

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Zielonka, dnia 12.02.2026 r.

**MINI PROSPEKT INFORMACYJNY**

**INFORMACJA DLA NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO**

dotyczący zrealizowanej inwestycji przy ul. Józefa Piłsudskiego 21-23 w Ząbkach

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

| <b>DANE DEWELOPERA</b>               |   |                  |
|--------------------------------------|---|------------------|
| Deweloper                            | B.Z-BUD Beata Żochowska                                   |                  |
| Adres                                | ul. Dworska 12 (05-205) Dobczyn, gm. Klembów              |                  |
| Numer NIP REGON                      | NIP: 8261116680   | REGON: 540649478 |
| Numer telefonu                       | +48 696 362 748   |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | beatazochowska8@gmail.com                                 |                  |
| Numer faksu                          | _____   |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | <a href="https://www.bzbud.pl/">https://www.bzbud.pl/</a> |                  |

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

| <b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>  |       |
|--|-------|
| <b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b> |       |
| Adres  | _____ |
| Data rozpoczęcia   | _____ |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie   | _____ |
| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>   |       |

|   |     |
|---|-----|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | NIE |
|---|-----|

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU  |   |  |
|---|---|--|
| Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu <sup>1)</sup>   | Ząbki, ul. Józefa Piłsudskiego 21 i 23<br>Działki ew. nr 1 i 2, obręb 0035,03-11  |  |
| Numer księgi wieczystej   | WA1W/00137885/8   |  |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej   | brak  |  |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>   | Nie dotyczy   |  |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>                                    | Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych<br>Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację:<br>1) usług nieuciążliwych;<br>2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;<br>3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu. |  |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego   | Uchwała Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki<br><br>Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz.139, z późn. zm.) w związku z art.85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) i uchwałą nr 155/XXII/2000 Rady |
|   | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy   |  |
|   | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  |  |
|   | Miejscowy plan rewitalizacji  |  |

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | Miejscowy plan odbudowy                      | <p>Miejskiej w Ząbkach z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki</p> <p>Treść uchwały:</p> <p><a href="https://zabki.e-mapa.net/implementation/zabki/pln/pelna_tresc/001.pdf">https://zabki.e-mapa.net/implementation/zabki/pln/pelna_tresc/001.pdf</a></p> <p>Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Urząd Miasta Ząbki w dniu 12.02.2026 roku działki ewid. 1 i 2 z obr. 03-11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie znajdują się na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji wyznaczonym na podstawie uchwały, o której mowa art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 09.10.2015 roku o rewitalizacji</li> <li>- nie znajdują się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 09.10.2015 roku o rewitalizacji</li> </ul> |
|   | Inne <sup>4)</sup>                           |   |
| <p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | Przeznaczenie terenu                         | <p>Określa uchwałą:</p> <p><a href="https://zabki.e-mapa.net/implementation/zabki/pln/pelna_tresc/001.pdf">https://zabki.e-mapa.net/implementation/zabki/pln/pelna_tresc/001.pdf</a></p> <p>MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>  |
|   | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | <p>minimalna powierzchnia działki wynosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,</li> <li>b) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,</li> <li>c) 600 m<sup>2</sup> w strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu-/zabudowa wolnostojąca /;</li> </ul> <p>ustalone normy wielkości działek nie muszą być stosowane do działek prawomocnie wydzielonych przed wejściem w życie planu;</p>  |
|   | Maksymalna wysokość zabudowy                 | <p>dopuszcza się maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich; poza strefą konserwatorską miasta-ogrodu dopuszcza się 3</p>  |

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | kondygnacje naziemne – przy dachach płaskich  |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej      | powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni całkowitej działki,   |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania                             | dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska / domek  |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>Określa Uchwała Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki<br/>Rozdział 3<br/>Ograniczenia dla zagospodarowania §26</p> <p>1. Ustala się następujące ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz określa się wymagania szczególne związane z istniejącym lub przewidywanym oddziaływaniem zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wymagania związane z występowaniem terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych /§27/,</li> <li>2) wymagania związane z oddziaływaniem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia /§28/,</li> <li>3) wymagania na terenach położonych w strefie gazociągów wysokiego ciśnienia /§29/,</li> <li>4) wymagania na terenach położonych w sąsiedztwie cementarza /§30/,</li> <li>5) wymagania na terenach w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych i zagospodarowania terenów przyległych /§31/.</li> </ol> <p>2. Ustala się następujące wymagania szczególne dla obsługi i zagospodarowania terenu, związane z występowaniem obszarów i obiektów podlegających prawnej ochronie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego w odniesieniu do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pomników przyrody oraz elementów wskazanych do objęcia ochroną, w tym alei drzew /§32/;</li> <li>2) w zakresie ochrony środowiska kulturowego w odniesieniu do strefy konserwatorskiej miasta-ogrodu, konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej, konserwatorskiej strefy archeologicznej, obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz będących w ewidencji Wojewódzkiego</li> </ol> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>Konserwatora Zabytków /§33/.</p> <p>3.Ustala się obowiązek informowania inwestorów o występowaniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.</p> <p>4.Obowiązuje wymóg ustalania w projektach budowlanych i pozwoleniach na budowę rzędnej posadowienia budynków i dopuszczalnych zasad kształtowania powierzchni działki.</p> <p>§27</p> <p>1.W zasięgu strefy występowania terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych realizacja zabudowy wymaga stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających utrudnione warunki posadowienia i podpiwniczenia.</p> <p>2.Przed podjęciem działalności inwestycyjnej na terenach wymienionych w ust.1 inwestor jest zobowiązany do wykonania badań geotechniczno-gruntowych w celu określenia szczegółowych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p> <p>§28</p> <p>1.Zasięg uciążliwości linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wynosi:</p> <p>1) dla linii 220 kV - po 34 m od osi w obie strony;</p> <p>2) dla linii 110 kV - po 19 m od osi w obie strony.</p> <p>2.Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu w tych strefach wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w uzgodnieniu z Państwowymi Sieciami Energetycznymi S.A. dla linii 220 kV oraz z Zakładem Energetycznym Warszawa-Teren S.A. dla linii 110 kV.</p> <p>§29</p> <p>1.Zasięg strefy uciążliwości od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 wynosi -maksymalnie 15 m od osi w obie strony, a od stacji redukcyjno-pomiarowej Ist. - maksymalnie 15 m od ogrodzenia.</p> <p>2. Zasięg strefy kontrolowanej dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn700 wynosi po 6 m od osi w obie strony, a dla odgałęzienia Dn 300 do EC Kawęczyn-po 3 m.</p> <p>§30</p> <p>Wokół cmentarzy ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza:</p> <p>1) 150 m wolną od ujęć wody;</p> |
|--|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>2) 50 m wolną od zabudowy mieszkaniowej i przewodów wodociągowych.</p> <p>§31</p> <p>1.Ustala się zasięgi możliwego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych:</p> <p>1) dla ulic /mierzone od krawężnika jezdni/:</p> <p>a)głównych KUG -ok.40 m<br/>b)zbiorczych KUZ -ok.15 m,</p> <p>2) dla linii kolejowej /mierzone od skrajnej szyny/ - ok.120 m,</p> <p>należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5.05.19999 r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych - (Dz.U. Nr 47 poz. 476 zmiany Dz. U. Nr 52 poz. 627 z 2000 r.).</p> <p>2.W strefach ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych chroniących przed hałasem obiekty związane ze stałym pobytem ludzi, ekranowanie zabudową usługową i zielenią izolacyjną oraz ekrany akustyczne wzdłuż ulic głównych i linii kolejowej.</p> <p>3.Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:</p> <p>2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, wielorodzinnej i jednorodzinnej MW/MN, jednorodzinnej MN należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową /dotyczy to również terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej M/U/P i M/U/P1 w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej/,</p> <p>3) wskazane w planie tereny usług oświaty UO należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>4) wskazane w planie tereny usług zdrowia UZ należy traktować jako tereny szpitali i domów opieki społecznej.</p> <p>4.Na terenach wymienionych w ust.3 obowiązują standardy środowiskowe określone w ustawie -Prawo ochrony środowiska.</p> |
|--|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>§32</p> <p>1.Na terenach położonych na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz.Woj.Warsz.nr 43, poz.149 oraz Dz.Urz.Woj.Maz. z 2000 r. nr 93, poz.911 i z 2001 r. nr 161,poz.2363/)</p> <p>2.Wokół pomników przyrody, o których mowa w §26 ust.2 pkt 1, obowiązuje strefa ochronna 15 m, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków i budowli oraz prowadzenia działań, które mogą spowodować zagrożenia dla warunków wegetacyjnych.</p> <p>3.Przepisami ust.2 objęte są następujące pomniki przyrody:</p> <p>1) dąb szypułkowy / obok byłej siedziby Nadleśnictwa Drewnica/ nr rej.179;</p> <p>2) 16 dębów szypułkowych / szpital dla psychicznie chorych w Drewnicy / nr rej.400;</p> <p>3) klon srebrzysty / szpital dla psychicznie chorych w Drewnicy / nr rej.401.</p> <p>4. Plan ustala objęcie ochroną alej, o których mowa w §26 ust.2 pkt 1, wskazanych na rysunku planu.</p> <p>§33</p> <p>1.W strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu, o której mowa w §26 ust.2 pkt 2 obowiązuje ochrona układu urbanistycznego zrealizowanej części miasta-ogrodu w zakresie:</p> <p>1) geometrii i rozplanowania ulic i placów;</p> <p>2) pierwotnej parcelacji działek;</p> <p>3) funkcji zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług podstawowych; sytuowanych w bryle budynku mieszkalnego;</p> <p>4) gabarytu zabudowy; dopuszcza się dwie kondygnacje + poddasze użytkowe;</p> <p>5) obowiązujących linii zabudowy i lokalizacji budynku na działce, zgodnych z pierwotnym projektem urbanistycznym T.Tołwińskiego;</p> <p>6) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce - min.60 %; powierzchnia działki zabudowana obiektem kubaturowym nie może stanowić więcej niż 30% jej powierzchni całkowitej;</p> <p>7) lokalizacji wyłącznie jednego obiektu kubaturowego na działce /garaże i</p> |
|--|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>pomieszczenia gospodarcze należy sytuować w bryle budynku mieszkalnego/.</p> <p>2. W części strefy konserwatorskiej, gdzie nie został zrealizowany projekt T.Tołwińskiego z 1912 r. ustala się nakaz kontynuacji realizacji projektu w zakresie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wytyczania ulic, placów i traktów pieszych;</li> <li>2) parcelacji gruntów;</li> <li>3) obowiązujących linii zabudowy i lokalizacji budynku na działce;</li> <li>8) lokalizacji wyłącznie jednego obiektu kubaturowego na działce; garaże i pomieszczenia gospodarcze należy sytuować w bryle budynku mieszkalnego - przepis nie dotyczy terenu MW/MN.</li> </ol> <p>3. Dla konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej i konserwatorskiej strefy archeologicznej, o których mowa w § 26 ust.2 pkt 2, zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu, na koszt właściciela lub użytkownika terenu,:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) archeologicznych badań wykopaliskowych (sondażowych - w strefie obserwacji archeologicznej), wyprzedzających zamierzone zmiany zagospodarowania terenu i planowane inwestycje;</li> <li>2) dla konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej zapewnienia stałego udziału archeologa przy wszystkich robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi i trwałym zagospodarowaniem terenu, z rygiem zamiany prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.</li> </ol> <p>4. Dla stref, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §26 ust.2 pkt 2, wpisanych do rejestru i pod ochroną, Wojewódzki Konserwator Zabytków ma prawo ustalać warunki konserwatorskie dla inwestycji przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę.</p> <p>5. Obiektami wpisanymi do rejestru zabytków są:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) willa murowana przy ul.Klonowej 6 /ok.1927 r./ - nr rej.1262;</li> <li>2)willa murowana przy ul.Słowackiego 10 /1936 r./ - nr rej.1331.</li> </ol> <p>6. Obiektami będącymi w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków są:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Budkiewicza 17, bud.murowany mieszkalny, ok.1935 r.;</li> </ol> |
|--|--|--|

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <p>2) Chopina 2, willa murowana, 1935 r.;</p> <p>3) Chopina 7, willa murowana, l.20-te XX w.;</p> <p>4) Chopina 9, willa murowana, l.20-te XX w.;</p> <p>5) Langiewicza 1, willa murowana, ok.1926 r.;</p> <p>6) Langiewicza 3, bud. murowany mieszk., l.30-te XX w.;</p> <p>7) Langiewicza 9 i 10, wille murowane, l.20-te XX w.;</p> <p>8) Legionów 2/3 Maja, bud.murowany mieszk., l.20-te XX w. ;</p> <p>9)3 Maja 2/Targowa, kamienica murowana, przed 1920 r.;</p> <p>10)3 Maja 38 i 40, wille murowane, l.20-te XX w.;</p> <p>11)Poniatowskiego 4, bud.mur.-drew. mieszk., ok.1935 r. ;</p> <p>12) Poniatowskiego 6, bud. drew.;</p> <p>13) zespół budynków szpitala / Rychlińskiego /:</p> <p>a) bud.mur.-drew.-pralnia, 1885 r.;</p> <p>b) bud.mur./internat/ l.20-te XX w., nadbudowa piętra 1976 r.;</p> <p>c) bud.mur. /oddział I BiD /, po1885 r.;</p> <p>d) bud.mur.-drew. /administracja/, 1885 r., rozbudowa 1956 r.;</p> <p>e) bud. drew. na podmurówce / oddz.III/,1908-09 r.;</p> <p>f) bud.drew.otynkowy /oddz.I-C/;</p> <p>g) bud.drew. /oddz.V/, 1885 r.;</p> <p>h) bud.mur. /oddz. IV/, 1915 r.;</p> <p>i) bud. mur. /kostnica/, 1914 r.;</p> <p>j) wieża ciśnień mur., 1937 r.;</p> <p>k) pomnik dr K.Rychlińskiego /rzeźba proj.M.Kamińskiego/, 1932 r.;</p> <p>14) Narutowicza 27, bud.murowany mieszk., po 1930 r.;</p> <p>15) Słowackiego 3, 5 i 7, bud. murowane mieszk., l.30-te XX w.;</p> <p>16) Słowackiego 8, willa murowana, l.30-te XX w.;</p> <p>17) Słowackiego 9, willa murowana, 1930 r.;</p> <p>18) Jana Pawła II, bud. murowany mieszk., IV ćw.XIX w.;</p> <p>19) Piłsudskiego, bud. murowany mieszk., po 1850 r.;</p> <p>20) Piłsudskiego, kościół paraf.murowany, proj.J Kamiński, 1938r., odbudowa 1944 r.;</p> <p>dobudowa wieży 1980 r. ;</p> <p>21) Al.Wyzwolenia 16 i 21/23, bud. murowane mieszk., l.20-te XX w.;</p> <p>22) Żwirki 29, bud. murowany mieszk., ok.1930 r.;</p> <p>23) Teren cmentarza rzym.- katol.,1919 r</p> |
|  | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego | Nie dotyczy terenu MN   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią   |  |
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków, ani do gminnej ewidencji zabytków, znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej i strefą stanowisk archeologicznych.  |
|  | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy  |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   | Określa szczegółowo Uchwała Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. Rozdział 5<br>Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych – od §42 do §47   |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Określa szczegółowo Uchwała Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. Rozdział 4<br>Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu 23) Teren cmentarza rzym.-katol., 1919 r.;<br>§34<br>W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej:<br>1) ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą;<br>2) ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;<br>3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów i infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.<br>§35<br>1. Ustala się zaopatrzenie obszaru miasta Ząbki w wodę:<br>1) w zakresie zaopatrzenia mieszkańców w wodę pitną (100% mieszkańców), usług i do celów przeciwpożarowych z wodociągu miejskiego zasilanego z Wodociągu Warszawskiego poprzez istniejące ujęcia przy ul. 11-ego Listopada i ul. Łodygowej, a w przyszłości również z przewidywanego ujęcia przy ul. Piłsudskiego (z magistrali w ul. Zabranieckiej w W-wie); |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>2) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych dla dużych zakładów produkcyjnych - w przypadku uzasadnionych potrzeb - z ujęć własnych (studni czwartorzędowych i oligoceńskich);</p> <p>3) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów gospodarczych z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni wierconych i studni kopanych).</p> <p>4. Ustala się zakaz realizacji obiektów wodochłonnych, dla których wielkość zużycia wody mogłaby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody.</p> <p>5. Ustala się:<br/>zachowanie istniejących układów sieci miejskich przewodów wodociągowych wraz z istniejącą pompownią wody przy ul. 11-ego Listopada oraz urządzeniami pomiarowymi.</p> <p>§36</p> <p>1.W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:</p> <p>1) ustala się utrzymanie dotychczasowego układu kanalizacji ogólnospławnej i odprowadzenie ścieków przy pomocy zbiorczego kolektora Z-2 i dalej kolektorem w ul. Kondratowicza do miejskiej oczyszczalni ścieków „Czajka” w Warszawie, z uwzględnieniem odbioru (tranzytu) ścieków z m. Zielonka, a w przyszłości – z Rembertowa poprzez komorę rozprężną u zbiegu ul. Powstańców i Żołnierskiej;</p> <p>2) ustala się zachowanie i realizację przewodów kanalizacyjnych w układzie grawitacyjno-pompowym;</p> <p>3) ustala się realizację niezbędnych pompowni ścieków oraz komór zbiorczych w liniach rozgraniczających ulic;</p> <p>4) ustala się docelowo przyjęcie ścieków sanitarnych przez miejską kanalizację sanitarną od 100% mieszkańców i usług;</p> <p>5) dopuszcza się, do czasu pełnej realizacji kanalizacji, odprowadzanie ścieków z projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do szczelnych zbiorników nieczystości płynnych, systematycznie opróżnianych w sposób zorganizowany przy pomocy wozów asenizacyjnych do ustalonych punktów zrzutu ścieków.</p> <p>2.W zakresie odprowadzania ścieków technologicznych ustala się indywidualną ich utylizację.</p> <p>3.W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:</p> <p>1) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych z terenu urządzeń</p> |
|--|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>komunikacji KS i zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P przed ich odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji w urządzeniach usytuowanych na terenie własnej działki;</p> <p>2) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków deszczowych z dróg i parkingów z zawieszin i substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika;</p> <p>3) do czasu pełnej realizacji systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych z zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gruntu we własnym zakresie w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki, a z terenów urządzeń komunikacji KS i zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P - po ich podczyszczeniu - do lokalnych bezodpływowych rowów odparowywalnych.</p> <p>§37</p> <p>1.W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:</p> <p>1) zaopatrzenie w gaz przewodowy średniego ciśnienia, poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie, ze stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia „Ząbki” oraz uzupełniająco ze stacji „Marki”;</p> <p>2) zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania;</p> <p>3) zachowanie, rozbudowę i realizację sieci rozdzielczej;</p> <p>2.Ustala się również, że:</p> <p>1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać2) sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać3) sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. nr 97, poz.1055);</p> <p>4) linie parkanów powinny przebiegać</p> <p>5) minimum 0,5 m od gazociągu;</p> <p>6) szafki gazowe, zlokalizowane w ogrodzeniach lub na budynkach, powinny być</p> <p>7) montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią;</p> <p>8) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;</p> <p>9) wszelkie decyzje administracyjne związane z lokalizowaniem zabudowy i</p> |
|--|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>infrastruktury technicznej w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia wymagają opinii Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. - Regionalny Oddział Przesyłów w Warszawie;</p> <p>10) nasadzenia zieleni wysokiej dopuszcza się w odległości minimum 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.</p> <p>3. Przyjmuje się zachowanie istniejącego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn500 relacji Rembelszczyzna-Wronów.</p> <p>4. Ustala się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia Dn700 relacji Rembelszczyzna -Świerk w odległości 5 m od osi istniejącego gazociągu Dn 500 na zachód, z odgałęzieniem Dn 300 do EC Kawęczyn.</p> <p>5. Docelowo ustala się przekwalifikowanie gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 na gazociąg średniego ciśnienia.</p> <p>§38</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>1) ustala się, że podstawowym źródłem zasilania jest stacja elektroenergetyczna 110/15 kV” Żąbki” oraz uzupełniająco stacja „Marki”;</p> <p>2) ustala się budowę linii napowietrznych izolowanych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV bądź linii kablowych i stacji kontenerowych według potrzeb inwestorów;</p> <p>3) ustala się zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania dla oświetlenia i zasilania sprzętu gospodarstwa domowego i innych urządzeń;</p> <p>4) ustala się, że projektowane słupowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV realizowane będą na działkach o wymiarach 2x3 m, z zapewnieniem dojazdu samochodem ciężarowym;</p> <p>5) ustala się, że sytuowanie i realizacja słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu;</p> <p>6) ustala się zachowanie przebiegu istniejących napowietrznych linii 110 kV i 220 kV i projektowanej linii 220 kV do EC Kawęczyn.</p> <p>§39</p> <p>W zakresie ciepłownictwa nie przewiduje się zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł nieuciążliwych dla środowiska, opalanych gazem, olejem niskosiarkowym, energią elektryczną itp.</p> |
|--|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>§40<br/>W zakresie gospodarki odpadami:<br/>1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym oraz mas ziemnych.<br/>2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów .</p> <p>§41<br/>W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala pełną obsługę zakładów pracy, usług, rzemiosła i mieszkańców miasta w miarę rozbudowy centrali telefonicznej.</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*</p> | Przeznaczenie terenu   | <p>Dla terenów oznaczonych symbolami<br/>- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej<br/>- MNU-3 - Tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami<br/>-UZ, UO, UK - Teren usług zdrowia, oświaty i kultury</p>  |
|  | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy                 | Określa Uchwała Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki  |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy                                 | Uchwała Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki  |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Od 50% do 70%  |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania                        | <p>Określa szczegółowo Uchwała Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki</p> <p>§45<br/>1.Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo-wznoszonych lub rozbudowywanych:<br/>1)mieszkanie powyżej 60 m2 powierzchni<br/>2)dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska / domek<br/>3)dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) - 30 stanowisk / 1000 m2 p.uż., min. 3 miejsca / lokal<br/>4)dla handlu wieloprzestrzennego (marketów) - 100 stanowisk / 1000 m2 p.uż.</p> |

\* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>5)dla obiektów administracyjnych i banków - 25 stanowisk / 1000 m2 p.uż.</p> <p>6)dla hurtowni - 5 ÷ 15 stanowisk / 1000 m2 p.uż.</p> <p>7)dla targowisk - 35 stanowisk / 1000 m2 powierzchni targowej lub 1,5 m.p. / stoisko</p> <p>8)dla zakładów pracy - 35 stanowisk / 100 zatrudnionych</p> <p>9)dla obiektów sportowych - 20 stanowisk / 100 użytkowników jednocześnie</p> <p>10)dla szkół ponadpodstawowych - 30 stanowisk / 100 zatrudnionych</p> <p>11)dla obiektów gastronomicznych - 35 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych</p> <p>12)dla hoteli - 35 stanowisk / 100 łóżek</p> <p>13)dla przychodni zdrowia:</p> <p>a) rejonowych - 10 stanowisk / 1000 m2 p.uż.</p> <p>b) prywatnych - 2 stanowiska / gabinet</p> <p>14)dla ogródków działkowych - 40 stanowisk / 100 działek</p> <p>15)dla kościołów - 10 stanowisk / 1000 wiernych</p> <p>16)dla klubów i domów kultury - 20 stanowisk / 100 użytkowników jednocześnie</p> <p>17)dla cmentarzy -</p> <p>a) do 10ha - 7 stanowisk / ha,</p> <p>b) powyżej 10 ha - 4 stanowiska / ha.</p> <p>2.Inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych na terenie własnym inwestycji.</p> <p>3.Dopuszcza się urządzenia parkingów ogólnodostępnych w obrębie pasów ulicznych,</p> <p>pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego i w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu:</p> <p>1)w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową</p> <p>2)w formie zatok parkingowych prostopadłych lub zatok z równoległymi stanowiskami</p> <p>wzdłuż jezdni - tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) oraz wyjątkowo</p> <p>w ciągu ulic zbiorczych (KUZ) w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.</p> <p>4.Dopuszcza się możliwość budowy parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np.: pod boiskami, terenami zieleni itp.) pod warunkiem spełnienia</p> |
|--|--|--|

|   |   | wymagań zawartych w przepisach budowlanych |
|---|---|--|
| 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  | Nie dotyczy                                |
|   | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:   |  |
|   | gabaryty  | Nie dotyczy                                |
|   | forma architektoniczna  | Nie dotyczy                                |
|   | usytuowanie linii zabudowy  | Nie dotyczy                                |
|   | intensywność wykorzystania terenu   | Nie dotyczy                                |
|   | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu   | Nie dotyczy                                |
|   | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy                                |
|   | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Nie dotyczy                                |
|   | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy                                |
|   | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   | Nie dotyczy                                |
|   | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Nie dotyczy                                |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości <sup>5)</sup> , zawarte w:   | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego   | Nie dotyczy/brak                           |
|   | studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy   | Nie dotyczy/brak                           |
|   | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  | Nie dotyczy/brak                           |

<sup>5)</sup> 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.

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach  | Nie dotyczy  |
|  | decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania   | Nie dotyczy  |
|  | miejsowych planach odbudowy   | Nie dotyczy  |
|  | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego   | Nie dotyczy  |
|  | 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  | Zgodnie z pismem wydanym przez Urząd Miasta Ząbki dnia 26.08.2025 roku w promieniu 1 km od inwestycji planowane są:<br>- budowa dróg w ulicy Łabędziej oraz ulicy bez nazwy łączącej ul. Olszewskiego ul. Sokolą;<br>- budowa drogi ul. Chełmońskiego;<br>- budowa drogi ul. Wrzosowej i ul. 17 Września;<br>- przebudowa drogi ul. M. Raja;<br>- budowa ogrodu biocenotycznego pn. „Mała Ojczyzna” przy ul. Herberta;<br>- budowa parkingu P+R rejonie skrzyżowania ul. Piłsudskiego i Targowej;<br>- przebudowa drogi w ul. Poniatowskiego;<br>- budowa wielofunkcyjnego centrum usług publicznych – „Kulturoteka Ząbki” przy ul. Powstańców róg ul. Piłsudskiego. |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej   | brak   |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego  | brak   |
|  | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych  | brak   |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej  | brak   |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej   | brak   |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej   | brak   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego  | Brak  |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej   | brak  |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym   | brak  |
| <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 nr 992p/2024 z dnia 11.09.2024 roku wydaną przez Starostę Wołomińskiego przeniesiona Decyzją nr 37/2025 z dnia 11.03.2025 r. wydaną przez Starostę Wołomińskiego |   |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku               | 02.02.2026 r.  |   |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego                                       | Zakończenie budowy 18.12.2025 r.<br>Zawiadomienie o braku podstaw o wniesieniu sprzeciwu z dnia 02.02.2026 r. wydane przez PINB w Wołominie                              |   |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych                       | rozpoczęcie budowy 14.03.2025 r.<br>zakończenie budowy 18.12.2025 r.   |   |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego                   | Liczba budynków  | 1   |
|  | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)  | Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej<br>Załącznik 2 – zagospodarowanie terenu |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Zgodny z PN-ISO 9836:2022-07   |   |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia          | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne   | 100% środki własne<br>Brak obciążeń hipotecznych  |

|   |   |             |
|---|---|-------------|
| deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego  | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Nie dotyczy |
| <b>INNE INFORMACJE</b>  |   |             |
| <p>Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej;</li> <li>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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;</li> <li>3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;</li> <li>4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;</li> <li>5) projektem budowlanym;</li> <li>6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku</li> </ol> |   |             |