



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 marca 2025 r.

Poz. 2931

UCHWAŁA Nr XVI/658/2025 RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

z 13 marca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Omulewskiej 24 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U z 2024 r. poz. 195), a także na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, na działce ewidencyjnej nr 85 z obrębu 3-05-08 przy ulicy Omulewskiej 24 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy (dalej: inwestycja mieszkaniowa)

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono odpowiednio literami: A, B, C, D, E, F, G

§ 2. Dla inwestycji mieszkaniowej

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań

- 1) minimalną – 12 800 m²
- 2) maksymalną – 13 700 m²

2. Określa się liczbę mieszkań

- 1) minimalną – 230
- 2) maksymalną – 260

3. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcjach usługowych lub handlowych

- 1) o minimalnej powierzchni użytkowej łącznej 1 280 m² i maksymalnej powierzchni użytkowej łącznej 1 700 m²
- 2) jako lokale usługowe lub handlowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym zlokalizowane na parterach zabudowy
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcjach usługowych i handlowych nie będzie mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań
- 4) inwestycja nie obejmuje lokalizacji obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

4. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

- 1) w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane

a) budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową, a w nim funkcje

- mieszkaniowa wielorodzinna – funkcja główna
- usługowa lub handlowa o charakterze lokalnym - funkcja uzupełniająca zlokalizowana w części parterów, zgodnie z częścią graficzną charakterystyki inwestycji mieszkaniowej
- garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych i rowerów na dwóch kondygnacjach podziemnych
- pomieszczenia techniczne, pomocnicze i komunikacja wewnętrzna
- zieleń na części dachów

b) obszary urządzone przeznaczone pod powierzchnie biologicznie czynną, przestrzeń rekreacyjną, zieleń i małą architekturę, miejsca rowerowe dla mieszkań, usług i rowerów towarowych, urządzenia techniczne, komunikację pieszą i rowerową oraz podobszary

- podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową dla pojazdów, zaopatrzenia, śmieciarek, obsługi technicznej i wjazdu/wyjazdu do/z garażu
- podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową do obsługi pożarowej
- podobszar pod komunikację pieszą i rowerową
- podobszar, w którym dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych ogródków dla mieszkań

c) nowe nasadzenia drzew i krzewów

d) infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji

2) zakazuje się grodzenia inwestycji mieszkaniowej z zastrzeżeniem punktu 3

3) dopuszcza się wydzielenie przydomowych ogródków lokatorskich na terenie inwestycji mieszkaniowej zgodnie z częścią graficzną charakterystyki

4) ustala się swobodne, ogólnodostępne przejścia przez teren inwestycji mieszkaniowej i dostęp do dziedzińca wewnętrznego

5) w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej zostaną zastosowane rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich obywateli, w tym osób: starszych, z niepełnosprawnościami oraz dzieci, takie jak: ławki, siedziska czy elementy zabaw dla dzieci

6) teren inwestycji mieszkaniowej stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej

7) inwestycja wiąże się z koniecznością rozbioru istniejącej zabudowy, elementów zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej oraz ogrodzenia, które będą prowadzone na podstawie osobnych opracowań i postępowań administracyjnych

5. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

1) przyłączy do kanalizacji sanitarnej

2) przyłączy do sieci wodociągowej

3) przyłączy do sieci ciepłowniczej

4) przyłączy do sieci elektroenergetycznej

5) przyłączy do sieci teletechnicznej

6. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały

7. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na działce ewid. nr 85 z obrębu 3-05-08, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00161295/9

8. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

9. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

10. Inwestycja wiąże się z koniecznością przebudowy ulic Sulejowskiej i Omulewskiej w porozumieniu z zarządcą dróg Burmistrzem Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy, które będą prowadzone na podstawie osobnych opracowań i postępowań administracyjnych. Przebudowa dróg nastąpi w oparciu o art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U z 2024 r. poz. 320, 1222) oraz Zarządzenia Nr 1715/2021 Prezydenta m.st. Warszawy z 19 października 2021 r. z późn. zm. w sprawie określenia zasad zawierania umów określających warunki budowy lub przebudowy dróg publicznych przez inwestorów inwestycji niedrogowych oraz powołania zespołu ds. współpracy z inwestorami inwestycji niedrogowych.

11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 332/OŚ/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 7 sierpnia 2023 r. oraz przepisami odrębnymi.

§ 3. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały są

- 1) załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej
- 2) załącznik nr 2 określający charakterystykę inwestycji mieszkaniowej

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy

§ 6. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Wiceprzewodniczący Rady m.st. Warszawy

Sławomir Potapowicz

Załącznik nr 1 został sporządzony na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500, w zmniejszeniu do 1:1000.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XVI/658/2025
Rady m.st. Warszawy z 13 marca 2025r.

Załącznik nr 2. Charakterystyka inwestycji
mieszkaniowej w formie opisowej i graficznej

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. a Ustawy

Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.

Zapotrzebowanie na wodę	• woda na cele socjalno-bytowe: ok. 3,0 dm³/s; • woda na cele przeciwpożarowe – zewnętrzne – max 20 dm³/s; • woda na cele przeciwpożarowe – wewnętrzne – ok. 3,0 dm³/s; • ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości.
Zapotrzebowanie na energię	• zasilanie podstawowe: ok. 1504 kW • zasilanie rezerwowe: ok. 180 kW; • ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości; • liczba stacji transformatorowych zintegrowanych z zabudową mieszkaniową: 1.
Sposób odprowadzania ścieków sanitarnych	• szacowana ilość ścieków bytowych odprowadzana do kanalizacji miejskiej: ok. 3,0 dm³/s; • ww. ilość ścieków może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości.
Sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych	• szacowana ilość wód opadowych: ok. 98 dm³/s; • ww. ilość wód opadowych może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości; • wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji mieszkaniowej poprzez dwa zbiorniki retencyjne i system rozsączający; • wody opadowe zostaną zebrane z dachów budynku i terenu, a następnie zmagazynowane w zbiornikach retencyjnych; wody opadowe zmagazynowane w zbiornikach zostaną przepompowane do skrzynek rozsączających w celu częściowego rozsączenia; • szczegółowe usytuowanie zbiorników retencyjnych oraz systemu rozsączającego w części podziemnej inwestycji mieszkaniowej nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Zapotrzebowanie na ciepło	• przydział mocy cieplnej: ok. 1 230 kW; • ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości.
Zapotrzebowanie na teletechnikę	• przyłączenie do istniejących sieci teletechnicznej w ulicy Omulewskiej i/lub innych sieci wskazanych przez gestora sieci na etapie sporządzania projektu budowlanego.
Sposób zagospodarowania odpadów	• miejsca gromadzenia odpadów stałych planowane są jako wyodrębnione pomieszczenia w parterze budynku, dostępne z zewnątrz oraz dostępne dla osób niepełnosprawnych; • odpady będą segregowane i zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie m. st. Warszawy, co zapewni prawidłowe funkcjonowanie inwestycji mieszkaniowej w tym zakresie.
Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	• Dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej: – min. 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, – planowana liczba miejsc parkingowych: min. 230, max. 300; • Do obsługi części budynku przeznaczonego na działalność handlową lub usługową: – nie więcej niż 2,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji; – planowana liczba miejsc parkingowych: min. 0, max. 43.
Liczba miejsc postojowych dla rowerów	• dla obsługi realizowanej funkcji mieszkaniowej: – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, – planowana liczba miejsc: min. 555, max 625, – co najmniej połowa ww. miejsc będzie zlokalizowana bezpośrednio na poziomie terenu inwestycji mieszkaniowej lub w parterach planowanego budynku, pozostała część zostanie zlokalizowana w garażu podziemnym, – szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów nastąpi na etapie projektu budowlanego; • do obsługi części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub usługową: – nie mniej niż 1 stojak na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji, nie mniej jednak niż 1 stojak na 1 lokal usługowy lub handlowy,

	– planowana liczba miejsc: min. 13, max. 20 stojaków, – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla roweru towarowego na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej tych funkcji, – planowana liczba miejsc: min. 7, max. 9 stanowisk postojowych dla rowerów towarowych, – szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów nastąpi na etapie projektu budowlanego.
--	---

Realizacja przyłączy, ewentualne usunięcie kolizji sieci i /lub przyłączy nastąpią na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy. Dokładne miejsca włączenia do istniejących sieci zostaną ustalone po uzyskaniu docelowych warunków technicznych przyłączenia od gestorów sieci w ramach odrębnych opracowań i odrębnego postępowania administracyjnego.

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b Ustawy

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej.

- **Na terenie inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane:**

- Zabudowa o następujących funkcjach:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej – funkcja główna,
 - usługowej lub handlowej o charakterze lokalnym – funkcja uzupełniająca w części parterów zgodnie z formą graficzną charakterystyki inwestycji mieszkaniowej,
 - garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych i rowerów – funkcja uzupełniająca na dwóch kondygnacjach podziemnych zabudowy,
 - pomieszczenia techniczne, pomocnicze i komunikacja wewnętrzna;
 - zieleń na części dachów;
- obszary urządzone przeznaczone pod powierzchnie biologicznie czynną, przestrzeń rekreacyjną, zieleń i małą architekturę, miejsca rowerowe dla mieszkań, usług i rowerów towarowych, urządzenia techniczne, komunikację pieszą i rowerową oraz podobszary:
 - podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową dla pojazdów zaopatrzenia, śmieciarek, obsługi technicznej i wjazdu/wyjazdu do/z garażu,
 - podobszar pod komunikację pieszą oraz kołową do obsługi pożarowej,
 - podobszar pod komunikację pieszą i rowerową,
 - podobszar, w którym dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych ogródków dla mieszkań;
- infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji.

- **Ponadto:**

- Teren inwestycji mieszkaniowej stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, a planowana inwestycja mieszkaniowa stanowić będzie zabudowę śródmiejską, o której mowa w przepisach odrębnych.
- W projekcie zagospodarowania terenu zostaną zastosowane rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich obywateli, w tym osób: starszych, z niepełnosprawnościami oraz dzieci, takie jak: ławki, siedziska, czy elementy zabaw dla dzieci.
- Zakazuje się grodzenia terenu inwestycji mieszkaniowej z zastrzeżeniem punktu poniżej.
- Koncepcja zieleni zakłada stworzenie estetycznej przestrzeni miejskiej z użyciem różnorodnych drzew i krzewów. Przewiduje się zastosowanie gatunków polecanych dla miast, o dużej tolerancji na trudne warunki miejskie oraz o dużej dekoracyjności czy zmienności sezonowej. Korony drzew będą miejscem schronienia miejskich ptaków czy drobnych zwierząt. Na terenie inwestycji przewiduje się jedynie gatunki liściaste – głównie ze względu na ich zwiększoną produkcję tlenu oraz filtrację powietrza. Nasadzenia drzew liściastych stworzą cień i przez to przyczynią się do obniżania temperatury powietrza, jak również sprzyjać będą stworzeniu lokalnego mikroklimatu.

Na terenie przewiduje się również liczne nasadzenia ozdobnych krzewów, bylin i traw wysokich, które również będą atrakcją i miejscem bytowania dla licznych ptaków i owadów. Zieleń będzie zróżnicowana pod względem wysokościowym, różnorodna w teksturze, a także wykazywać się będzie dużą zmiennością sezonową. Flora zostanie wzbogacona o nieinwazyjne gatunki, znane nie tylko ze swoich cech dekoracyjnych, ale również sprzyjające owadom i ptakom. Wykorzystane zostaną w dużej mierze gatunki rodzime, które uzupełnią pozostałe nasadzenia. Na stropie garażu planuje się zastosować systemowe dachy zielone, które umożliwią posadzenie drzew, krzewów, krzewów soliterowych, jak również traw ozdobnych i bylin. W obrębie inwestycji planuje się umieszczenie budek lęgowych, karmników i poidłek.

- Na terenie inwestycji planowane jest zachowanie 18 drzew znajdujących się od ul. Sulejowskiej oraz od istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Omulewskiej 26. Planuje się nowe nasadzenia drzew, krzewów, roślin okrywowych i zadarniających oraz trawników, a także posadzenie na gruncie rodzimym nasadzeń wysokich drzew w obrębie dziedzińca wewnętrznego oraz wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu inwestycji mieszkaniowej.
 - Dopuszcza się wydzielenie przydomowych ogródków lokatorskich na terenie inwestycji mieszkaniowej zgodnie z częścią graficzną charakterystyki.
 - Ustala się swobodne, ogólnodostępne przejścia przez teren inwestycji mieszkaniowej.
 - Dokładne usytuowanie i formy elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej, oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.
- **Obsługa komunikacyjna kołowa:**
 - poprzez planowany wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej z ul. Sulejowskiej, a następnie wjazd do garażu podziemnego z terenu inwestycji mieszkaniowej;
 - poprzez planowany wyjazd z garażu na teren inwestycji mieszkaniowej, a następnie z terenu inwestycji mieszkaniowej na ul. Sulejowską;
 - na terenie inwestycji mieszkaniowej do obsługi lokali przeznaczonych na działalność usługową lub handlową, obsługi komunalnej, technicznej oraz pożarowej – od ulicy Sulejowskiej – w miejscach wskazanych w charakterystyce inwestycji w formie graficznej.
 - **Obsługa komunikacyjna piesza:**
 - od ulic Omulewskiej i Sulejowskiej;
 - na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

- **Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:**
 - powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (dalej: PTIM): 8 720 m², z zastrzeżeniem, że:

- PTIM może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
- w przypadku podziałów działki stanowiącej teren inwestycji mieszkaniowej, we wniosku o pozwoleniu na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;
- zgodnie z art. 25 ust. 7 Ustawy „Zmiana oznaczenia w katastrze nieruchomości, dotycząca nieruchomości objętej uchwałą, o której mowa w ust. 1, dokonana po podjęciu tej uchwały, wynikająca w szczególności z podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów lub aktualizacji operatu ewidencyjnego, nie stanowi przeszkody do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę”;
- wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej: maks. 2,65;
- wskaźnik powierzchni zabudowy: maks. 40,2% PTIM;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 31% PTIM,
 - w tym na gruncie: min. 20,5% PTIM;
 - na stropodachach i dachach: min. 10,5% PTIM
- powierzchnia zabudowy: max. 3 505 m²;
- powierzchnia całkowita (liczona jako suma powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych i podziemnych): maks: 34 608 m², w tym:
 - nadziemna: maks. 23 108 m²,
 - podziemna: maks. 11 500 m²;
- powierzchnia użytkowa mieszkań: min. 12 800 m², maks. 13 700 m²;
- powierzchnia użytkowa handlu lub usług: min. 1 280 m², maks. 1 700 m²;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 6 i 8;
- wysokość zabudowy: dla 6 kondygnacji maks. 21 m, dla 8 kondygnacji maks. 25 m;
- liczba kondygnacji podziemnych: 2.

• **Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:**

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko określa decyzja 332/OŚ/2023 z dnia 07.08.2023 r., znak OŚ-IV-UII.6220.11.2023.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 85 z obrębu 3-05-08, u zbiegu ulic Omulewskiej i Sulejowskiej w Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. garaży, parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

