

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
 sporządzenia prospektu:
 07.10.2024 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	WAK-J Development Jaroszek Spółka Jawna KRS:0000875696	
Adres	Ul. Stefana Żeromskiego 14 05-850 Ożarów Mazowiecki	
Numer NIP i REGON	118-221-76-96	387791616
Numer telefonu	573-414-444 573-424-444	
Adres poczty elektronicznej	biuro@wakjdevelopment.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.wakjdevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Malczewskiego 9,11,13,15,17,19,21,23,25, 05-850 Ożarów Mazowiecki – dz.nr.ew. 94/1, 94/2 obręb 0004
Data rozpoczęcia	19.05.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.07.2022 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Malczewskiego 27,29, 05-850 Ożarów Mazowiecki – dz.nr.ew. 94/3 obręb 0004
Data rozpoczęcia	27.07.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.09.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

WU MB 1

Adres	Ul. Kapucka 19 , Ożarów Mazowiecki, nr.cw.dz. 59/9, 59/10, 59/11, 57/25, 57/26, 61/32, 61/33 obr. 0003
Data rozpoczęcia	02.08.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.10.2023 r.

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 ¹⁾	Ul. Jana Zamoyskiego, 05-850 Ożarów Mazowiecki, nr.ew.dz. 153/8 i 153/9 obręb 0002
Numer księgi wieczystej	WA1P/00011011/7
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 ²⁾	NIE DOTYCZY

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
	Analiza sąsiedztwa inwestycji w promieniu 200 m nie wykazała na istnienie obiektów mogących szczególnie negatywnie wpłynąć na warunki życia i stanowiących uciążliwości np. zapachowe, świetlne, hałasowe. W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna w pobliżu Przedszkole Niepubliczne Sióstr Urszulanek SJK oraz małe punkty usługowe.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Teren jest objęty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, Uchwała Nr LXXIV/683/23 z 14 grudnia 2023 r., studium dostępne na stronie http://bip.ozarow-mazowieck.pl/m.23292.obowiazujace.html (Biuletyn Informacji Publicznej, w zakładce: Prawo Lokalne/Zagospodarowanie Przestrzenne/ Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania przestrzennego/Obowiązujące Źródło: Pismo Burmistrza Miasta Ożarowa Mazowieckiego z 10.09.2024 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XXXVI/384/17 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II źródło: VII kadencja Rady Miejskiej (2014-2018)/Rok 2017/Uchwała Nr XXXVI/384/17 z 28 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II
	Miejscowy plan rewitalizacji	Teren nie jest objęty miejscowym planem rewitalizacji Źródło: Pismo Burmistrza Miasta Ożarowa Mazowieckiego z 10.09.2024 r.

Włk MB

	Miejscowy plan odbudowy	Teren nie znajduje się na terenie objętym miejscowym planem odbudowy. Źródło: Pismo Burmistrza Miasta Ożarowa Mazowieckiego z 10.09.2024 r.
	Inne ⁴⁾	Teren nie jest objęty planem ogólnym gminy, na podstawie uchwały nr LXXVIII/727/24 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki została rozpoczęta procedura planistyczna opracowywania projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki, obecnie procedura jest na etapie pozyskiwania wniosków do planu ogólnego Źródło: Pismo Burmistrza Miasta Ożarowa Mazowieckiego z 10.09.2024 r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki ew. nr 153/8 i 153/9 : 33 MN/U – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, Przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenią urządzoną oraz obiekty małej architektury, Przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	min. - 0,01 max. - 1,2
	Maksymalna wysokość zabudowy	11,0 m. dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 4,5 m. dla budynków gospodarczych lub garaży.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) wskazuje się pojedyncze drzewa ustanowione jako pomniki przyrody: a) wiąz szypułkowy w parku przy ul. Poniatowskiego 1 – nr 278 – teren ZP/MN/U, b) jesion wyniosły w dawnym parku przy ul. Poniatowskiego na działce przy ul. Dmowskiego – nr 278 – teren 43MN/U, c) jesion wyniosły w parku Ołtarzewskim – nr 279 – teren 1ZP/U, d) wiąz szypułkowy w parku Ołtarzewskim – nr 279 – teren 1ZP/U, e) lipa drobnolistna w parku Ołtarzewskim – nr 279 – teren 1ZP/U, f) leszczyna turecka w parku miejskim przy ul. Poniatowskiego – nr 581 – teren 5ZP, g) jesion wyniosły przy ul. Kościuszki 1 – nr 992 – teren 7U/MN, h) dwa buki zwyczajne przy ul. Poniatowskiego 38 – nr 1019 – teren 60MN/U; 2) przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi warunki ochrony drzew ustanowionych jako pomniki przyrody; 3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej oraz produkcyjnej winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność; 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej; 5) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej; 6) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej; 8) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia; Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 11 – Poz. 3417 9) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji kolejowej, liczonego 70 m od osi skrajnego toru i określonego na podstawie przepisów odrębnych oraz oznaczonego na rysunku planu, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez realizację zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

Wlc MB

		<p>10) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;</p> <p>11) oznacza się na rysunku planu zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej wzdłuż drogi KDGP na 150 m liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni;</p> <p>12) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-Z, KD-L, KD-D, a także dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;</p> <p>13) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;</p> <p>14) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;</p> <p>15) ustala się zachowanie rowów stanowiących odcinki Kanału Ożarówskiego oraz rowów 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS jako otwartych, z dopuszczeniem przykrycia w rejonie mostków/przepustów;</p> <p>16) ustala się zachowanie i ochronę pomników, tablic pamiątkowych, kapliczek i krzyży przydrożnych; dopuszcza się wydzielenie przy pomnikach, tablicach pamiątkowych, kapliczkach i krzyżach placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m oraz nasadzenia towarzyszące, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg;</p> <p>17) ustala się skanalizowanie rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnie zagrożenia powodzią	Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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.

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

Wł *MB*

	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</p> <p>1) w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, wpisany do rejestru zabytków (nr 1359 z 19 sierpnia 1988 r.) park i dwór murowano – drewniany z oficyną, położony przy ul. Poniatowskiego 1. Podworski park krajobrazowy założony wokół dworu, z zachowanymi wzdłuż granic parku nasadzeniami szpalerowymi i uznanymi za pomnik przyrody wiązem szypułkowym i leszczyną turecką;</p> <p>2) w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr 1573/96 z 27.02.1996 r.) cmentarz z II wojny światowej: „kwatera z mogiłami żołnierzy polskich poległych w 1939 r.”;</p> <p>3) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku ze starodrzewem i uznanymi za pomnik przyrody jesionem wyniosłym i wiązem szypułkowym oraz Kanałem Ożarówskim i stawami, dla którego ustala się:</p> <p>a) zachowanie oraz uczynienie pozostałości oryginalnej, historycznej struktury przestrzennej,</p> <p>b) zapewnienie ochrony komponentów krajobrazu kulturowego,</p> <p>c) dopuszczenie nowych obiektów i współczesnych elementów zagospodarowania na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów (z wyjątkiem terenów ZL);</p> <p>4) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne oznaczone nr ew. AZP 57- 64/11, 57-64/18, 57-64/23, 57-64/24, 57-64/25), w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej ochrona na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.</p> <p>Ponadto:</p> <p>1) w terenach 38MN/U, 39MN/U, 42MN/U, 44MN/U, 45MN/U, 46MN/U i 47MN/U zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57 – 64/11,23: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;</p> <p>2) w terenie 48MN/U zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 57 – 64/24: obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.</p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:</p> <p>1) zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującym istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg;</p> <p>2) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:</p> <p>a) linii rozgraniczających dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami,</p> <p>b) klasyfikacji technicznej ulic/dróg,</p> <p>c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym;</p> <p>3) podstawowy układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:</p> <p>a) drogi KD-GP: ulica Poznańska 1aKD-GP i 1bKD-GP,</p> <p>b) drogi KD-Z: ulica Umiastowska 1aKD-Z i 1bKD-Z oraz ulica Konotopska 2KD-Z,</p> <p>c) drogi KD-L: ulica Poniatowskiego 10KD-L;</p> <p>4) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:</p> <p>a) drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem KD-GP oraz drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z poprzez zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,</p> <p>b) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-L i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D, Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 16 – Poz. 3417</p> <p>c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KD-W,</p> <p>d) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości o minimalnej szerokości 8 m lub poprzez sięgacze;</p> <p>5) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;</p> <p>6) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji</p>

Wle MB

		<p>kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;</p> <p>7) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;</p> <p>8) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:</p> <p>a) ustala się prowadzenie dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających ciągu ulic: Poniatowskiego, ciągu ulic Obrońców Warszawy – Dmowskiego i Parkowej, ciągu ulic Sienkiewicza – ul. Nadbrzeżnej oraz dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających pozostałych dróg o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 12 m,</p> <p>b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,</p> <p>c) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m;</p> <p>9) ustala się obsługę transportem autobusowym prowadzonym w liniach rozgraniczających dróg KD-GP oraz dopuszcza w pozostałych drogach/ulicach o szerokości nie mniejszej niż 12 m w liniach rozgraniczających;</p> <p>10) ustala się zachowanie terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK;</p> <p>11) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>12) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:</p> <p>a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,</p> <p>b) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania:</p> <p>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach)</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:</p> <p>1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;</p> <p>Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 13 – Poz. 3417</p> <p>2) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:</p> <p>a) komunalnej sieci wodociągowej,</p> <p>b) sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej,</p> <p>c) sieci gazowej,</p> <p>d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,</p> <p>e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;</p> <p>3) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:</p> <p>a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,</p> <p>b) w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszczenie ich lokalizowania pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,</p> <p>c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,</p> <p>d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem zlokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,</p>

Wła M

e) dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,

f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników, 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci o minimalnej średnicy 100 mm, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu,

b) z uwzględnieniem stref od cmentarza dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych,

c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz odpowiednie parametry;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:

a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy 200 mm do oczyszczalni w Pruszkowie (poza obszarem planu) lub innej oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji,

c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,

d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej,

e) zakaz lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 14 – Poz. 3417

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-GP poprzez zbiorniki retencyjno – odwadniające,

b) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno – infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,

c) na terenach MW i MW/U nakaz odprowadzania wód opadowych do zbiorników retencyjnych,

d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,

f) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,20 m,

g) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnię dróg,

h) takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem

*Mu MB*⁷

	<p>planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem z istniejącej poza obszarem planu stacji 110/15kV,</p> <p>b) nakazuje się zmianę przebiegu lub skablowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV – w przypadku zmiany przebiegu linii nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg,</p> <p>c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,</p> <p>d) zarcherwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,</p> <p>e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii w szczególności wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem wiatrowni), a w szczególności urządzeń kogeneracji; 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:</p> <p>a) źródłem zasilania jest położona poza obszarem planu stacja redukcyjna I o „Mory” do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia 400 mm,</p> <p>b) budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy 32mm,</p> <p>c) zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,</p> <p>d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,</p> <p>Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 15 – Poz. 3417</p> <p>e) zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, - umieszczanie szafek gazowych w ogrodzeniach z zapewnieniem do nich dostępności od strony drogi; <p>9) w zakresie telekomunikacji ustala się:</p> <p>a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,</p> <p>b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,</p> <p>c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;</p> <p>10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:</p> <p>a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,</p> <p>b) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru,</p> <p>c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;</p> <p>11) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:</p> <p>a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,</p> <p>c) na całym obszarze planu zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących do przetwarzania odpadów.</p>
--	---

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 inwestycyjnym⁵⁾

Teren przedmiotowej inwestycji graniczy z działkami, które opisano w poniższej tabeli:

Uchwała Nr XXXVI/384/17 z dnia 2017-03-28 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II

Nr działki	Symbol na rysunku planu	Przeznaczenie w planie	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej zabudowy	Minimalna liczba miejsc do parkowania
36, 39/1, 41/3, 43, 1,	8MW	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1%	1%	70%	dachy płaskie do 4 kondygnacji do 14m lub dachy skośne do 5 kondygnacji (piąta kondygnacja w dachu)-do 15m	30%	1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II 2) a) obsługa komunikacyjna od strony dróg KDL i KDD b) zakazuje się połączeń dróg wewnętrznych i nowych zajazdów od strony drogi KDGP i 1KDZ c) zachowuje się istniejące zjazdy na drogi KDGP i 1KDZ i dopuszcza zjazdy w przypadku braku innej możliwości za zgodą zarządcy drogi 3) a) wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 35 b) miejsca postojowe liczone na terenie zabudowy MW, wzdłuż dróg KDD, garaże

								liczone jako podziemne i na terenie
41/2,36, 42/2	36KDD	Tereny dróg dojazdowych	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
41/1, 42/1,36	2WS	Teren wód powierzchniowych	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
41/1,42/1,36	2ZP	Teren parków	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	80%	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 35 jako zatoki uliczne
26/4,137	1ZP	Teren parków	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	80%	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 35 jako zatoki uliczne
	9WS	Teren wód powierzchniowych	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
153/5,153/4,1 53/7,154/1, 154/2, 155/2, 155/3	33MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług	1,2	minimalną intensywność zabudowy – 0,01, c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,	-	maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym: - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m, - dla budynków usługowych – 11 m, - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m	40%	ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania: a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych, b) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2

<p>1. <i>[Faint text]</i></p>	<p><i>[Faint text]</i></p>
<p>2. <i>[Faint text]</i></p>	<p><i>[Faint text]</i></p>
<p>3. <i>[Faint text]</i></p>	<p><i>[Faint text]</i></p>
<p>4. <i>[Faint text]</i></p>	<p><i>[Faint text]</i></p>
<p>5. <i>[Faint text]</i></p>	<p><i>[Faint text]</i></p>
<p>6. <i>[Faint text]</i></p>	<p><i>[Faint text]</i></p>
<p>7. <i>[Faint text]</i></p>	<p><i>[Faint text]</i></p>

	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Inwestycje wskazują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dostępne na stronie https://ozarowmazowiecki.e-mapa.net Planowane są: -projekt i przebudowa drogi krajowej nr 92 ul. Poznańskiej z drogą gminną nr 411135W ul. Zamoyskiego i drogą gminną nr 410688W ul. Cichej wraz z sygnalizacją świetlną - opracowanie dokumentacji projektowo kosztorysowej na budowę drogi gminnej nr 410694 ulicy Kapuckiej - opracowanie dokumentacji projektowo kosztorysowej na budowę drogi gminnej wewnętrznej ulicy Widok i ul. J. Piłsudskiego - opracowanie dokumentacji projektowo kosztorysowej na przebudowę odcinka drogi gminnej nr 411117W ulicy Parkowej przy SP nr 2 w Ołtarzewie - opracowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej na budowę ścieżki rowerowej wzdłuż DK92 - budowa przedszkola publicznego przy ul. Tęczowej - rozbudowa placu zabaw w Parku w Ołtarzewie - opracowanie stałej organizacji ruchu na osiedlu Ołtarzew w ramach poprawy bezpieczeństwa na tym osiedlu Źródło: pismo Burmistrza miasta Ożarów Mazowiecki z 10.09.2024 r.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Teren jest objęty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, Uchwała Nr LXXIV/683/23 z 14 grudnia 2023 r., studium dostępne na stronie http://bip.ozarow-mazowiecki.pl/m.23292.obowiazujace.html (Biuletyn Informacji Publicznej, w zakładce: Prawo Lokalne/Zagospodarowanie Przestrzenne/ Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania przestrzennego/Obowiązujące Źródło: Pismo Burmistrza Miasta Ożarowa Mazowieckiego z 10.09.2024 r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak informacji Źródło: pismo Burmistrza miasta Ożarów Mazowiecki z r.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Starosta Warszawski Zachodni nie wydawał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Źródło: pismo Starosty Warszawskiego Zachodniego z 11.09.2024 r. RDOŚ w Warszawie wskazuje, że informacje o prowadzonych przez tut. organ postępowaniach podlegających upublicznieniu w myśl art.21 ustawy o oś, w tym przedmiocie uzgodnień warunków realizacji przedsięwzięć oraz wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zamieszczone są na stronie http://www.ekokarty.pl/wykaz/rdos-warszawa/index.php?rob=nowawyszukiwarka , a o wydanych przez tut. organ decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach także na stronie BIP RDOŚ w Warszawie http://gov.pl/web/rdos-warszawa/obwieszczenia-i-zawiadomienia , a do dnia 3 lutego 2022 r. na stronie http://bip.warszawa.rdos.gov.pl/obwieszczenia-i-zawiadomienia Jednocześnie Regionalny Dyrektor informuje, że tut. organ nie prowadzi rejestru przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych lub planowanych. źródło: pismo RDOŚ w Warszawie z dnia 9 września 2024 r. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych nie wydawała żadnych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na wskazanym obszarze Źródło: pismo Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie z dnia

Mł *MB*

	18.09.2024 r. GDOŚ wskazuje, że podstawowe dane w postępowaniach w zakresie ocen oddziaływania na środowisko zamieszczone są w Bazie danych o ocenach oddziaływania na środowisko dostępnej pod adresem http://bazaooos/dos/gov/pl Źródło: Pismo GDOŚ z dnia 12.09.2024 r.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Teren nie został objęty obszarem ograniczonego użytkowania przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Źródło: pismo Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 18.09.2024 r.
miejscowych planach odbudowy	Teren nie jest objęty miejscowym planem odbudowy Źródło: pismo Burmistrza miasta Ożarów Mazowiecki z 10.09.2024. r.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Minister Infrastruktury podaje do publicznej wiadomości mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego przez ich umieszczenie w biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: https://bip.mos.gov.pl/strategic-plany-grogramv/mapV-zaagrozenia-powodziowego-oraz-mapv-ryzvka-powodziowego/ Zgodnie z art. UI ust. 5 ustawy — Prawo wodne zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. i są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresami: wersja kartograficzna MZP i MRP w postaci plików pdf.: http://mapy.isok.gov.pl wersja numeryczna (wektorowa) MZP.: https://wody.isok.gov.pl/imap/kzgw/?gpmag=qpMZP ; wersja numeryczna (wektorowa) MRP. https://wody.isok.gov.pl/imap/kzgw/?gpmag=qpMRP Dla wskazanego terenu nie sporządzono map zagrożenia powodziowego ani 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	inwestycje związane z rozbudową i budową dróg publicznych publikowane są na stronie www.bip.pwz.pl Źródło: pismo Starosty Warszawskiego Zachodniego z 11.09.2024 r. Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Burmistrz nie wydawał żadnych decyzji w tym przedmiocie. Źródło: pismo Burmistrza miasta Ożarów Mazowiecki z [REDACTED] Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Burmistrz nie wydawał żadnych decyzji w tym przedmiocie. Źródło: pismo Burmistrza miasta Ożarów Mazowiecki z [REDACTED] Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji od Burmistrza Miasta Ożarowa. Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego

decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nieruchomości nie są położone w granicach terenu objętym decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: "Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia - CPK - Łódź Niciarnia (bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK) - odcinek warszawski" według wariantu W31 (znak: WOOS-II.420.76.2022.MBR.33). Nieruchomości te nie zawierają się także w wydanym przez Wojewodę Mazowieckiego zarządzeniu z 21 sierpnia 2024 r. ws. przyjęcia planu rezerwacji obszaru Inwestycji Towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu i znajdują się od tego terenu w odległości ponad 1 km. Źródło: pismo z Centralnego Portu Komunikacyjnego z 19.09.2024 r.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Burmistrz nie wydawał żadnych decyzji w tym przedmiocie. Źródło: pismo Burmistrza miasta Ożarów Mazowiecki z Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego.

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 386/2024 Starosta Warszawski Zachodni ul. Poznańska 129/133, 05-850 Ożarów Mazowiecki. AB.6740.251.2024.DK, decyzja stała się ostateczna w dniu 08.05.2024	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	do 31.12.2025	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.09.2025 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych 29.04.2024 r. Zakończenie prac budowlanych 30.09.2025 r.	
Liczba budynków	12	

14

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	4 m do linii rozgraniczającej
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali mieszkalnych została określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.) zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych (PN-ISO 9836: 1997)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne oraz wpłaty od nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper zawarł w dniu 01.10.2024 r. bankiem PKO BP S.A.. umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zgodnie, z którą bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego z nabywcy oraz na żądanie nabywcy poinformuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Prawo wypowiedzenia takiej umowy z ważnych przyczyn, będzie przysługiwało tylko bankowi. Deweloper będzie miał prawo dysponowania środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Bank będzie wypłacał deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron umowy w trybie art. 29 ustawy bank wypłaci nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości po otrzymaniu zgodnych oświadczeń stron.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BP SA	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Etap 1 - 25% - 30.04.2024 r. –Nabycie nieruchomości oraz opłaty notarialne, zakup projektów budowlanych oraz uzyskanie pozwolenia na budowę</p> <p>Etap 2 - 25% - 31.12.2024 r. –Wykonanie wykopów i fundamentów, wykonanie ścian konstrukcyjnych, wylanie słupów żelbetowych, schodów oraz stropów</p> <p>Etap 3 - 15% - 29.03.2025 r. , Wykonanie ścianek działowych, stolarki okiennej</p> <p>Etap 4 - 25% - 29.08.2025 r. Wykonanie pokrycia dachowego, rozprowadzenie instalacji elektrycznej i hydraulicznej, sanitarnej - wewnętrznej, tynki wewn., montaż drzwi zewnętrznych, szlichty cementowe, roboty elewacyjne, ogrodzenie systemowe, zakończenie prac budowlanych wew.budynku,</p> <p>Etap 5 - 10 % - 31.12.2025 r. Zakończenie robót cały zakres, kostka brukowa, obróbki blacharskie, Instalacje zew., kanalizacja, woda, gaz, elektryka, balustrady zewnętrzne, zagospodarowanie terenu, odbiór techniczny budynku przez PiNB</p>	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Wysokość Ceny może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku VAT. W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części Ceny za lokal mieszkalny niezapłacone części Ceny ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części Ceny Deweloper będzie mógł odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny za lokal mieszkalny.</p> <p>O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy korzysta on z uprawnienia do podwyższenia Ceny za lokal mieszkalny. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia Ceny za lokal mieszkalny, Nabywca będzie miał prawo do złożenia pisemnego oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia Dewelopera. W przypadku obniżenia ceny za lokal mieszkalny, ostatnia część ceny za lokal mieszkalny – a jeśli to niezbędne – również bezpośrednio następująca przed nią część ceny za lokal mieszkalny, zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy. W przypadku podwyższenia</p>	

[Handwritten signature]

Ceny za lokal mieszkalny, jeżeli 0,45 Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny za lokal mieszkalny.

Cena może również ulec zmianie na skutek dokonania obmiaru powykonawczego, w przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu mieszkalnego lub Części Nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania a powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy.

Spółka dokona przeliczenia poszczególnych składników cenotwórczych wymienionych w umowie deweloperskiej w oparciu o metraż poszczególnych powierzchni ustalony w obmiarze powykonawczym; W przypadku, gdy po takim przeliczeniu suma składników cenotwórczych wymienionych będzie niższa niż równowartość Ceny za Lokal mieszkalny wskazana w umowie deweloperskiej, Cena za Lokal mieszkalny ulegnie zmniejszeniu o kwotę stwierdzonej w ten sposób różnicy. W przypadku, gdy po takim przeliczeniu suma składników cenotwórczych wymienionych w umowie deweloperskiej jest wyższa niż równowartość Ceny za Lokal mieszkalny oraz Części Nieruchomości wspólnych oddanych do wyłącznego korzystania, Spółka uprawniona będzie do podwyższenia Ceny za Lokal mieszkalny maksymalnie o stwierdzoną w ten sposób różnicę. Deweloper w takim przypadku zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej na 7 (siedem) dni przed upływem terminu do zapłaty ostatniej części Ceny za Lokal mieszkalny zgodnie z Harmonogramem wpłat o ewentualnych różnicach w powierzchni Lokalu mieszkalnego lub powierzchni Części Nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania wraz z informacją, czy i w jakim zakresie korzysta on z uprawnienia do podwyższenia Ceny za Lokal mieszkalny. W przypadku obniżenia Ceny za Lokal mieszkalny ostatnia część Ceny za Lokal mieszkalny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy na zasadach określonych umową deweloperską. W przypadku podwyższenia Ceny za Lokal mieszkalny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny za Lokal mieszkalny.

ML

AB

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

Odstąpienie od umowy deweloperskiej w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego:

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w Ustawie o ochronie praw;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach za wyjątkiem zmian, o których mowa w Ustawie o ochronie praw;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy; w powyższych przypadkach nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.

Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy także w przypadku zmiany stawki podatku VAT oraz w przypadku zmiany powierzchni Lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych nieruchomości, które zobowiązał się nabyć do wyłącznego korzystania, o ile Deweloper będzie chciał skorzystać z prawa do podwyższenia Ceny zgodnie z umową deweloperską.

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:



- 1) niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie Ustawy o ochronie praw, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

II. 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) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 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:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP SA prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty 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 PKO BP SA
- 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 deponentów 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,
- Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.
- Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).
- Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Przedstawiciel Auten
Wynochowicz
Grzegorz