

Stan na dzień:

10.02.2026 r.

Nazwa: **HG DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Adres: **ul. OPACZEWSKA nr. 69 lok. 18 miejsc. WARSZAWA kod 02-201**

NIP: **7010774830** REGON: **368798292**

Tel. 502 663 714 mail: [hubertgosciniac@gmail.com](mailto:hubertgosciniac@gmail.com)

Adres strony internetowej: <http://hgdevelopment.pl/>

**INFORMACJE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 27 USTAWY O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU  
MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU  
GWARANCYJNYM**

*Osiedle domów jednorodzinnych dwulokalowych przy ulicy Krasickiego w Kobyłce*



## I. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	ul. ks. Ignacego Krasickiego 20 B, C, D, E, EA, EB, działki nr 219, obręb 40 w miejscowości Kobyłka	
Numer księgi wieczystej	WA1W/00079795/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	<p>Teren położony na obszarze złóż wód termalnych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawskiego Obszaru chronionego Krajobrazu i rezerwatu Grabicz.</p> <p>W odległości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ok. 1,3 km przebiega linia kolejowa nr 21,</li> <li>- ok. 1,6 km położony jest cmentarz</li> <li>- ok. 1,9 km znajdują się tereny zagrożenia powodziowego,</li> <li>- ok. 2,3 km oczyszczalnia ścieków,</li> </ul> <p>W promieniu 4 km dwa punkty selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wysypisko śmieci i składowisko odpadów w Wołominie.</p> <p>Najbliższy zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ciepłownia Wołomin oraz trasa S8 w odległości ok. 4,5 km.</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Brak Planu ogólnego gminy. Do czasu uchwalenia obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju.</p> <p>UCHWAŁA NR XXXIX/323/2021 RADY MIASTA KOBYŁKA z dnia 23 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka</p> <p>Opublikowane:  <a href="https://kobyłka.bipgmina.pl/wiadomosci/5051/wiadomosc/596335/studium_uwarunkowan_i_kierunkow_zagospodarowania_przestrzennego">https://kobyłka.bipgmina.pl/wiadomosci/5051/wiadomosc/596335/studium_uwarunkowan_i_kierunkow_zagospodarowania_przestrzennego</a></p> <p>Granice dostępne pod:  <a href="https://kobyłka.e-mapa.net/">https://kobyłka.e-mapa.net/</a></p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Uchwała Nr XXXIX/322/2021 z dnia 2021-08-23 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce</p> <p>Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2021-10-04, poz. 8409</p>

	Miejscowy plan odbudowy	Zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 3.02.2026 r. Rada Miasta Kobyłka nie uchwaliła żadnego miejscowego planu odbudowy ani nie toczy się żadna procedura w tym zakresie.
	Inne <sup>4)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UCHWAŁA NR XLIII/404/18 RADY MIASTA KOBYŁKA z dnia 31 stycznia 2018 r. zmieniająca uchwałę nr XXXIX/358/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 września 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Kobyłka „LUDZIE – PRZESTRZEŃ - DZIAŁANIE”</li> </ul>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Mnu-6: a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustala się
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 12 m, - pozostałe obiekty 5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny, b) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, c) dla usług oświaty minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 uczniów oraz minimum 3 miejsca dla rowerów na 10 uczniów, d) dla usług sakralnych minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników oraz dla obiektu zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych minimum 1 miejsce postojowe na jednego mieszkańca, e) dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń, b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem, c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną; d) zabudowy mieszkaniowej ustalonej w planie; 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia; 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:	

		<p>a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 planu,</p> <p>b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,</p> <p>c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;</p> <p>4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:</p> <p>a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNu, MN/U i UKR dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,</p> <p>c) dla terenu oznaczonego symbolem UO/UP zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów domów opieki społecznej, stosownie do zrealizowanej funkcji określonej w planie;</p> <p>5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:</p> <p>a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,</p> <p>b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>1) zachowanie i utrwalenie promienistego układu ulic, zgodnie z osiami kompozycyjnymi wskazanymi na rysunku planu, poprzez utrzymanie i uzupełnienie szpalerów drzew podkreślających kompozycję przestrzenną osiedla;</p> <p>2) lokalizację założenia parkowego na terenie oznaczonym symbolem ZP,</p> <p>3) lokalizację akcentu urbanistycznego podkreślającego centralne miejsce układu urbanistycznego.</p>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>1) tereny drogi publicznej oznaczone symbolem KDG stanowią włączenia (skrzyżowania) dróg o znaczeniu lokalnym do drogi wojewódzkiej nr 634</p> <p>2) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych i dostęp pozostałych terenów do dróg publicznych</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p><b>1) zaopatrzenie w wodę:</b></p> <p>a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,</p> <p>b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach</p>

	<p>rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,</p> <p>c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,</p> <p>d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;</p> <p><b>2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:</b></p> <p>a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,</p> <p>b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,</p> <p>c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,</p> <p>d) dla terenów dróg publicznych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,</p> <p>e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,</p> <p>f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodnolebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,</p> <p>g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, w granicach własnej działki oraz do kanałów krytych i rowów otwartych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,</p> <p>h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,</p> <p>i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>j) w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;</p> <p><b>3) zaopatrzenie w gaz:</b></p> <p>a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,</p> <p>b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,</p> <p>c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,</p> <p>d) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny na działkach budowlanych o powierzchni min. 800 m<sup>2</sup>;</p> <p><b>4) zaopatrzenie w ciepło:</b></p> <p>a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,</p> <p>b) dopuszcza się stosowanie pompy ciepła lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,</p> <p>c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;</p> <p><b>5) zaopatrzenie w energię elektryczną:</b></p> <p>a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,</p> <p>b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,</p> <p>c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,</p> <p>d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,</p> <p>e) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 2;</p> <p><b>6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:</b></p>
--	---

		<p>a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,</p> <p>b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,</p> <p>c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>5)</sup></p>	Przeznaczenie terenu	<p><b>Od północy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MNu-4 oraz MNu-5 - jak dla terenu zainwestowania</li> <li>• MN/U-5 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa</li> <li>• MN-4 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> </ul> <p><b>Od wschodu:</b> jak dla terenu zainwestowania</p> <p><b>Od południa:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-2 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> </ul> <p><b>Od zachodu:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN/U-6 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa</li> </ul>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p><b>Od północy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MNu-4 oraz MNu-5 - jak dla terenu zainwestowania</li> <li>• MN/U-5 - 0,8</li> <li>• MN-4 - 1,0</li> </ul> <p><b>Od wschodu:</b> jak dla terenu zainwestowania</p> <p><b>Od południa:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-2 - 0.8</li> </ul> <p><b>Od zachodu:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN/U-6 - 0,8</li> </ul>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p><b>Od północy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MNu-4 oraz MNu-5 - jak dla terenu zainwestowania</li> <li>• MN/U-5 – nie ustala się</li> <li>• MN-4 – nie ustala się</li> </ul> <p><b>Od wschodu:</b> jak dla terenu zainwestowania</p> <p><b>Od południa:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-2 – nie ustala się</li> </ul> <p><b>Od zachodu:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN/U-6 – nie ustala się</li> </ul>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p><b>Od północy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MNu-4 oraz MNu-5 - jak dla terenu zainwestowania</li> <li>• MN/U-5 - 40%</li> <li>• MN-4 - 50%</li> </ul> <p><b>Od wschodu:</b> jak dla terenu zainwestowania</p> <p><b>Od południa:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-2 - 40%</li> </ul> <p><b>Od zachodu:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN/U-6 - 40%</li> </ul>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p><b>Od północy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MNu-4 oraz MNu-5 - jak dla terenu zainwestowania</li> <li>• MN/U-5 - 12 m</li> <li>• MN-4 - 12 m</li> </ul> <p><b>Od wschodu:</b> jak dla terenu zainwestowania</p> <p><b>Od południa:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-2 - 12m</li> </ul> <p><b>Od zachodu:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN/U-6 - 12 m</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p><b>Od północy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MNu-4 oraz MNu-5 - jak dla terenu zainwestowania</li> <li>• MN/U-5 - 40%</li> <li>• MN-4 - 30%</li> </ul> <p><b>Od wschodu:</b> jak dla terenu zainwestowania</p> <p><b>Od południa:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-2 - 40%</li> </ul> <p><b>Od zachodu:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN/U-6 - 40%</li> </ul>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p><b>Od północy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MNu-4 oraz MNu-5 - jak dla terenu zainwestowania</li> <li>• MN/U-5 - jak dla terenu zainwestowania</li> <li>• MN-4 - dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny</li> </ul>

		<p><b>Od wschodu:</b> jak dla terenu zainwestowania</p> <p><b>Od południa:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MN-2 - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, dodatkowo ustala się minimum trzy miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług</li> </ul> <p><b>Od zachodu:</b> jak dla terenu zainwestowania oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MN/U-6 - jak dla terenu zainwestowania</li> </ul>
<p>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</p>	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		
nadziemna intensywność zabudowy		
wysokość zabudowy		
Informacje dotyczące przewidzianych	miejscowych planach zagospodarowania	<p><b>UCHWAŁA NR XXXIX/322/2021 RADY MIASTA KOBYŁKA z dnia 23 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania</b></p>

<p>inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>6)</sup>, zawarte w:</p>	<p>przestrzennego</p>	<p><b>przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobylce</b>  Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 t.j.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:  1) gminne drogi i ulice;  2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.</p> <p><b>UCHWAŁA NR XV/160/12 RADY MIEJSKIEJ W KOBYLCE z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobylce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobylce</b>  Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.2)) - zadania własne miasta Kobylka, zapisane w niniejszym planie obejmują:  1) budowę dróg gminnych, ulic, placów, w tym:  a) drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Żytniej) KDL-07 o długości 550m,  b) drogi gminnej klasy dojazdowej (ul. Długiej) KDD-09 o długości 390m,  c) drogi gminnej klasy dojazdowej (ul. Korczaka) KDD-10 o długości 320m,  d) drogi gminnej klasy dojazdowej KDD-11 o długości 280m,  e) placu publicznego KPP-1;  2) budowę sieci wodociągowej o łącznej długości około 520m;  3) budowę sieci kanalizacji deszczowej o łącznej długości około 3473m</p> <p><b>UCHWAŁA NR LXIX/555/2023 RADY MIASTA KOBYLKA z dnia 25 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobylce</b>  Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:  1) gminne drogi, ulice oraz organizację ruchu drogowego;  2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.</p> <p><b>UCHWAŁA NR XII/101/2019 RADY MIASTA KOBYLKA z dnia 26 sierpnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobylce</b>  Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą inwestycje związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p><b>UCHWAŁA NR VII/60/15 RADY MIASTA KOBYLKA z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczańskiej w Kobylce – obszar B</b>  Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:  1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;  2) publiczne drogi gminne, ulice oraz organizację ruchu drogowego – drogi publiczne oznaczone symbolami KDL;</p>
--	-----------------------	---

		<p>3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.</p> <p><b>UCHWAŁA NR XLVIII/494/14 RADY MIASTA KOBYLKA z dnia 29 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobylce – obszar A</b>  Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:  1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomości, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;  2) publiczne drogi gminne, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego – drogi publiczne oznaczone symbolami KDD i KDL;  3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz</p> <p><b>UCHWAŁA NR XVI/184/2025 RADY MIASTA KOBYLKA z dnia 25 sierpnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobylka</b>  Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:  1) gminne drogi, ulice, mosty, place,  2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.</p> <p><b>UCHWAŁA NR XV-174/2019 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych – część A</b>  Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:  1) wykup gruntu i realizacja gminnych dróg publicznych;  2) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p><b>UCHWAŁA NR XXXIV-70/2021 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych – część B</b>  Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:  1) realizacja fragmentu gminnej drogi publicznej;  2) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Kobylka z dnia 3.02.2026 r. w promieniu 1 km od działki ew. nr 219 obręb 40, na terenie Miasta Kobylka obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub znajdują się tereny leśne bez prawa zabudowy. W związku z powyższym dla tego obszaru nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy.</p> <p>Zgodnie z pismem z Urzędu Miejskiego w Wołominie z dnia 28 stycznia 2026 r. w zakresie wydanych przez Burmistrza Wołomina decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w promieniu 1 km od wskazanej we wniosku działki ew. nr 219 obr. Kobylka-40 – na obszarach nieobjętych mpzp (w granicach administracyjnych gminy Wołomin) w ostatnich 3 latach Burmistrz Wołomina nie wydał decyzji (wz i ulicp)</p>

		dotyczącej budowy/rozbudowy drogi, linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, czy inwestycji komunalnych takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska cmentarze.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p>Zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 2.02.2026 r. w Urzędzie nie są prowadzone żadne postępowania dot. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, których lokalizacja znajdowałaby się na obszarze obejmującym promień 1 km od działki o nr ew. 219 obręb 40 Kobyłka. Ponadto jak poinformował urząd decyzje zamieszczane są na: <a href="https://kobyłka.e-mapa.net/">https://kobyłka.e-mapa.net/</a> w warstwie: Dokumenty środowiskowe – Dokumenty. Zgodnie z mapą w promieniu 1 km nie zamieszczono takowych decyzji.</p> <p>Zgodnie z pismem z Urzędu Miejskiego w Wołominie z dnia 28 stycznia 2026 r. została wydana decyzja Nr 20/25 z 30.01.2025 r. znak WOŚ.6220.22.2023, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla budowy budynku produkcyjno – magazynowego z częścią biurowo-socjalną i łącznika wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o numerach ewid. 157, 158/4, 158/5, 159/4, 159/5, 160/5, 160/7 obr. 03 Ossów przy ulicy Rozwadowskiego w Ossowie.</p> <p>Zgodnie z publicznie dostępnym wykazem danych o środowisku dostępnym pod adresem <a href="https://system.sios.pl/search/common">https://system.sios.pl/search/common</a> nie zamieszczono żadnej decyzji dla gminy Kobyłka oraz gminy Wołomin.</p> <p>Zgodnie z archiwalnym wykazem danych o środowisku dostępnym pod adresem <a href="https://wykaz.ekoport.pl/">https://wykaz.ekoport.pl/</a> zawierający informacje do 30 czerwca 2025 r., dla gminy Kobyłka od 2019 roku nie opublikowano decyzji w promieniu 1km (najbliższa w odległości ponad 3km). Natomiast dla gminy Wołomin od 2023 roku opublikowano w promieniu 1km decyzje przywołaną wyżej z pisma Urzędu Miasta Wołomin. Pozostałe opublikowane w tym okresie w odległości przekraczającej analizowany promień (najbliższa ok. 1,5 km od terenu przedsięwzięcia). Pełen wykaz decyzji dostępny pod powyższym linkiem.</p> <p>Zgodnie z publicznie dostępnym wykazem danych o środowisku prowadzonym przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Warszawie dostępnym pod adresem: <a href="https://www.gov.pl/web/rdos-warszawa/publicznie-dostepny-wykaz-danych">https://www.gov.pl/web/rdos-warszawa/publicznie-dostepny-wykaz-danych</a> zamieszczone zostały:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko pn. Budowa parkingu Parkuj i Jedź PKP, miasto Kobyłka - Znak sprawy WOŚ-II.4210.27.2017.KZ z dnia 2017-09-13</li> <li>• Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. budowie wiaduktu drogowego w km ok. 21+821 w ciągu drogi wojewódzkiej nr 634 nad torami kolejowymi linii E75 w miejscowości Zielonka - Znak sprawy WOŚ-II.4210.4.2011.DB z dnia 2011-04-29</li> </ul>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z pismem z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego z dnia 27 stycznia 2026 r. teren nie został objęty obszarem ograniczonego użytkowania .
	miejscowych planach odbudowy	<p>Zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 3.02.2026 r. Rada Miasta Kobyłka nie uchwaliła żadnego miejscowego planu odbudowy ani nie toczy się żadna procedura w tym zakresie.</p> <p>Zgodnie z pismem z Urzędu Miejskiego w Wołominie z dnia 28 stycznia 2026 r. nie przygotowywano uchwał dotyczących miejscowych planów odbudowy.</p>

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren pokryty kartą N-34-139-A-b-2, potencjalnie możliwe negatywne skutki w przypadku wystąpienia powodzi rzecznej. Nie jest to jednak obszar szczególnego zagrożenia powodziowego. Brak informacji o planowanych inwestycjach.
	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	<p>Wedle wykazu obwieszczeń Wojewody Mazowieckiego dostępnych pod linkiem: <a href="https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1">https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1</a></p> <p>Wojewoda Mazowiecki wydał szereg decyzji dla drogi wojewódzkiej nr 634 (ulicy Nadarzyńskiej):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 11 lutego 2022 r. została wydana decyzja Nr 27/SPEC/2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych odcinkach na terenie gmin: Zielonka, Kobyłka, Wołomin – odcinek od km 22+055 do km 25+155.”</li> <li>• w dniu 10 lutego 2022 r. Wojewoda Mazowiecki wydał decyzję Nr 25/SPEC/2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych odcinkach na terenie gmin: Zielonka, Kobyłka, Wołomin – odcinek od km 26+843 do km 31+970.”</li> <li>• w dniu 28 stycznia 2022 r. została wydana decyzja Nr 15/SPEC/2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych odcinkach na terenie gmin: Zielonka, Kobyłka, Wołomin – odcinek od km 25+155 do km 26+012.”</li> <li>• w dniu 17 stycznia 2022 r. została wydana decyzja Nr 6/SPEC/2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych odcinkach na terenie gmin: Zielonka, Kobyłka, Wołomin – odcinek od km 26+012 do km 26+831.”</li> <li>• w dniu 8 maja 2018 r. Wojewoda Mazowiecki wydał decyzję Nr 17/II/2018 odmawiającą udzielenia zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 (ul. Nadarzyńska w mieście Kobyłka) na odcinku od km 26+000,00 do km 26+837,50”.</li> </ul> <p>Ponadto Wojewoda Mazowiecki wydał następujące decyzje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 16 września 2022 r., Wojewoda Mazowiecki wydał decyzję Nr 209/SPEC/2022, znak: WI-II.7821.23.13.2018.AC.TM.HP(AT) uchylającą w części i w tym zakresie orzekającą co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Wołomińskiego Nr 20pz//2018 z dnia 22 maja 2018 r., znak: WAB.6740.14.68.2017 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa ul. Nałkowskiego w Kobyłce oraz Wołominie wraz z budową skrzyżowań ul. Nałkowskiego z ulicą Kozią oraz Ossowską w Wołominie”</li> <li>• w dniu 19 kwietnia 2021 r. Wojewoda Mazowiecki wydał decyzję Nr 44/SPEC/2021 utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Wołomińskiego Nr 30pz/2019 z dnia 10 października 2019 r., znak: WAB.6740.14.16.2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi gminnej nr 431077/W ul. Legionów na odcinku od skrzyżowania z ul. Partyzantów (wraz ze skrzyżowaniem) do wysokości działki nr ew. 249/2 obręb 0036, Wołomin miasto, gmina Wołomin.”</li> </ul> <p>Zgodnie z pismem ze Starostwa Powiatowego w Wołominie z dnia 10 lutego 2026 r. wydano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja nr 25pz/2021 Starosty Wołomińskiego z dnia 27.07.2021 r., znak: WAB.6740.14.21.2021 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej</li> </ul>

		<p>polegającej na: „Rozbudowie ul. E. Orzeszkowej w Kobyłce, polegającej na wykonaniu chodnika i ścieżki rowerowej”.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja nr 25pz/2022 Starosty Wołomińskiego z dnia 15.07.2022 r., znak: WAB.6740.14.16.2022 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa drogi gminnej nr 431357W – ul. Solskiego w msc. Kobyłka na odcinku od drogi gminnej nr 431404W – ul. Żwirki i Wigury (bez skrzyżowania) do drogi gminnej nr 431350W – ul. Sienkiewicza (bez skrzyżowania)”.</li> <li>• Decyzja nr 29pz/2021 Starosty Wołomińskiego z dnia 13.08.2021 r., znak: WAB.6740.14.22.2021 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej dotyczącej drogi gminnej pod nazwą: „Rozbudowa drogi gminnej – ul. Bohaterów Ossowa w Kobyłce na odcinku od Ronda Cudu nad Wisłą (wraz z przebudową ronda) do ul. Broniewskiego”.</li> <li>• Decyzja nr 27pz/2022 Starosty Wołomińskiego z dnia 27.07.2022 r., znak: WAB.6740.14.15.2022 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi gminnej nr 431350W – ul. Sienkiewicza w msc. Kobyłka na odcinku od skrzyżowania z DW 634 – ul. Nadarzyńska (bez skrzyżowania) do skrzyżowania z drogą gminną nr 431804W – ul. Zielona (bez skrzyżowania)”.</li> </ul> <p>Zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 2.02.2026 r. miasto Kobyłka w latach 2026 – 2030 planuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2026 r. - modernizacja Ronda Cudu nad Wisłą oraz ul. Królewskiej i ul. 3 Maja (na odc. Królewska - Żytnia) w Kobyłce;</li> <li>- 2027 r. – budowa oświetlenia w ul. Staffa;</li> <li>- 2027-2028 r. - budowa drogi w ul. Broniewskiego na odc. Narutowicza - Bohaterów Ossowa;</li> <li>- 2029 r. – budowa oświetlenia w ul. Ceglanej;</li> <li>- 2030 r. – budowa oświetlenia w ul. Długiej i Żytnej.</li> </ul> <p>Nie wykazano jednak żadnych decyzji udzielających zgodę na realizację inwestycji drogowej.</p> <p>Zgodnie z pismem z Urzędu Miejskiego w Wołominie z dnia 28 stycznia 2026 r. na dzień sporządzenia pisma, Gmina Wołomin nie posiada Decyzji na Realizację Inwestycji Drogowych dla ulic położonych w obrębie 1 km od działki nr ewid. 219, obręb Kobyłka 40.</p>
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>	<p>Wedle wykazu obwieszczeń Wojewody Mazowieckiego dostępnych pod linkiem: <a href="https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1">https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1</a> nie wydano decyzji w promieniu 1 km, jednakże należy wskazać, iż wydano decyzję dla linii kolejowej nr 6 (w ciągu linii nr 21), która przebiega w odległości nieznacznie przekraczającej promień 1 km od terenu przedsięwzięcia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja DECYZJA NR 364/SAAB/2022 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2022 r. (znak sprawy: WI-I.7840.7.105.2021.JK) dla przedsięwzięcia „budowa dwóch wiaduktów drogowych oraz tunelu drogowego w Kobyłce wraz z infrastrukturą towarzyszącą w związku z rozbiórką przejazdu kolejowego w km 19+471 linii kolejowej nr 6 realizowanych w ramach projektu „Prace na linii E75 na odcinku Sadowne – Czyżew wraz z robotami pozostałymi na odcinku Warszawa Rembertów – Sadowne”.</li> <li>• decyzja o zmianie pozwolenia na budowę - decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 259/III/2015 z dnia 18 sierpnia 2015 r., zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: Budowa, przebudowa i rozbudowa linii kolejowej na odcinku Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne) - odcinek Zielonka - Wołomin od km 16,450 do km 16,708 linii kolejowej nr 6 oraz budowanego odcinka linii kolejowej nr 21 – odcinek II, w ramach Projektu POIiŚ 7.1-22.1: „Modernizacja linii kolejowej E75 Rail Baltica Warszawa – Białystok –</li> </ul>

		<p>granica z Litwą, etap I. Odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tuszcz(Sadowne)”.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• decyzja (znak sprawy: WI-III.7840.7.51.2015.EA) o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn.: Budowa, przebudowa i rozbudowa linii kolejowej na odcinku Warszawa Rembertów – Zielonka – Tuszcz (Sadowne) - odcinek Zielonka - Wołomin od km 16,708 do km 20,200 linii kolejowej nr 6 oraz budowanego odcinka linii kolejowej nr 21 – odcinek II, w ramach Projektu POIiŚ 7.1-22.1: „Modernizacja linii kolejowej E75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I. Odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tuszcz (Sadowne)”</li> <li>• decyzja (znak sprawy: WI-III.7840.7.59.2015.EA) o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn.: Budowa, przebudowa i rozbudowa linii kolejowej na odcinku Warszawa Rembertów – Zielonka – Tuszcz (Sadowne) - odcinek Zielonka - Wołomin od km 16,450 do km 16,708 linii kolejowej nr 6 oraz budowanego odcinka linii kolejowej nr 21 – odcinek II</li> <li>• decyzja (znak sprawy: WI-III.7840.7.14.2015.EA) o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn.: Budowa, przebudowa i rozbudowa linii kolejowej na odcinku Warszawa Rembertów – Zielonka – Tuszcz (Sadowne) - stacja Wołomin w km 20,200 – 24,450 linii kolejowej nr 6 oraz budowanego odcinka linii kolejowej nr 21 – odcinek IIIa</li> </ul>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<p>Zgodnie z wykazem obwieszczeń Wojewody Mazowieckiego w zakresie sieci przesyłowych dostępnym pod:  <a href="https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1?notices_search%5Bcontent%5D=&amp;notices_search%5Bsigncase%5D=&amp;notices_search%5Blettersign%5D=&amp;notices_search%5Btype%5D=13&amp;notices_search%5Bkind%5D=14&amp;notices_search%5BstartDate%5D=&amp;notices_search%5BendDate%5D=&amp;notices_search%5BSzukaj%5D=&amp;notices_search%5B_token%5D=98b726a7ce.af1PY9qIZwe_9VSBhkbadTxs6ju6u8rR15ofb3jkhW0.KKx_Fon-HUH7pAzHsBOXDVsvugyI6IK_pcVTX1Wz1wkBzC5bveIzSu2UZA&amp;limit=100&amp;page=1">https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1?notices_search%5Bcontent%5D=&amp;notices_search%5Bsigncase%5D=&amp;notices_search%5Blettersign%5D=&amp;notices_search%5Btype%5D=13&amp;notices_search%5Bkind%5D=14&amp;notices_search%5BstartDate%5D=&amp;notices_search%5BendDate%5D=&amp;notices_search%5BSzukaj%5D=&amp;notices_search%5B_token%5D=98b726a7ce.af1PY9qIZwe_9VSBhkbadTxs6ju6u8rR15ofb3jkhW0.KKx_Fon-HUH7pAzHsBOXDVsvugyI6IK_pcVTX1Wz1wkBzC5bveIzSu2UZA&amp;limit=100&amp;page=1</a>  od 2022 roku brak opublikowanych decyzji dla obszaru w promieniu 1km. Pełen wykaz decyzji dostępny pod powyższym linkiem.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	<p>Wedle wykazu obwieszczeń Wojewody Mazowieckiego dostępnych pod linkiem:  <a href="https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1">https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1</a>  brak opublikowanych decyzji w promieniu 1 km.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury	Nie dotyczy

	dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Wedle wykazu obwieszczeń Wojewody Mazowieckiego dostępnych pod linkiem: <a href="https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1">https://bip.mazowieckie.pl/artykuly/obwieszczenia-1</a> brak opublikowanych decyzji w promieniu 1 km.
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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 Starosty Wołomińskiego nr 194p/2024 z dnia 6 marca 2024 r. (znak sprawy: WAB.6740.10.5.2024), która stała się ostateczna z dniem 11.03.2024 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wołominie z dnia 29 grudnia 2025 r. (znak sprawy: Ko.5120.137.2025.Mko) o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy z dnia 4.12.2025 r., uzupełnionym w dniu 22.12.2025 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 27 marca 2024 r. Zakończenie 4 grudnia 2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	6 budynków jednorodzinnych dwulokalowych. Odległości między budynkami nie mniejsze niż 5 m do budynku sąsiadującego i 15 m do przeciwległego. Pozostałe odległości od granic działki zgodnie z przepisami. Szczegółowe rozmieszczenie budynków obrazuje załącznik nr 3.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Przy dokonaniu pomiaru powierzchni powykonawczej lokalu stosowane będą zasady określone w normie budowlanej Nr PN-ISO 9836:2022:07, to jest: do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Pomiaru dokonuje się po wewnętrznej długości ścian w pomieszczeniach, po położeniu tynków, przy czym powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m powierzchnię tę pomija się.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz	Nie dotyczy	

określenie zasad waloryzacji	
------------------------------	--

## II. INFORMACJE O POSIADANIU ZGODY LUB ZOBOWIĄZANIA DO JEJ UDZIELENIA, O KTÓRYCH MOWA W ART. 25 UST. 1 PKT 1 LUB 2, ALBO INFORMACJA O BRAKU TAKIEJ ZGODY LUB TAKIEGO ZOBOWIĄZANIA

Brak zobowiązania hipotecznego

## III. INFORMACJA O MOŻLIWOŚCI ZAPOZNANIA SIĘ W LOKALU PRZEDSIĘBIORSTWA Z DOKUMENTAMI, O KTÓRYCH MOWA W ART. 26 UST. 1 I UST. 2.

Deweloper, zgodnie z treścią art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 r. poz. 1177) informuje, że w lokalu przedsiębiorstwa (ul. OPACZEWSKA nr. 69 lok. 18 miejsc. WARSZAWA kod 02-201) Nabywca może zapoznać się stosownie do zakresu z:

- a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
- b) aktualnym wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego,
- c) pozwoleniem na budowę, wskazanym w pkt I powyżej,
- d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
- e) projektem budowlanym,
- f) decyzją udzielającą pozwolenie na użytkowanie wskazaną w pkt I powyżej,
- g) zaświadczeniem, z którego wynika, że samodzielny lokal mieszkalny wskazany w pkt I powyżej, jest lokalem samodzielnym w rozumieniu ustawy o własności lokali.

- 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.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
  - 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.
- 5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”,
- 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.

\* Niepotrzebne skreślić.