Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu: **20 maja 2026 r.**

INFORMACJA DLA NABYWCY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**ERT Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** Numer w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego: 0000901051	
Adres	ul. Aleja Jana Pawła II nr 43A lok. 37B 01-001 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 5272958694	REGON 389016130
Numer telefonu	+ 48 881 468 891	
Adres poczty elektronicznej	ertbudowa@gmail.com	
Numer faksu	*brak*	
Adres strony internetowej dewelopera	ertinvest.pl/grodziska	

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	Rąbieńska 13, 96-321 Żabia Wola
Data rozpoczęcia	22 października 2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	7 sierpnia 2025 r.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Ul. Grodziska 52, 96-231 Zalesie działka oznaczona **nr ewidencyjnym: 86/4** identyfikator 140506_2.0037.86/4 położona w obrębie ewidencyjnym 0037 Zalesie, w miejscowości Zalesie, gminie Żabia Wola, powiecie grodziskim, województwie mazowieckim
Numer księgi wieczystej	**PL1Z/00049869/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych i wniosków o wpis
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Nie dotyczy
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  W okolicy inwestycji dominującą funkcję stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności, uzupełniona terenami rolnymi i niezabudowanymi.

[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.

	Teren inwestycji przylega bezpośrednio do ul. Grodziskiej, przy czym w sąsiedztwie znajdują się wyłącznie drogi o charakterze lokalnym, obsługujące głównie ruch mieszkańców. Po drugiej stronie ulicy znajduje się niewielki zakład produkujący meble „Meblex". W bezpośrednim otoczeniu nie występują duże obiekty przemysłowe ani inne instalacje mogące powodować ponadprzeciętne uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne. Nie występują również strefy ochronne związane z działalnością produkcyjną, magazynową lub techniczną mogącą oddziaływać negatywnie na komfort użytkowania nieruchomości Link do mapy google: https://maps.app.goo.gl/KEY7bF85WbePPRRv9	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego. Na oficjalnej stronie gminy widnieje ogólna informacja z początku 2025 r. o planowanych zmianach w systemie planowania przestrzennego oraz zapowiedź, że informacja o przystąpieniu do prac zostanie podana po podjęciu odpowiedniej uchwały. https://www.zabiawola.pl/2097,plan-ogolny?tresc=1586 W odpowiedzi na wniosek Wójt Gminy Żabia Wola poinformował, że dotychczas nie została podjęta przez Radę Gminy Żabia Wola uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 roku, poz. 538). **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 18 maja 2026 r. (OA.1431.54.2026) Do czasu uchwalenia planu ogólnego Gminy Żabia Wola, obowiązującym dokumentem określającym politykę przestrzenną jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola uchwalone Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 r. Następnie dokument był częściowo zmieniany Uchwałą Nr 45/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium (dot. działek nr ew. 350 i 351 w miejscowości Zaręby). Tekst uchwał wraz z załącznikami dostępny jest na: https://www.zabiawola.pl/1105%2Cstudium-obowiazujace?utm

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie, uchwalony Uchwałą Nr 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 30 września 2014 r., poz. 8962, zwany dalej „MPZP". Treść uchwały dostępna są pod adresem: https://www.zabiawola.pl/plik,2383,tekst-planu.pdf?utm
	Miejscowy plan odbudowy	W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że dla wskazanego obszaru Rada Gminy Żabia Wola nie podjęła uchwały w sprawie Miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 18 maja 2026 r. (OA.1431.54.2026)
	Inne[4)]	**Inwestycje zw. z CPK** W odpowiedzi na złożony wniosek Spółka Centralny Port Komunikacyjny realizująca program inwestycyjny Port Polska, poinformowała, że zgodnie z opublikowanym 9 stycznia 2025 r. „Programem inwestycyjnym Centralny Port Komunikacyjny. Etap II. 2024–2032" (M.P. poz. 29), kluczowym elementem są działania przygotowawcze oraz realizacja robót budowlanych na linii „Y" Warszawa – CPK – Łódź –Wrocław/Poznań. Kolejną istotną inwestycją jest połączenie Katowic z czeską Ostrawą, w którym prowadzone są zaawansowane prace przygotowawcze objęte współfinansowaniem z funduszy UE. Jeśli chodzi o pozostałe

[4)] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
7) uznania zabytku za pomnik historii,
8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, 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.

		odcinki dotychczas planowanych do budowy linii kolejowych informuję, że realizacja tych inwestycji jest przedmiotem analiz, o których mowa poniżej. Spółka Centralny Port Komunikacyjny na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury wraz z PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (PKP PLK) przy udziale Instytutu Rozwoju Miast i Regionów rozpoczęła projekt pn. Zintegrowana Sieć Kolejowa, w ramach którego zostanie przeprowadzona kompleksowa analiza rozwoju sieci kolejowej m.in. w celu określenia kierunku przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych spółek Centralny Port Komunikacyjny i PKP PLK (po zakończeniu Programu Wieloletniego CPK 2024– 2032 i Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r., stanowiącego podstawę inwestycji PKP PLK). Prace nad przygotowaniem rekomendacji wynikających z ZSK prowadzone są przy wykorzystaniu nowoczesnych metod i narzędzi analitycznych, jak również przy udziale zróżnicowanego grona interesariuszy. Dobiegają one końca, a ich zakończenie i przekazanie Pełnomocnikowi Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego planowane jest w II kwartale 2026 r. W kolejnych krokach planowana jest publikacja wariantu rekomendowanego oraz działania związane z wdrażaniem projektu Zintegrowana Sieć Kolejowa. **Źródło:** Pismo Centralnego Portu Komunikacyjnego z dnia 28 maja 2026 r. (NPK.060.206.2026) **Obszar ograniczonego użytkowania** W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że Rada Powiatu Grodziskiego nie podejmowała uchwał na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) dot. ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w ust. 2 tego artykułu. **Źródło:** Pismo ze Starostwa Powiatu Grodziskiego z dnia 21 maja 2026 r. (WOŚ.604.25.2026) W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że działka stanowiąca teren inwestycji, nie została objęta obszarem ograniczonego użytkowania utworzonym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego: 1. uchwałą w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu

		Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie; 2. uchwałą w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim; 3. uchwałą w sprawie utworzenia w granicach województwa mazowieckiego obszaru ograniczonego użytkowania dla drogi ekspresowej S8 w rejonie ulic Klaudyny i Gwiaździstej w Warszawie; 4. uchwałą w sprawie obszaru ograniczonego użytkowania dla linii kolejowej E65 relacji Warszawa – Gdynia w miejscowościach Nowy Dwór Mazowiecki i Pomiechówek. **Źródło:** Pismo z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego z dnia 27 maja 2026 r. (PZ-KI-III.706.79.2026.MR) **Inne akty prawne** W odpowiedzi na wniosek czy działki znajdują się na terenie objętym aktami prawnymi (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w poniższych sprawach pismem z upoważnienia Wójta Gminy Żabia Wola wskazano, że przedmiotowa działka nie znajduje się na terenie objętym aktami prawnymi w zakresie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin, wyznaczania obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją. Ponadto Rada Gminy Żabia Wola nie podjęła uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 18 maja 2026 r. (OA.1431.54.2026)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	**2 MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej **§ 37 ust. 1. pkt 1) MPZP** – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej) oraz zabudowy usługowej;

		– przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garażowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury.
	Maksymalna intensywność zabudowy	**§ 37 ust. 2 lit. b) MPZP** do 0,40
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**§ 37 ust. 2 pkt 2) lit. b) MPZP** maksymalna - do 0,40 minimalna – brak informacji w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**§ 37 ust. 2 pkt 2) lit. b) MPZP** powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki-do 25% powierzchni działki,
	Maksymalna wysokość zabudowy	**§ 37 ust. 2 pkt 2) lit. c) MPZP** - 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków usługowych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**§ 37 ust. 2 pkt 2) lit. b) MPZP** co najmniej 40% pow. działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**§ 37 ust. 2 pkt 4) lit. b) MPZP** Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Regulacje dotyczące całego obszaru objętego planem znajdują się w Rozdziale 4 MPZP – „Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”. **§ 15 – W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i

		jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. 2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy realizacji: – przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej, – na terenie 6U/MN dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. **§ 16 – W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych** 1. Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego. 2. Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, zmiany lokalizacji oraz budowy przepustów. 3. Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych. 4. Zabudowania należy lokalizować w ustalonej odległości min. 5 m od górnej skarpy rowu. **§ 17 – W zakresie ochrony powietrza** 1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich. 2. Wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii itp.

		§ 18 – Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych 1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie. 2. Ustala się wprowadzenie nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym przy zabudowie jednorodzinnej. 3. W terenach komunikacyjnych ustala się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego. 4. Ustala się na terenie 6U/MN (w przypadku dalszego funkcjonowania betoniarni) obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej z co najmniej dwóch szpalerów drzew i jednego szpaleru krzewów w sąsiedztwie z terenami MN. 5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II. 6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Dziale II. 7. Ustala się zakaz umieszczania na działkach wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0 m². **§ 19 – W zakresie ochrony przed hałasem** 1. Tereny zabudowy MN oraz ZR w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska. 2. Tereny zabudowy MN/U oraz U/MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo–usługowe w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska. 3. Wynikająca z działalności obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem ochrony środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie

		dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. **§ 20 – W zakresie gospodarki odpadami** 1. Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych winno wyznaczać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów (przy czym miejsca lub obiekty należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych do tego miejscach). 2. Magazynowanie odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji w MPZP Nie dotyczy terenu inwestycji

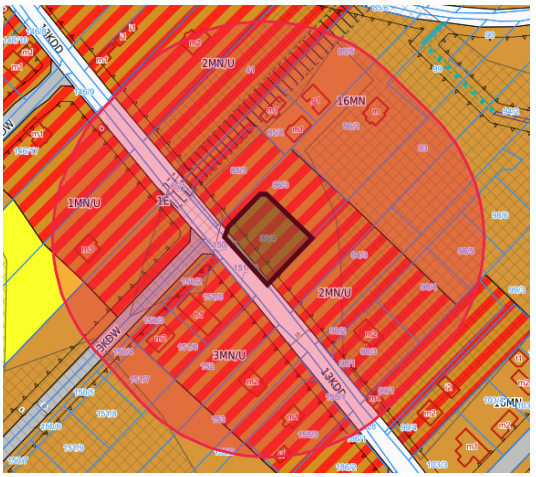
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	**Rozdział 5 MPZP – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** **§ 21 MPZP** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-63/6, 60-63/7) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerami: 60-63/6, 60-63/7 na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Nie dotyczy terenu inwestycji.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	**§ 4 ust. 2 pkt 2) MPZP** 2. W planie nie występują: 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Regulacje dot. całego obszaru objętego planem znajdują się w Rozdziale 7 MPZP - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji **§ 23 MPZP** 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg: 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg gminnych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych; 2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne: drogi publiczne KDD klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrzne KDW. 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 46, § 47 i § 48 niniejszej uchwały; 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum: – 10,0 m – dla terenów MN dla obsługi od 9 działek, – 8,0 m – dla terenów MN/U i U/MN dla obsługi od 5 działek, – 8,0 m – dla terenów MN, ZR dla obsługi do 8 działek, – 5,0 m – dla terenów MN/U i U/MN dla obsługi do 4 działek, – 5,0 m – dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN. 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5 m x 12,5 m; 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności o wym. 5,0 x 5,0 m i 10,0 x 10,0 m) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi. 2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 poprzez istniejącą drogę 13KDD (ul. Grodziska); 2) Drogi gminne klasy dojazdowej 7KDD (ul. Zdrojowa) i 14KDD stanowią połączenie układu komunikacyjnego

		obszaru planu z wsią Wygniki Osowskie i dalej poprzez ul. Mazowiecką z węzłem komunikacyjnym.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Regulacje dot. całego obszaru objętego planem znajdują się w Rozdziale 8 MPZP - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej **§ 24 – Zasady zaopatrzenia w wodę** 1. Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Musułach; 2. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø110, Ø90) i projektowanych sieci wodociągowych; 3. Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg; 4. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć; 5. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z rozporządzeniem j.w. **§ 25 – Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych** 1. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych; 2. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych; 3. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody; 4. Na terenie oznaczonym symbolem 6U/MN stanowiącym potencjalne źródło zanieczyszczeń dla wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje nakaz budowy urządzeń oczyszczających. Ścieki i odpadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów przemysłowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;

		5. Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych. **§ 26 – Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną** 1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą w sąsiedztwie sieć elektroenergetyczną SN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem; 2. Ustala się budowę sieci SN i NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg; 3. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej, wykorzystywanych do własnych potrzeb. **§ 27 – Obsługa w zakresie telekomunikacji** 1. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną; 2. Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; 3. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno-komunikacyjnego. **§ 28 – Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy** 1. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego średniego i niskiego ciśnienia; 2. Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci niskiego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizacji sieci i urządzeń; 3. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia; 4. Zgodnie z ww. rozporządzeniem w strefach kontrolowanych: – nie należy wznosić obiektów

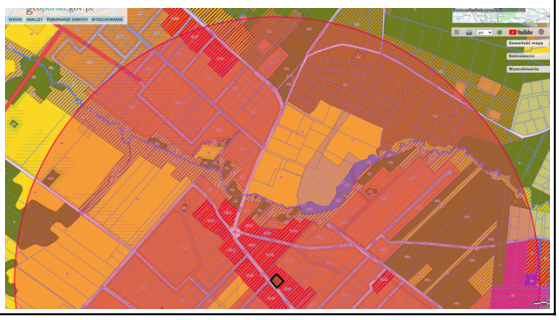
		budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągów podczas jego użytkowania, 5. Zgodnie z ww. rozporządzeniem wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww. rozporządzeniem. **§ 29 – Zaopatrzenie w ciepło** Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny. **§ 30 – Ustala się zasady usuwania odpadów** 1. Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi; 2. Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisję gazów i odcieki. **§ 31 – Ustalenia ogólne** 1. Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych; 2. W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 18ZL) w oparciu o przepisy odrębne; 3. Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	Teren w promieniu 100 m od inwestycji jest objęty w całości postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie, uchwalony Uchwałą Nr 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014 r. Treść uchwały dostępna są pod adresem: https://www.zabiawola.pl/plik,2383,tekst-planu.pdf?utm  **1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U -** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej) i zabudowy usługowej **11 MN, 16 MN -** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej) **1 R** - tereny rolnicze **13 KDD** - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej **3 KDW** - tereny dróg wewnętrznych
	Maksymalna intensywność zabudowy	**1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U** - do 0,40 **11 MN, 16 MN** - 0,30 **1 R** – 0,4 **13 KDD** - nie dotyczy **3 KDW** - nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U** - maksymalna - do 0,40

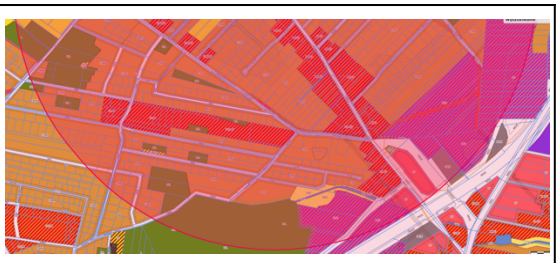
[5)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		minimalna – brak informacji w MPZP **11 MN, 16 MN** - maksymalna - 0,30 minimalna - brak informacji w MPZP **1 R** – maksymalna - 0,4 minimalna - brak informacji w MPZP **13 KDD** - nie dotyczy **3 KDW** - nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U** - do 25% powierzchni działki **11 MN, 16 MN** - do 22% powierzchni działki **1 R** - do 35% powierzchni działki **13 KDD** - nie dotyczy **3 KDW** - nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	**1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U** - - 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków usługowych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży **11 MN, 16 MN** - - 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży **1 R** - - 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, składowych i inwentarskich **13 KDD** - nie dotyczy **3 KDW** - nie dotyczy

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U** - co najmniej 40% pow. działki **11 MN, 16 MN** - co najmniej 60% pow. działki **1 R** - co najmniej 60% pow. działki **13 KDD** - nie dotyczy **3 KDW** - nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U** - Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe. **11 MN, 16 MN** - Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych. **1 R** - nie dotyczy **13 KDD** - nie dotyczy **3 KDW** - 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 – obowiązuje MPZP
	forma architektoniczna	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Teren w promieniu 1 km od terenu inwestycji jest objęty w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 

[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.

		 W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że w promieniu 1km od terenu inwestycji, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie przewidują inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska śmieci, cmentarze. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego przewidują natomiast wyznaczenie nowych dróg oraz poszerzenie istniejących. Z obowiązującymi planami można zapoznać się w Systemie Informacji Przestrzennej dostępnym pod adresem: https://zabiawola.e-mapa.net/ Źródło: Pismo z upoważnienia Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 18 maja 2026 r. (OA.1431.54.2026)
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że z uwagi na obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla znacznej części obszaru gminy, Wójt Gminy Żabia Wola nie wydawał decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr ew. 86/4 w obrębie Zalesie. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 22 maja 2026 r. (OA.1431.55.2026)
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że dla działki nr ew. 86/4 w obrębie Zalesie nie prowadzono postępowań oraz nie wydawano decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ponadto w promieniu 1 km od przedmiotowej działki nie wydawano w okresie ostatnich 3 lat decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczących inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności dla inwestycji związanych z budową lub rozbudową dróg, linii szynowych, korytarzy powietrznych, spalarni, wysypisk odpadów, oczyszczalni ścieków oraz innych przedsięwzięć mogących powodować ponadnormatywne oddziaływanie na otoczenie. Ponadto poinformowano, iż tut. organ nie prowadzi zestawień ani analiz obejmujących

		wszystkie inwestycje realizowane, procedowane lub planowane przez podmioty prywatne w promieniu 1 km od wskazanej nieruchomości. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 22 maja 2026 r. (OA.1431.55.2026) W odpowiedzi na wniosek Starosta Grodziski wskazał, że nie wydawał żadnych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach będących w jego kompetencji na powyższym terenie. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Starosty Grodziskiego z dnia 20 maja 2026 r. (WAB.1431.21.2026) W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Warszawie nie wydawała decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczących zmiany lasu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, na użytek rolny na podstawie art.75 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. **Źródło:** Pismo Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie z dnia 18 maja 2026 r. (ZP.0172.10.2026) W odpowiedzi na wniosek Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie poinformował, że wobec wskazanego powyżej terenu nie zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. Wskazał też, że informacje o prowadzonych przez tut. organ postępowaniach podlegających upublicznieniu w myśl art. 21 ustawy ooś, w tym w przedmiocie uzgodnień warunków realizacji przedsięwzięć oraz wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zamieszczane są na stronie https://ekokarty.pl/wykaz/rdos-warszawa/, a o wydanych przez tut. organ decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie (https://www.gov.pl/web/rdos-warszawa/obwieszczenia-i-zawiadomienia). Ponadto, informacje o prowadzonych przez tut. organ postępowaniach w przedmiocie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach publikowane są również w

		Bazie OOŚ, prowadzonej przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, pod linkiem http://bazaoos.gdos.gov.pl/web/guest/home. Jednocześnie Regionalny Dyrektor poinformował, że tut. organ nie prowadzi rejestru przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych lub planowanych. **Źródło:** Pismo Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 25 maja 2026 r. (WSI-II.402.558.2026.JP) W odpowiedzi na wniosek Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska poinformował m.in., że w Jego kompetencjach znajduje się przede wszystkim prowadzenie postępowań odwoławczych od decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanych przez regionalnych dyrektorów ochrony środowiska. Wyjątkiem są postępowania dotyczące inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej podstawowe dane o postępowaniach w zakresie ocen oddziaływania na środowisko zamieszczane są w Bazie danych o ocenach odziaływania na środowisko dostępnej pod adresem: https://bazaoos.gdos.gov.pl. Więcej informacji o bazie znaleźć można pod adresem: https://www.gov.pl/web/gdos/bazydanych-o-ocenach-oddzialywania-na-srodowisko **Źródło:** Pismo Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z dnia 02 czerwca 2026 r. (BP-UI.402.637.2026.AB)
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że Rada Powiatu Grodziskiego nie podejmowała uchwał na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) dot. ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w ust. 2 tego artykułu. **Źródło:** Pismo ze Starostwa Powiatu Grodziskiego z dnia 21 maja 2026 r. (WOŚ.604.25.2026) W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że działka stanowiąca teren inwestycji, nie została objęta obszarem ograniczonego użytkowania utworzonym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego: 1. uchwałą w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie; 2. uchwałą w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu

		Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim; 3. uchwałą w sprawie utworzenia w granicach województwa mazowieckiego obszaru ograniczonego użytkowania dla drogi ekspresowej S8 w rejonie ulic Klaudyny i Gwiaździstej w Warszawie; 4. uchwałą w sprawie obszaru ograniczonego użytkowania dla linii kolejowej E65 relacji Warszawa – Gdynia w miejscowościach Nowy Dwór Mazowiecki i Pomiechówek. W powyższych uchwałach dotyczących obszarów ograniczonego użytkowania nie znajdują się informacje dotyczące przewidywanych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, o którym mowa w treści wniosku. **Źródło:** Pismo z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego z dnia 27 maja 2026 r. (PZ-KI-III.706.79.2026.MR)
	miejscowych planach odbudowy	W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że dla wskazanego obszaru Rada Gminy Żabia Wola nie podjęła uchwały w sprawie Miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 18 maja 2026 r. (OA.1431.54.2026)
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z art. 171 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/?gpmap=gpMZP; - wersja numeryczna (wektorowa) MRP: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMRP W odpowiedzi na wniosek Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie poinformował, że teren inwestycji

		oraz tereny w promieniu 1 km od ww. działki znajdują się w całości poza zasięgiem obszarów zagrożenia powodziowego, które przedstawiono zgodnie z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.) na mapach zagrożenia powodziowego (godło arkusza: N-34-138-C-d-1, N-34-138-C-d-2, N-34-138-C-d-4), a tym samym poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią wg ww. map (wyjaśniam, że mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego dostępne są publicznie m.in. w Hydroportalu pod adresem: https://www.isok.gov.pl/hydroportal.html. Jednocześnie wyjaśniono, że przedmiotem map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego nie są planowane inwestycje. Mapy zagrożenia powodziowego prezentują obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi. Natomiast mapy ryzyka powodziowego określają wartości potencjalnych strat powodziowych oraz przedstawiają obiekty narażone na zalanie w przypadku wystąpienia powodzi o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 19 maja 2026 r. (W.RZI.0144.5.366.2026.MC)
	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	W odpowiedzi na wniosek Starosta Grodzisk wskazał, że na wskazanym obszarze nie wydał decyzji (które nie byłyby już zrealizowane), ani obecnie nie prowadzi postepowań o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej **Źródło:** Pismo z upoważnienia Starosty Grodziskiego z dnia 20 maja 2026 r. (WAB.1431.21.2026) Decyzje Wojewody Mazowieckiego są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, w bazie obwieszczeń dostępnej pod adresem: https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1 Deweloper informuje, że podjął czynności w celu ustalenia, czy w promieniu 1 km od terenu inwestycji zostały wydane decyzje w tym przedmiocie, poprzez analizę dostępnych

		publicznie źródeł informacji oraz wystąpienie z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki nie udzielił informacji merytorycznej w żądanym zakresie, wskazując, że przygotowanie odpowiedzi wymagałoby wyszukania, analizy i opracowania danych według kryteriów określonych we wniosku, co w ocenie organu stanowiłoby informację przetworzoną. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 maja 2026 r. (WIR-I.1331.200.2026.KG) W wyniku podjętych czynności Deweloper nie ustalił występowania takich inwestycji w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Decyzje Wojewody Mazowieckiego są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, w bazie obwieszczeń dostępnej pod adresem: https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1 Deweloper informuje, że podjął czynności w celu ustalenia, czy w promieniu 1 km od terenu inwestycji zostały wydane decyzje w tym przedmiocie, poprzez analizę dostępnych publicznie źródeł informacji oraz wystąpienie z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki nie udzielił informacji merytorycznej w żądanym zakresie, wskazując, że przygotowanie odpowiedzi wymagałoby wyszukania, analizy i opracowania danych według kryteriów określonych we wniosku, co w ocenie organu stanowiłoby informację przetworzoną. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 maja 2026 r. (WIR-I.1331.200.2026.KG) W wyniku podjętych czynności Deweloper nie ustalił występowania takich inwestycji w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Decyzje Wojewody Mazowieckiego są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, w bazie obwieszczeń dostępnej pod adresem: https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1 Deweloper informuje, że podjął czynności w celu ustalenia, czy w promieniu 1 km od terenu inwestycji zostały wydane decyzje w

		tym przedmiocie, poprzez analizę dostępnych publicznie źródeł informacji oraz wystąpienie z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki nie udzielił informacji merytorycznej w żądanym zakresie, wskazując, że przygotowanie odpowiedzi wymagałoby wyszukania, analizy i opracowania danych według kryteriów określonych we wniosku, co w ocenie organu stanowiłoby informację przetworzoną. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 maja 2026 r. (WIR-I.1331.200.2026.KG) W wyniku podjętych czynności Deweloper nie ustalił występowania takich inwestycji w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Decyzje Wojewody Mazowieckiego są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, w bazie obwieszczeń dostępnej pod adresem: https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1 Deweloper informuje, że podjął czynności w celu ustalenia, czy w promieniu 1 km od terenu inwestycji zostały wydane decyzje w tym przedmiocie, poprzez analizę dostępnych publicznie źródeł informacji oraz wystąpienie z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki nie udzielił informacji merytorycznej w żądanym zakresie, wskazując, że przygotowanie odpowiedzi wymagałoby wyszukania, analizy i opracowania danych według kryteriów określonych we wniosku, co w ocenie organu stanowiłoby informację przetworzoną. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 maja 2026 r. (WIR-I.1331.200.2026.KG) W wyniku podjętych czynności Deweloper nie ustalił występowania takich inwestycji w promieniu 1 km od terenu inwestycji.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Decyzje Wojewody Mazowieckiego są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, w bazie obwieszczeń dostępnej pod adresem: https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1

		Deweloper informuje, że podjął czynności w celu ustalenia, czy w promieniu 1 km od terenu inwestycji zostały wydane decyzje w tym przedmiocie, poprzez analizę dostępnych publicznie źródeł informacji oraz wystąpienie z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki nie udzielił informacji merytorycznej w żądanym zakresie, wskazując, że przygotowanie odpowiedzi wymagałoby wyszukania, analizy i opracowania danych według kryteriów określonych we wniosku, co w ocenie organu stanowiłoby informację przetworzoną. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 maja 2026 r. (WIR-I.1331.200.2026.KG) W wyniku podjętych czynności Deweloper nie ustalił występowania takich inwestycji w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Decyzje Wojewody Mazowieckiego są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, w bazie obwieszczeń dostępnej pod adresem: https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1 Deweloper informuje, że podjął czynności w celu ustalenia, czy w promieniu 1 km od terenu inwestycji zostały wydane decyzje w tym przedmiocie, poprzez analizę dostępnych publicznie źródeł informacji oraz wystąpienie z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki nie udzielił informacji merytorycznej w żądanym zakresie, wskazując, że przygotowanie odpowiedzi wymagałoby wyszukania, analizy i opracowania danych według kryteriów określonych we wniosku, co w ocenie organu stanowiłoby informację przetworzoną. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 maja 2026 r. (WIR-I.1331.200.2026.KG) W wyniku podjętych czynności Deweloper nie ustalił występowania takich inwestycji w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Decyzje Wojewody Mazowieckiego są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, w bazie obwieszczeń dostępnej pod adresem:

		https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1 Deweloper informuje, że podjął czynności w celu ustalenia, czy w promieniu 1 km od terenu inwestycji zostały wydane decyzje w tym przedmiocie, poprzez analizę dostępnych publicznie źródeł informacji oraz wystąpienie z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki nie udzielił informacji merytorycznej w żądanym zakresie, wskazując, że przygotowanie odpowiedzi wymagałoby wyszukania, analizy i opracowania danych według kryteriów określonych we wniosku, co w ocenie organu stanowiłoby informację przetworzoną. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 maja 2026 r. (WIR-I.1331.200.2026.KG) W wyniku podjętych czynności Deweloper nie ustalił występowania takich inwestycji w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	W odpowiedzi na złożony wniosek Spółka Centralny Port Komunikacyjny realizująca program inwestycyjny Port Polska, poinformowała, że zgodnie z opublikowanym 9 stycznia 2025 r. „Programem inwestycyjnym Centralny Port Komunikacyjny. Etap II. 2024–2032” (M.P. poz. 29), kluczowym elementem są działania przygotowawcze oraz realizacja robót budowlanych na linii „Y” Warszawa – CPK – Łódź –Wrocław/Poznań. Kolejną istotną inwestycją jest połączenie Katowic z czeską Ostrawą, w którym prowadzone są zaawansowane prace przygotowawcze objęte współfinansowaniem z funduszy UE. Jeśli chodzi o pozostałe odcinki dotychczas planowanych do budowy linii kolejowych informuję, że realizacja tych inwestycji jest przedmiotem analiz, o których mowa poniżej. Spółka Centralny Port Komunikacyjny na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury wraz z PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (PKP PLK) przy udziale Instytutu Rozwoju Miast i Regionów rozpoczęła projekt pn. Zintegrowana Sieć Kolejowa, w ramach którego zostanie przeprowadzona kompleksowa analiza rozwoju sieci kolejowej m.in. w celu określenia kierunku przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych spółek Centralny Port Komunikacyjny i PKP PLK (po zakończeniu Programu Wieloletniego CPK 2024– 2032 i Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r., stanowiącego podstawę inwestycji PKP PLK).

		Prace nad przygotowaniem rekomendacji wynikających z ZSK prowadzone są przy wykorzystaniu nowoczesnych metod i narzędzi analitycznych, jak również przy udziale zróżnicowanego grona interesariuszy. Dobiegają one końca, a ich zakończenie i przekazanie Pełnomocnikowi Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego planowane jest w II kwartale 2026 r. W kolejnych krokach planowana jest publikacja wariantu rekomendowanego oraz działania związane z wdrażaniem projektu Zintegrowana Sieć Kolejowa. **Źródło:** Pismo Centralnego Portu Komunikacyjnego z dnia 28 maja 2026 r. (NPK.060.206.2026) Decyzje Wojewody Mazowieckiego są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, w bazie obwieszczeń dostępnej pod adresem: https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1 Deweloper informuje, że podjął czynności w celu ustalenia, czy w promieniu 1 km od terenu inwestycji zostały wydane decyzje w tym przedmiocie, poprzez analizę dostępnych publicznie źródeł informacji oraz wystąpienie z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki nie udzielił informacji merytorycznej w żądanym zakresie, wskazując, że przygotowanie odpowiedzi wymagałoby wyszukania, analizy i opracowania danych według kryteriów określonych we wniosku, co w ocenie organu stanowiłoby informację przetworzoną. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 maja 2026 r. (WIR-I.1331.200.2026.KG) W wyniku podjętych czynności Deweloper nie ustalił występowania takich inwestycji w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy z uwagi na położenie inwestycji. Infrastruktura dostępowa to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne, wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami. Aktualnie decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej wydaje na wniosek inwestora Wojewoda Pomorski (dot. drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską). – art. 3 ustawy z dnia 24 lutego 2017 roku o inwestycjach w zakresie budowy

		drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Decyzje Wojewody Mazowieckiego są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, w bazie obwieszczeń dostępnej pod adresem: https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1 Deweloper informuje, że podjął czynności w celu ustalenia, czy w promieniu 1 km od terenu inwestycji zostały wydane decyzje w tym przedmiocie, poprzez analizę dostępnych publicznie źródeł informacji oraz wystąpienie z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki nie udzielił informacji merytorycznej w żądanym zakresie, wskazując, że przygotowanie odpowiedzi wymagałoby wyszukania, analizy i opracowania danych według kryteriów określonych we wniosku, co w ocenie organu stanowiłoby informację przetworzoną. **Źródło:** Pismo z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 maja 2026 r. (WIR-I.1331.200.2026.KG) W wyniku podjętych czynności Deweloper nie ustalił występowania takich inwestycji w promieniu 1 km od terenu 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 nr 540/26 Starosty Grodziskiego (WAB.6740.342.2026) z dnia 14 kwietnia 2026 r., zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
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 2021 r. poz. 2351 z późn.	Nie dotyczy	

zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwy przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia prac: **20 kwietnia 2026 roku** Planowany termin zakończenia prac: **31 marca 2027 roku**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden) budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	

[7)] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

[*] Niepotrzebne skreślić.

INNE INFORMACJE

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

W przypadku ustanowienia obciążeń hipotecznych deweloper przedłoży zgodę 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.

Nie dotyczy - brak obciążeń hipotecznych.

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, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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, kasy 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, kasy 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.~~

Dostęp do powyższych materiałów możliwy jest na terenie budowy pod adresem: Grodziska 52, 96-321 Zalesie, po uprzednim telefonicznym bądź mailowym umówieniu wizyty (tel. 881-468-891 ertbudowa@gmail.com).