ/2018 z 31 stycznia 2018 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.7.2017.DKO, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania
--	--	--

		na środowisko oraz określając warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, na działkach ew. nr 21/13, 20/20 obręb 1-08-12, przy ul. Cybernetyki w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Decyzja nr 315/OŚ/2020 z 5 sierpnia 2020 r. znak OŚ-IV-U.6220.89.2019.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określając warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie bazy Samolotowego Zespołu Transportowego EMS (Emergency Medical Service) oraz Stacji Obsługi Technicznej na dz. ew. 2/34, obręb 2-06-07, na terenie Lotniska Chopina w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Decyzja nr 367/OŚ/2021 z 16 lipca 2021 r. znak: OŚ-VI-U.6220.147.2020.EKO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określając istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu czterech budynków usługowych typu hotelowego/turystycznego z wydzielonymi lokalami usługowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działki ew. nr 35/1 obręb 1-08-12 w rejonie ul. Komputerowej w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Decyzja nr 84/OŚ/2022 z 10 lutego 2022 r. znak: OŚ-IV-U.6220.12.2021.UPR o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określając istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków biurowych Fort „Zbarż” z powierzchnią usługową w części parterów oraz z
--	--	--

		garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek ewid. nr 48/8, 50, 51, 48/9 i 2/9, obręb 2-06-05 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyzja nr 681/OŚ/2022 z 25 listopada 2022 r. znak: OŚ-IV-U.6220.99.2020.IOS 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 polegającego na przebudowie oraz rozbudowie istniejących parkingów na dz. ewid. nr 6/9, 9/1, 9/4, 9/6, obręb 2-06-07, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyzja nr 562/OŚ/2023 z 20 grudnia 2023 r. znak: OŚ-IV-U.6220.136.2022.KBA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą na działkach ewid. nr 57/2, 58, 23/1 oraz 19/2 obręb 2-06-01 przy ul. Komitetu Obrony Robotników w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Teren inwestycji oraz obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajdują się na obszarze, objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

		Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania. Określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania: • w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, • w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się dwie strefy: Z1 (Strefa ograniczonej zabudowy) i Z2 (Strefa ograniczeń przeznaczenia). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania Z2. W strefie Z2: • zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, • zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, • zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy - teren w promieniu 1 km od planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarze wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie

		prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi)
	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 4/MOK/ZRID/2024 z dnia 26 marca 2024r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej oznaczonej symbolem 5 KDL w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część 1, przyjętym przez Radę Miasta st. Warszawy Uchwałą nr XXIX/625/2011 z dnia 15 grudnia 2011r., na odcinku o długości 120m od skrzyżowania z ul. Boksterską w kierunku południowym w Dzielnicy Mokotów w Warszawie wraz z budową zjazdu, odwodnieniem i oświetleniem, na nieruchomościach obejmujących działki ew. nr: 17 (projektowane 17/1, 17/2, 17/3 i 17/4), 21/1 , 31 (projektowane 31/1, 31/2, 31/3 i 31/4) i 32 z obrębu 1-08-12.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Decyzja Nr 55/II/2018 z dnia 27 grudnia 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego „Przebudowa lotniska użytku publicznego polegającego na przebudowie drogi kołowania Charlie (DK- C1) wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, teletechniczną, kanalizacji deszczowej i oświetlenia nawigacyjnego”. Lokalizacja inwestycji: działki nr ew. 2/98, 2/101, 2/103, 2/113, 2/115, 2/116, 2/117, 2/118, 2/119, 2/311, 2/312, 2/121, 2/34, 47 obręb numer 0607, jednostka ewidencyjna 146517_8, Dzielnica Włochy, działki nr ew. 2/2, 2/3, 3, 5, 6/2 obręb 0609, jednostka ewidencyjna 146517_8, Dzielnica Włochy. Decyzja Nr 121/ZRIL/2019 z dnia 2 października 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie przebudowy lotniska użytku publicznego dla inwestycji pn.: „Przebudowa lotniska użytku publicznego polegającego na

		przebudowie płyty postojowej samolotów nr (PPS1) na lotnisku Chopina w Warszawie”. Adres obiektu budowlanego na terenie lotniska im. F. Chopina w Warszawie, jedn. ew. 146517_8, Dzielnica Włochy: obręb 2-06-07 działki o nr ew.: 9/7 (9/14, 9/15, 9/16), dz. nr ew. 2/34, jednostka ewidencyjna 146517_8, Dzielnica Włochy. Decyzja Nr 3/SPEC/2020 z dnia 21 stycznia 2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego dla inwestycji pn.: „Budowa obiektu radionawigacyjnego DVOR/DME Okęcie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Warszawa Lotnisko Chopina, ul. Żwirki i Wigury 1; 00-001 Warszawa, dz. 2/34 obr. 2-06-07”. Decyzja Nr 70/SPEC/2021 z dnia 23 czerwca 2021 r., znak: WI-I.7820.3.6.2020.AC, w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego pn.: „budowa pola technicznego/postojowego dla sprzętu GSE wraz z infrastrukturą techniczną położonego między drogą techniczną „0” i PPS-9.” Adres zamierzenia budowlanego: dz. nr 2/34 i 2/35 obręb 2-06-07, przy ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa, na terenie Lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie”. Decyzja Nr 138/SPEC/2024 z dnia 7 października 2024 r., znak: WIR-I.7820.3.4.2024.DR, w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego pn.: „Realizacja inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego polegająca na przebudowie urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego w zakresie rozbiórki i przebudowy oświetlenia projektowanego i przeszkodowego płyty postojowej PPS-9 wraz z budową fundamentów i montażem 4 masztów stalowych o wys. h=25m oraz budową odcinków kanalizacji kablowej na Lotnisku Chopina w Warszawie” na terenie dz. ew. nr 2/34, 2/35 i 14/5 z obrębu 20607, jedn. ew. nr 146517_8, m. st. Warszawa, Dzielnica Włochy”.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowni przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja 97/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 r. wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy Decyzja Nr 1026/OPON/2019 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 roku.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	30.03.2023 r.	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku	n/d	

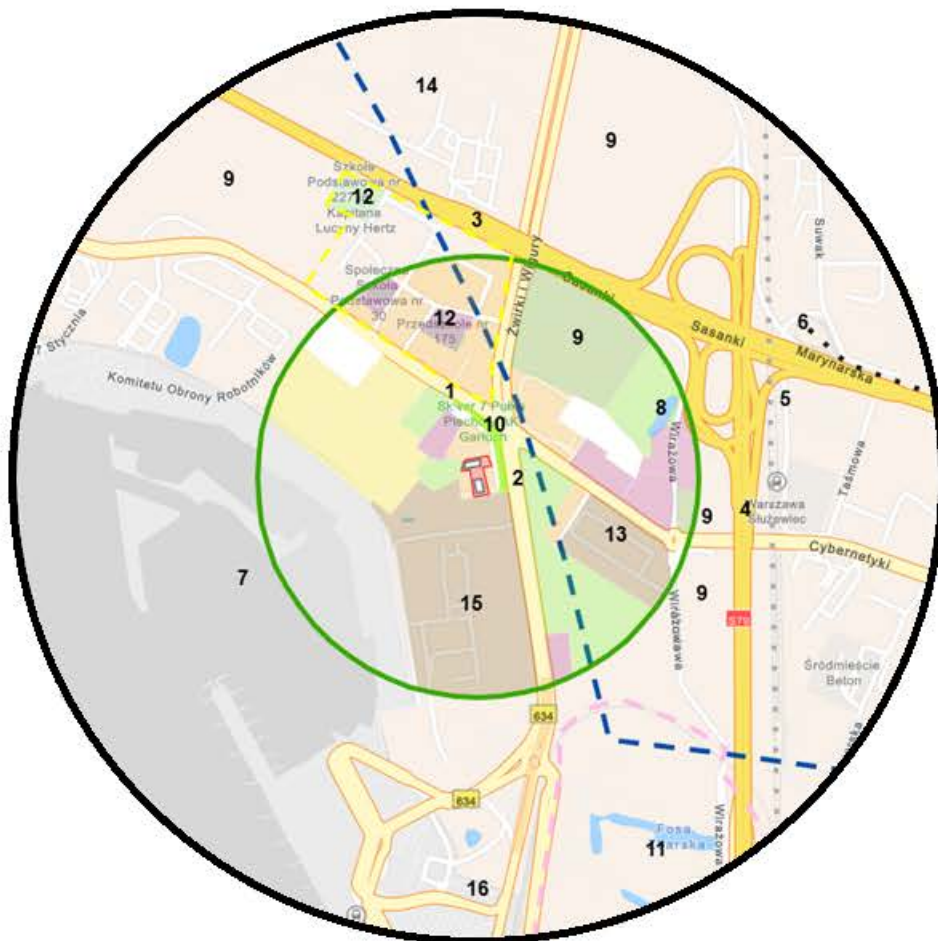
wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	n/d	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	n/d	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek 1 ma kształt prostokąta jest usytuowany dłuższym bokiem równoległe do ulicy Komitetu Obrony Robotników, położony w północnej części inwestycji Minimalny odstęp budynku 1 od najbliższego budynku wynosi – 8 m Budynek 2 ma kształt prostokąta usytuowany dłuższym bokiem równoległe do ulicy Żwirki i Wigury, położony w południowej części inwestycji Minimalny odstęp budynku 2 od najbliższych budynków wynosi – 15 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar zgodnie z Rozporządzeniem MTBIGM z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462) z uwzględnieniem Normy PN-ISO 9836:1997 [przy założeniach: 1/. powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,01 m², 2/. powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym (po tynkach), na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. ; 3/. do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się: powierzchni otworów na drzwi i okna]. 4/. do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnię pod ściankami działowymi).	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji cen.	
INNE INFORMACJE		

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) projektem budowlanym;
- 5) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 6) tytułem prawnym potwierdzającym prawo Spółki do przeniesienia praw z umów, o których mowa w art. 4 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

Legenda

- obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich
- bufor o promieniu 1 km od granicy inwestycji
- teren inwestycji
- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej
- tereny o przewadze zabudowy produkcyjnej i magazynowej
- tereny o przewadze zabudowy usługowej
- tereny zieleni i tereny niezagospodarowane
- tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- tereny rodzinnych ogrodów działkowych
- **tereny zieleni urządzonej**
- **tereny Koszar Dowództwa Garnizonu Warszawa i Baza Lotnictwa Transportowego**
- **tereny wód powierzchniowych**
- tory tramwajowe
- tory kolejowe
- obszar objęty strefami ochrony konserwatorskiej
- obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie
- granice obszaru osiedli mieszkaniowych nie spełniających współczesnych standardów oraz osiedli zdegradowanych lub zagrożonych degradacją



- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. ul. Komitetu Obrony Robotników | 9. rodzinne ogrody działkowe |
| 2. ul. Żwirki i Wigury | 10. Skwer 7 Pułku Piechoty Armii Krajowej „Gartuch” |
| 3. ul. Hynka | 11. Fort VII Twierdzy Warszawa „Zbarż” |
| 4. droga ekspresowej S79 | 12. przedszkola i szkoły |
| 5. stacja kolejowa Warszawa Służewiec | 13. Nadwiślański Oddział Straży Granicznej |
| 6. pętla tramwajowej PKP Służewiec | 14. Koszary Dowództwa Garnizonu Warszawa |
| 7. Lotnisko Chopina w Warszawie | 15. Baza Lotnictwa Transportowego |
| 8. zbiorniki wodne | 16. Komisariat Policji Portu Lotniczego Warszawa-Okęcie |