Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:
30 listopada 2025

INFORMACJA DLA NABYWCY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ERT LIPOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Numer w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego: 0001148726	
Adres	ul. Aleja Jana Pawła II nr 43A lok. 37B 01-001 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 5273145958	REGON 540619980
Numer telefonu	+ 48 881 468 891	
Adres poczty elektronicznej	biuro@ertinvest.pl	
Numer faksu	*brak*	
Adres strony internetowej dewelopera	ertinvest.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	
Data rozpoczęcia	

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Ul. Lipowa 3, 96-321 Huta Żabiowolska działka oznaczona **nr ewidencyjnym: 365/3** identyfikator 140506_2.0009.365/3 położona w obrębie ewidencyjnym 0009 Huta Żabiowolska, w miejscowości Huta Żabiowolska, gminie Żabia Wola, powiecie grodziskim, województwie mazowieckim
Numer księgi wieczystej	**PL1Z/00034797/2** 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 leśnymi i niezabudowanymi. Teren inwestycji przylega bezpośrednio do ul. Lipowej , przy czym w sąsiedztwie znajdują się wyłącznie drogi o charakterze lokalnym, obsługujące głównie ruch mieszkańców. 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

[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.

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 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). 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 Huta Żabiowolska, uchwalony Uchwałą Nr 77/XVII/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 lipca 2025 r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2025 r.., poz. 9947, zwany dalej „MPZP”. Treść uchwały dostępna są pod adresem: https://zabiawola.e-mapa.net/implementation/zabiawola/pln/pelna_tresc/113.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	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.

	Inne[4)]	**Inwestycje zw. z CPK** 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

[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.

		wdrażaniem projektu Zintegrowana Sieć Kolejowa. **Obszar ograniczonego użytkowania** 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. 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. **Inne akty prawne** 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.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	**7MN** 1) Przeznaczenie podstawowe

przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 3) Przeznaczenie uzupełniające a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
	Maksymalna intensywność zabudowy	**0,6**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**0,6**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**30%**
	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0 m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży - 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy - 4,0 m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0 m, - obiektów małej architektury - 3,5 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**50%**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce; w przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową - co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

		2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy: 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) terenów o symbolu P/U, PU, UKS, U i T, dla których dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. 3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. 4. Plan ustala zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. § 14. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych: 1) Ustala się, że prace melioracyjne i ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie 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 możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego; 3) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) w terenie zmeliorowanym, kolidujących z rowem lub rzeką, odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego; 4) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;

		5) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, dopuszcza się zastąpienie kanałami zamkniętymi. § 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych; 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II. § 16. W zakresie ochrony przed hałasem: 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej, b) MN/U i U/MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, c) UO/US należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. 2) Na terenach o symbolu MN, MN/U i U/MN w odległości do 150m od linii rozgraniczającej drogi klasy ekspresowej oznaczonej symbolem 1KD/S ustala się nakaz stosowania w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, w szczególności stolarki okiennej, przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej, na elewacjach budynków – rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz innych rozwiązań, które minimalizują przenikanie hałasu komunikacyjnego od drogi nr S8 do wnętrza budynku.
	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	§ 17. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-63/45, 61-63/46, 61-63/53, 61-63/54, 61-63/55) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 61-63/45, 61-63/46, 61-63/53, 61-63/54, 61-63/55. 2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, prace ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków Nie dotyczy terenu inwestycji.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	2. W planie nie występują: 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; 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	§ 19. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg; 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogi klasy lokalnej i zbiorczej wyznaczone wzdłuż drogi krajowej, klasy ekspresowej nr S8 oraz pozostałe drogi klasy zbiorczej – istniejące drogi powiatowe nr 1518W i 1521W oraz układ dróg klasy lokalnej i dojazdowej czyli istniejących i projektowanych dróg gminnych, a także dróg wewnętrznych; 2) Plan wskazuje następujące drogi: a) teren części drogi publicznej, klasy ekspresowej - 1KD/S, 2KDS, 3KD/S, b) drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KD/Z klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 1518W, ul. Warszawska), c) drogę publiczną oznaczoną symbolem 2KD/Z klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 1521W ul. Kaleńska), d) tereny części dróg publicznych, klasy zbiorczej – 3KD/Z, 5KD/Z,

		e) teren dróg publicznych klasy zbiorczej - 4KD/Z, f) istniejące drogi publiczne oznaczone symbolem 1KD/L, 2KD/L, klasy lokalnej, g) drogę publiczną, klasy lokalnej wyznaczoną wzdłuż drogi krajowej nr S8 oznaczoną symbolem 3KD/L, 4KD/L, 5KD/L, h) drogi publiczne: 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D, 8KD/D jako drogi klasy dojazdowej, i) części projektowanych dróg klasy dojazdowej 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp, j) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW,7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW; 3) Szerokość terenów komunikacji w ich w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 50 - 57 niniejszej uchwały; 4) Dla terenów o symbolu MN/U i MN, ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum: a) 10.0 m - dla obsługi od 10 działek, b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 9 działek, c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek, d) 5,0m - dla obsługi 1 działki; 5) Dla terenów o symbolu P/U, PU, U, U/MN, UO/US ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum: a) 10.0 m - dla obsługi od 9 działek, b) 8.0 m – dla obsługi do 8 działek; 6) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z co najmniej dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki; 7) Ustala się, iż drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z obu stron z drogami; w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m na terenach o symbolu MN i MN/U, 20,0m x 20,0m na terenach o symbolu P/U, PU, U, U/MN, UO/US; 8) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m; 9) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne ich usytuowanie. 2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: 1) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który w obszarze

		planu obejmuje drogę klasy ekspresowej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD/S i 2KD/S stanowią drogi lokalne i zbiorcze wzdłuż drogi krajowej łączące się w węzłach komunikacyjnych: w kierunku zachodnim na węźle „Żabia Wola”, w kierunku północno - wschodnim - na węźle „Siestrzeń”. Węzły komunikacyjne znajdują się poza granicami planu; 2) Układ dróg powiatowych w kierunku północnym stanowi połączenie układu komunikacyjnego z miejscowością Grodzisk Maz.; 3) Droga powiatowa nr 1521W w kierunku południowym stanowi połączenie układu komunikacyjnego z miejscowością Kaleń.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę: 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur ø 90mm; 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg; 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć; 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. § 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych, wód opadowych i roztopowych: 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur ø160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur ø63mm; w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych; 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczenia;

		4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; 5) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego; 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych. § 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektyczną: 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia; 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg; 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej; 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na terenach o symbolu P/U, PU i 6U o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące, na pozostałych terenach - o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji; zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownii oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. § 23. Telekomunikacja: 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną; 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. § 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy: 1) W granicach planu występuje sieć gazu średniego ciśnienia. Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń; 2) 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; zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych. § 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło: 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła; 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną na terenach o symbolu P/U, PU i 6U o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące, na pozostałych terenach - o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. § 26. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku. § 27. Ustalenia ogólne: 1) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych; 2) Ustala się lokalizację skrzynek urządzeń infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej drogi.
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 Huta Żabiowolska oraz Żabia Wola https://zabiawola.e-mapa.net/wykazplanow/ **1MN -**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **5MN, 7MN, 8MN, 13MN** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **M2** -Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej

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

		1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **MU7** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny usług **2KD/L** - Tereny komunikacji - teren drogi publicznej, klasy lokalnej **1KDW, 10KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW, 8KDW** - Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych **6KD/D, 7KD/D** - Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej **KD** - Tereny dróg dojazdowych **1WS** - Tereny wód powierzchniowych **L** - Tereny lasów i dolesień
	Maksymalna intensywność zabudowy	**1MN -** 0,65 **1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U -** 0,6 **5MN,7MN, 8MN, 13MN -** 0,6 **M2 -** nie określa **MU7 -** nie określa **2KD/L -** nie dotyczy **1KDW, 10KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW, 8KDW -** nie dotyczy **6KD/D, 7KD/D -** nie dotyczy **KD -** nie dotyczy **1WS -** nie dotyczy **L -** nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**1MN -** max.0,65, min. 0 **1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U -**max. 0,6, min. 0,05 **5MN,7MN, 8MN, 13MN -** max. 0,6, min. 0,06 **M2 -** nie określa **MU7 -** nie określa **2KD/L -** nie dotyczy **1KDW, 10KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW, 8KDW -** nie dotyczy **6KD/D, 7KD/D -** nie dotyczy **KD -** nie dotyczy **1WS -** nie dotyczy **L -** nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**1MN -** 40% **1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U -**30% **5MN,7MN, 8MN, 13MN -** 30% **M2 -** nie określa **MU7 -** nie określa **2KD/L -** nie dotyczy **1KDW, 10KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW, 8KDW -** nie dotyczy **6KD/D, 7KD/D -** nie dotyczy

		KD - nie dotyczy **1WS -** nie dotyczy **L -** nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	**1MN** – max. 10,0m, w tym: +dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: * maksymalna wysokość - 10.0 m, * maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, +dla budynków gospodarczych i garaży na samochody osobowe: * maksymalna wysokość - 6.0 m, * maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru **1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U -** 15,0 m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży - 6,0 m, - pozostałych budynków - max 10,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy - 4,0 m, - obiektów małej architektury - 3,5 m. **5MN,7MN, 8MN, 13MN -** 15,0 m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży - 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy - 4,0 m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0 m, - obiektów małej architektury - 3,5 m. **M2 -** - wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe). - maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t. **MU7** - wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe). - maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1:50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego max. wysokość posadowienia parteru wynosi 0.8 m n.p.t. - -wysokość projektowanych budynków usługowych (zlokalizowanych samodzielnie) nie może przekraczać dwóch kondygnacji- 12.0 m, maksymalna wysokość posadowienia poziomu podłogi przyziemia tych budynków wynosi 0,60m n.p.t. (dodano na podstawie uchwały nr 58/X/2007 z dnia 27 września 2007r.) **2KD/L -** nie dotyczy

		1KDW, 10KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW, 8KDW - nie dotyczy **6KD/D, 7KD/D -** nie dotyczy **KD -** nie dotyczy **1WS -** nie dotyczy **L -** nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**1MN -** 40% **1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U -**50% **5MN,7MN, 8MN, 13MN -** 50% **M2 -** 60% **MU7 -** 45% **2KD/L -** nie dotyczy **1KDW, 10KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW, 8KDW -** nie dotyczy **6KD/D, 7KD/D -** nie dotyczy **KD -** nie dotyczy **1WS -** nie dotyczy **L -** nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**1MN -** ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. **1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U -** Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 - go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach. **5MN,7MN, 8MN, 13MN -** Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce; w przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową - co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach. **M2 -** nie określa **MU7 -** Dla obsługi terenu należy zapewnić, co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego.(dodano na podstawie uchwały nr 58/X/2007 z dnia 27 września 2007r.) **2KD/L -** nie dotyczy **1KDW, 10KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW, 8KDW -** nie dotyczy **6KD/D, 7KD/D -** nie dotyczy

		KD - nie dotyczy **1WS -** nie dotyczy **L -** 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 Z obowiązującymi planami można zapoznać się w Systemie Informacji Przestrzennej dostępnym pod adresem: https://zabiawola.e-mapa.net/
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Z uwagi na obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla znacznej części obszaru gminy, Wójt Gminy Żabia Wola nie wydawał decyzji o warunkach zabudowy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	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 oddziaływania 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
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	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. 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;

[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.

		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.
	miejscowych planach odbudowy	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.
	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
	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	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. obecnie wpłynął wniosek, który jest procedowany o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej -ZRID na rozbudowę drogi powiatowej nr 1521W w zakresie budowy drogi dla pieszych i rowerów od miejscowości Huta Żabiowolska ul. Główna do miejscowości Kaleń. stan na 22 lipca 2026
	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. 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. 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. 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. 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. 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. 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	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. 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. 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. 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 1670/25 Starosty Grodziskiego (WAB.6740.1586.2025) z dnia 6 listopada 2025 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. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwy przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia prac:**12 listopada 2025** Planowany termin zakończenia prac:**30 września 2026**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden) budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy	Nie dotyczy

	podać minimalny odstęp między budynkami)	
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: Lipowa 3, 96-321 Huta Żabiowolska, po uprzednim telefonicznym bądź mailowym umówieniu wizyty (tel. 881-468-891 ertlipowa@gmail.com).