

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

23-02-2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO „LIPOVA – etap I”

REALIZOWANE W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „LIPOVA”

realizowanego w Wołominie przy ul. Lipińskiej

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	ŻD WOŁOMIN LIPIŃSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Mławie wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001205080
Adres	ul. Długa 7, 06-500 Mława
Numer NIP i REGON	NIP: 5691915146 REGON: 543235725
Numer telefonu	tel: +48 574 000 935
Adres poczty elektronicznej	wolomin@zeranski.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.zeranskidevelopment.pl/inwestycja/lipova/

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
<p>ŻD WOŁOMIN LIPIŃSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ jest spółką celową powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „LIPOVA” w Wołominie przy ul. Lipińskiej, w ramach którego realizowane będzie m.in. zadanie inwestycyjne pn. „LIPOVA – etap I”, którego rozpoczęcie planowane jest na I/II kwartał 2026 roku, a zakończenie prac budowlanych związanych z jego realizacją planowane jest do 31 grudnia 2027 roku.</p> <p>Jednym ze współników spółki ŻD WOŁOMIN LIPIŃSKA sp. z o. o. jest spółka Żerański Sp. z o.o., spółka matka Grupy Żerański Capital.</p> <p>Spółki z Grupy Żerański Capital zrealizowały i realizują:</p>

- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Sienkiewicza Apartamenty Etap I” w Mławie, w ramach którego został wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze oraz garażami podziemnymi, w skład którego wchodziło 95 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowo-handlowe. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia rozpoczęły się w październiku 2020 roku, a budynek został oddany do użytkowania w październiku 2022 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Mieszka Apartments” w Kwidzynie, w ramach którego wybudowany został budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze budynku oraz podziemnym garażem, na który składało się 56 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowe. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w czerwcu 2021 roku a budynek został oddany do użytkowania w czerwcu 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP I” w Mławie, w ramach którego zrealizowana została inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na parterze oraz garażami podziemnymi - na budynek składają się 82 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowo-handlowy. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w kwietniu 2021 roku a zakończyła się w październiku 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP II budynek A i B” w Mławie, w ramach którego realizowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z częścią usługową oraz garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, łącznie na 114 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale handlowo-usługowe. Budynki zostały oddane do użytkowania we wrześniu 2024 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),
- zadanie inwestycyjne pn. „Akacyjowa Aleja - budynek B1” w Wąbrzeźnie, realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Akacyjowa Aleja”, które będzie obejmować budowę pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, łącznie na 126 lokali mieszkalnych. Zakończenie prac budowlanych związanych z realizacją I zadania inwestycyjnego planowane jest najpóźniej do 30 września 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową ŻD WĄBRZEŻNO AKACJOWA sp. z o. o.),
- zadanie inwestycyjne pn. „USTRONNA - etap I” w Łodzi, realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronna”, które będzie obejmować budowę dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, łącznie na 238 lokali mieszkalnych. Zakończenie prac budowlanych związanych z realizacją etapu I zadania inwestycyjnego planowane jest najpóźniej do 15 lipca 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową ŻD ŁÓDŹ USTRONNA sp. z o. o.).

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko ŻD WOŁOMIN LIPIŃSKA sp. z o. o. nie prowadzono ani nie prowadzi się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu	Wołomin, ul. Lipińska Działka ewidencyjna nr 30/2, obręb 0031, o powierzchni 7987 m ²
Numer księgi wieczystej	Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WA1W/00127604/2 dla działki ewidencyjnej numer 30/2.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>BRAK WPISÓW</p> <p>W dziale IV ww. księgi wieczystej pojawią się wzmianki o dokonanie wpisu/wpisów dot. hipoteki lub hipotek umownych, gdyż Deweloper planuje zaciągnięcie kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego „LIPOVA – etap I”, przy czym Deweloper będzie posiadać zaświadczenie dot. warunkowej zgody wierzyciela hipotecznego (Banku) na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna).</p> <p>Deweloper ponadto informuje, że w dziale IV opisanej wyżej księgi wieczystej w przyszłości mogą pojawiać się ujawnione na podstawie art. 20 ust. 5 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, dalsze wpisy roszczeń o ustanowienie hipotek z tytułu wierzytelności przysługujących innym nabywcom lokali, oferowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego/ z tytułu udzielonego im kredytu hipotecznego, ustanowione na rzecz banku hipotecznego dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu. Wpis roszczeń do ksiąg wieczystych nie wymaga zgody właściciela nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie.</p>
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy – księga jest prowadzona.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<p>Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <ul style="list-style-type: none"> • sąsiedztwo ul. Lipińskiej (od południowej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Kościelnej (od północnej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo Alei Niepodległości – DW 634 (od północno - wschodniej strony inwestycji) – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo m.in. zabudowy mieszkaniowej, terenów zieleni i pól uprawnych, terenów niezagospodarowanych, terenów usługowych (m.in. szkół, sklepów, restauracji), terenów produkcyjnych, hurtowni i magazynów, placów zabaw i boisk, • bliskie sąsiedztwo obiektu Helpol – składu materiałów budowlanych przy Alei Niepodległości 26, • bliskie sąsiedztwo Szkoły Podstawowej nr 7 przy ul. Poprzecznej 6, • bliskie sąsiedztwo Przedszkola nr 6 przy ul. Kościelnej 70, • sąsiedztwo Zespołu Szkół nr 3 przy ul. Kazimierza Wielkiego 1, • sąsiedztwo torów kolejowych i stacji kolejowej Wołomin Słoneczna, • sąsiedztwo boiska Orlik przy ul. Kazimierza Wielkiego, • sąsiedztwo Kościoła pw. Matki Boskiej Częstochowskiej przy ul. Kościelnej 54, • sąsiedztwo skweru ks. Prałata płk. Jana Sikory i placu zabaw przy ul. Mikołaja Reja,

	<ul style="list-style-type: none"> • sąsiedztwo wysypiska śmieci w odległości ok. 1,5 km w linii prostej od terenu inwestycji, • sąsiedztwo Galerii Wołomin przy ul. Geodetów 2, • sąsiedztwo linii elektroenergetycznej, stacji elektroenergetycznej 110/15kV „Wołomin Słoneczna” oraz Elektrociepłowni ZEC Wołomin w rejonie ul. Szosa Jadowska, • sąsiedztwo stacji paliw bp przy ul. 1 Maja 134, • sąsiedztwo huty szkła Termisil S.A. przy ul. Wileńskiej 68a, • lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji przy ul. Henryka Sienkiewicza, 1 Maja, Alei Niepodległości, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji została wyznaczona jako obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji – teren na zachód od ul. Sikorskiego i na południe od ul. Wileńskiej. 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr II-71/2024 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 maja 2024 r., zmienioną Uchwałą nr XVI-44/2025 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2025 r., przystąpiono do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Wołomin.</p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin, zatwierdzone uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r., zmienione Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., Uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNPI.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz Uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.</p> <p>Dostęp: https://wolomin.bip.net.pl/?a=19444</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej, przyjęty Uchwałą nr XIX-82/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 19 września 2012 r.</p> <p>Dostęp: https://wolomin.e-mapa.net/wykazplanow/</p>
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	Przeznaczenie terenu	<p>3MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>-przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</p> <p>- przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w parterach budynków o przeznaczeniu podstawowym, zabudowa usługowa wolnostojąca;</p> <p>03KDD - tereny dróg klasy dojazdowej</p> <p>- przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa</p>

zadaniem inwestycyjnym		- przeznaczenie uzupełniające: brak ustaleń w planie
	Maksymalna intensywność zabudowy	3MW - 1,5 03KDD - brak ustaleń w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	3MW - 30% 03KDD - - brak ustaleń w planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	3MW - do 18,0 m, przy czym maksimum 5 kondygnacji nadziemnych 03KDD - - brak ustaleń w planie
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	3MW - 25% 03KDD - brak ustaleń w planie
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	3MW - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny do 60 m ² a dla lokali mieszkalnych powyżej 60 m ² minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, - dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m ² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych - minimum jedno miejsce postojowe 03KDD - brak ustaleń w planie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, - ustala się zakaz składowania odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych), czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi, - ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz stacji paliw, -ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m ² .
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach	brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

	szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa komunikacyjna od projektowanej w planie drogi dojazdowej 03KDD, odchodzącej od istniejącej drogi dojazdowej 02KDD; możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> • plan dopuszcza budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, • sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane należy lokalizować w planowanych i istniejących pasach drogowych, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określone mu przeznaczeniu terenu i niekolidujący z planowaną zabudową, • dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą i planowaną zabudową, • możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu pod warunkiem, że ich sytuowanie nie będzie kolidowało z istniejącą i nowoprojektowaną zabudową – uszczegółowienie w projekcie budowlanym. <p>Ustala się w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, • dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, • przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć i sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego, • nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej. <p>Ustala się w odniesieniu do odprowadzania ścieków, wód opadowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej, • nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej,

		<ul style="list-style-type: none"> • możliwość odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi, • zakaz odprowadzania wód opadowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej i do gruntu. <p>Ustala się w odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło:</p> <ul style="list-style-type: none"> • możliwość zaopatrzenia z niskoemisyjnych lokalnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi, • możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. <p>Ustala się w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci, • budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi. <p>Ustala się w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:</p> <ul style="list-style-type: none"> • możliwość budowy i przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej, • zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną, • zakaz lokalizacji wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych, • budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg, • możliwość budowy nowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg w lokalizacji i ilości, które określi wymagane opracowanie branżowe. <p>Ustala się w odniesieniu do telekomunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. <p>Ustala się w odniesieniu do gospodarki odpadami:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obsługę zgodnie z przepisami odrębnymi.
<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</p>	Przeznaczenie terenu	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Informacje zawarte w załączniku nr 1. do prospektu – część ogólna
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Informacje zawarte w załączniku nr 1. do prospektu – część ogólna
	Maksymalna wysokość zabudowy	Informacje zawarte w załączniku nr 1. do prospektu – część ogólna
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Informacje zawarte w załączniku nr 1. do prospektu – część ogólna

zadaniem inwestycyjnym	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Informacje zawarte w załączniku nr 1. do prospektu – część ogólna
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 przestrzenne	Nie dotyczy – na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej, przyjętego Uchwałą nr XIX-82/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 19 września 2012 r.	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje zawarte w załączniku nr 2. do prospektu – część ogólna
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje zawarte w załączniku nr 2. do prospektu – część ogólna
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje zawarte w załączniku nr 2. do prospektu – część ogólna
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak zagrożenia powodziowego w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	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	Informacje zawarte w załączniku nr 2 do prospektu – część ogólna.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej 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 1390p/2025 z dnia 5 listopada 2025 roku wydana z upoważnienia Starosty Wołomińskiego (nr kancelaryjny WAB.6740.1.11.2025)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na	Nie dotyczy – zostanie wskazana po zakończeniu robót budowlanych.	

użytkowanie budynku		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy – zadanie inwestycyjne dotyczy budynku wielorodzinnego	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na I/II kwartał 2026 roku. Zakończenie prac budowlanych planowane jest najpóźniej do 31 grudnia 2027 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Najmniejszy odstęp między budynkami wynosi 12,12 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Ostateczny pomiar powierzchni lokali mieszkalnych zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni i zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej inwestycji zgodnie z zasadami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z uwzględnieniem polskiej normy PN-ISO 9836:2022-07, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m²), – powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., – do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu (rury, kanały), powierzchnie antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, – do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie przekroju poziomego wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy, – przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. 	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne i inne – 20% Kredyt bankowy – 80%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	*** (bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o udzielenie kredytu finansującego realizację zadania inwestycyjnego)
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy

	<p style="text-align: center;">Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</p>	<p>Stawka zostanie określona zgodnie z treścią rozporządzenia obowiązującego na dzień rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12) Ustawy.</p> <p><i>Na dzień sporządzenia prospektu obowiązująca stawka wynosi 0.45 %.</i></p>
<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Deweloper zapewni Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „MRP”) wynikają z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, które muszą być zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”).</p> <p>(DO AKTUALIZACJI PO ZAWARCIU UMOWY MRP)</p> <p>Deweloper zawarł w dniu *** roku umowę na prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Na mocy zawartej umowy z Bankiem deweloper zobowiązany jest do zamieszczania w każdej umowie deweloperskiej indywidualnego numeru rachunku nabywcy, na który nabywca będzie dokonywał wpłat. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Na żądanie Nabywcy Bank informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego w zakresie zgodności ze stanem rzeczywistym przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p> <p>Prawo wypowiedzenia Umowy rachunku posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów; w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, iż przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, informuje Nabywcę na papierze lub w innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, a Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera, obowiązku, o którym mowa powyżej. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez</p>	

	<p>Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu nowej ustawy. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na rachunku.</p> <p>Deweloper ponosi koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>																																
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>*** (bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego)</p>																																
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Zadanie Inwestycyjne „Lipova – etap I ” zostało podzielone na osiem etapów:</p> <table border="1" data-bbox="464 714 1378 2022"> <thead> <tr> <th data-bbox="464 714 564 952">Nr etapu</th> <th data-bbox="564 714 1093 952">Zakres prac</th> <th data-bbox="1093 714 1254 952">Szacowany termin zakończenia prac związanych z realizacją etapu</th> <th data-bbox="1254 714 1378 952">Zaawans. robót %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="464 952 564 1070">Etap 1.</td> <td data-bbox="564 952 1093 1070">Zakup gruntu Prace projektowe Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę</td> <td data-bbox="1093 952 1254 1070">03.03.2026</td> <td data-bbox="1254 952 1378 1070">25%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1070 564 1357">Etap 2.</td> <td data-bbox="564 1070 1093 1357">Wykop budowlany Zabezpieczenie wykopu Płyta fundamentowa garażu (poziom -1), Ściany i słupy żelbetowe garażu (poziom -1) Strop nad garażem Hydroizolacja płyty fundamentowej i ścian fundamentowych</td> <td data-bbox="1093 1070 1254 1357">31.07.2026</td> <td data-bbox="1254 1070 1378 1357">15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1357 564 1503">Etap 3.</td> <td data-bbox="564 1357 1093 1503">Schody żelbetowe garażu Pionowe elementy żelbetowe parteru, piętra 1 i 2 Stropy nad parterem, piętrem 1 i 2</td> <td data-bbox="1093 1357 1254 1503">30.11.2026</td> <td data-bbox="1254 1357 1378 1503">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1503 564 1621">Etap 4.</td> <td data-bbox="564 1503 1093 1621">Roboty ziemne zasyпки Pionowe elementy żelbetowe piętra 3 i 4 Stropy nad piętrami 3 i 4</td> <td data-bbox="1093 1503 1254 1621">26.02.2027</td> <td data-bbox="1254 1503 1378 1621">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1621 564 1767">Etap 5.</td> <td data-bbox="564 1621 1093 1767">Ściany murowane zewnętrzne i międzylokalowe Stolarka okienna PCV Konstrukcja szachtu windowego i schody</td> <td data-bbox="1093 1621 1254 1767">30.04.2027</td> <td data-bbox="1254 1621 1378 1767">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1767 564 1951">Etap 6.</td> <td data-bbox="564 1767 1093 1951">Pokrycie i izolacja dachu Izolacja termiczna ścian zewnętrznych Ściany działowe Piony instalacji sanitarnej, wentylacji, elektrycznej</td> <td data-bbox="1093 1767 1254 1951">30.06.2027</td> <td data-bbox="1254 1767 1378 1951">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 1951 564 2022">Etap 7.</td> <td data-bbox="564 1951 1093 2022">Stolarka okienna aluminiowa Tynki wewnętrzne</td> <td data-bbox="1093 1951 1254 2022">30.09.2027</td> <td data-bbox="1254 1951 1378 2022">10%</td> </tr> </tbody> </table>	Nr etapu	Zakres prac	Szacowany termin zakończenia prac związanych z realizacją etapu	Zaawans. robót %	Etap 1.	Zakup gruntu Prace projektowe Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę	03.03.2026	25%	Etap 2.	Wykop budowlany Zabezpieczenie wykopu Płyta fundamentowa garażu (poziom -1), Ściany i słupy żelbetowe garażu (poziom -1) Strop nad garażem Hydroizolacja płyty fundamentowej i ścian fundamentowych	31.07.2026	15%	Etap 3.	Schody żelbetowe garażu Pionowe elementy żelbetowe parteru, piętra 1 i 2 Stropy nad parterem, piętrem 1 i 2	30.11.2026	10%	Etap 4.	Roboty ziemne zasyпки Pionowe elementy żelbetowe piętra 3 i 4 Stropy nad piętrami 3 i 4	26.02.2027	10%	Etap 5.	Ściany murowane zewnętrzne i międzylokalowe Stolarka okienna PCV Konstrukcja szachtu windowego i schody	30.04.2027	10%	Etap 6.	Pokrycie i izolacja dachu Izolacja termiczna ścian zewnętrznych Ściany działowe Piony instalacji sanitarnej, wentylacji, elektrycznej	30.06.2027	10%	Etap 7.	Stolarka okienna aluminiowa Tynki wewnętrzne	30.09.2027	10%
Nr etapu	Zakres prac	Szacowany termin zakończenia prac związanych z realizacją etapu	Zaawans. robót %																														
Etap 1.	Zakup gruntu Prace projektowe Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę	03.03.2026	25%																														
Etap 2.	Wykop budowlany Zabezpieczenie wykopu Płyta fundamentowa garażu (poziom -1), Ściany i słupy żelbetowe garażu (poziom -1) Strop nad garażem Hydroizolacja płyty fundamentowej i ścian fundamentowych	31.07.2026	15%																														
Etap 3.	Schody żelbetowe garażu Pionowe elementy żelbetowe parteru, piętra 1 i 2 Stropy nad parterem, piętrem 1 i 2	30.11.2026	10%																														
Etap 4.	Roboty ziemne zasyпки Pionowe elementy żelbetowe piętra 3 i 4 Stropy nad piętrami 3 i 4	26.02.2027	10%																														
Etap 5.	Ściany murowane zewnętrzne i międzylokalowe Stolarka okienna PCV Konstrukcja szachtu windowego i schody	30.04.2027	10%																														
Etap 6.	Pokrycie i izolacja dachu Izolacja termiczna ścian zewnętrznych Ściany działowe Piony instalacji sanitarnej, wentylacji, elektrycznej	30.06.2027	10%																														
Etap 7.	Stolarka okienna aluminiowa Tynki wewnętrzne	30.09.2027	10%																														

	Instalacje wewnętrzne elektryczne, sanitarne Posadzki		
Etap 8.	Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne Instalacje zewnętrzne elektryczne, sanitarne Okładziny ścienne zewnętrzne – elewacja Roboty wykończeniowe części wspólnych Urządzenia dźwigowe Zieleń i zagospodarowanie terenu Przyłącza mediów Mała architektura	31.12.2027	10%
RAZEM:			100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Deweloper nie będzie dokonywać waloryzacji ceny. Przy czym, zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zmiany wysokości stawki podatku VAT, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości, – zmiany rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie, <p>z zastrzeżeniem, iż w tych przypadkach nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na warunkach określonych w umowie deweloperskiej.</p>		
WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM			
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1-5 i art. 43 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej. <p>Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6-12 i art. 43 ust. 3-6 Ustawy Deweloperskiej):</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, 		

7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,
8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,
9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,
10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:

13. w przypadku, gdy obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię użytkową, tj. zmniejszoną lub zwiększoną o ponad 2 % w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie.
14. w przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy Deweloperskiej),
- 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy),

Dodatkowe informacje:

- 1) Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę (wyrażoną w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis tego roszczenia,
- 2) W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę (w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z Umowy, w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

INNE INFORMACJE

I.

ŹD WOŁOMIN LIPIŃSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ sp. z o.o. przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego planuje korzystać/korzysta z finansowania zewnętrznego, stąd Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążania nieruchomości poprzez ujawnianie w dziale IV prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej hipoteki lub hipotek na rzecz banków finansujących, które udzielają finansowania lub współfinansowania Zadanie Inwestycyjne, przy czym zobowiązuje się w terminie do 21 dni, od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki do przekazania nabywcom na trwałym nośniku danych na wskazany przez nich w umowie deweloperskiej adres email, z którymi zostały zawarte umowy deweloperskie po dniu zawarcia umowy kredytu, dokumentu potwierdzającego zgodę banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy.

Własność lokalu mieszkalnego zostanie przeniesiona na rzecz Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Wypełnienie powyższego zobowiązania w odniesieniu do hipoteki (lub hipotek), które mogą w przyszłości obciążać nieruchomość jako zabezpieczenie spłaty kredytu (kredytów), będzie polegało na przedstawieniu zgody banku (wierzyciela hipotecznego) na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego w dniu zawarcia umowy w wykonaniu umowy deweloperskiej, o ile wcześniej nie zostanie złożony wniosek o wykreślenie ustanowionej hipoteki/hipotek.

II. W lokalu spółki ŹD WOŁOMIN LIPIŃSKA sp. z o.o. pod adresem: Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa (po wcześniejszym umówieniu się), zainteresowani zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) aktualnym wydrukiem odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki ŹD WOŁOMIN LIPIŃSKA Sp. z o.o.,
- 3) kopią pozwolenia na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym spółki pod firmą Żerański Sp. z o.o. za ostatnie dwa lata – jako spółki dominującej. W związku z założeniem spółki celowej ŹD WOŁOMIN LIPIŃSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Mławie w IV kwartale 2025 – na dzień wydania prospektu spółka ŹD WOŁOMIN LIPIŃSKA Sp. z o.o. nie posiada sprawozdania finansowego (nie zakończył się pierwszy rok księgowy dla spółki).
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 6) wyciągiem z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego,
- 7) zgodą 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 (jeśli dotyczy).

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone *** z siedzibą w ***, adres: ***, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla ***, *** Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ***, NIP: ***, REGON: ***, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec *** z siedzibą w ***, adres: ***, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla ***, *** Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ***, NIP: ***, REGON: ***, w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym

rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- *** z siedzibą w ***, adres: ***, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla ***, *** Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ***, NIP: ***, REGON: ***, korzysta także z następujących znaków towarowych:

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 do Prospektu informacyjnego – część ogólna -Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym
2. Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
3. Załącznik nr 3 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załącznik nr 1 do Prospektu informacyjnego – część ogólna -Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej, przyjęty Uchwałą nr XIX-82/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 19 września 2012 r.

• **1MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- dz. ew. nr 22/6 (cz.), 22/3 (cz.), 26/25 (cz.), 26/24 (cz.) z obrębu 31
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,0
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%
- maksymalna wysokość zabudowy: do 18,0 m, przy czym maksimum 5 kondygnacji nadziemnych
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny do 60 m², a dla lokali mieszkalnych powyżej 60 m² minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe.

• **2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- dz. ew. nr 26/21 (cz.), 28 (cz.), 26/19 z obrębu 31
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,8
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%
- maksymalna wysokość zabudowy: do 18,0 m, przy czym maksimum 5 kondygnacji nadziemnych
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny do 60 m², a dla lokali mieszkalnych powyżej 60 m² minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe.

• **3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- dz. ew. nr 29 (cz.), 26/34 z obrębu 31

- maksymalna intensywność zabudowy: 1,5
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
- maksymalna wysokość zabudowy: do 18,0 m, przy czym maksimum 5 kondygnacji nadziemnych
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny do 60 m², a dla lokali mieszkalnych powyżej 60 m² minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe.
- **1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - dz. ew. nr 26/15 (cz.), 26/16 z obrębu 31
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,6
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
 - maksymalna wysokość zabudowy: do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe.
- **1U – tereny zabudowy usługowej**
 - dz. ew. nr 26/31, 26/32 z obrębu 31
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
 - maksymalna wysokość zabudowy: do 14,0 m, przy czym maksimum 4 kondygnacje nadziemne
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe.

- **2U – tereny zabudowy usługowej**

- dz. ew. nr 26/22 (cz.), 26/23 (cz.), 31 (cz.), 32 (cz.), 33/1, 33/2 (cz.), 33/3 (cz.) z obrębu 31
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,2
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
- maksymalna wysokość zabudowy: do 16,0 m, przy czym maksimum 4 kondygnacje nadziemne
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych - minimum jedno miejsce postojowe.

- **3U – tereny zabudowy usługowej**

- dz. ew. nr 27, 26/18, 26/17 z obrębu 31
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,6
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
- maksymalna wysokość zabudowy: do 12 m, przy czym maksimum 4 kondygnacje nadziemne
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych - minimum jedno miejsce postojowe

- **1UO – tereny usług oświaty**

- dz. ew. nr 26/20, 26/13, 22/7 (cz.), 26/12 (cz.), 26/7 (cz.), 26/8 (cz.), 26/14 z obrębu 31
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,7
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
- maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe.

- **01KDL – tereny drogi klasy lokalnej**

- dz. ew. nr 1/21 (cz.), 1/22, 1/23, 1/24, 1/25 (cz.), 26/22 (cz.), 26/23 (cz.) z obrębu 31, dz. ew. nr 106/23 (cz.), 106/24, 106/25, 106/26, 106/27, 106/28, 105/6 (cz.), 105/7 (cz.), 105/8 (cz.) z obrębu 25
- maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
- minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **01KDZ – tereny drogi klasy zbiorczej**
 - dz. ew. nr 105/6 (cz.), 105/7 (cz.), 105/8 (cz.) 105/28 (cz.) z obrębu 25, dz. ew. nr 1/17 (cz.) z obrębu 26, dz. ew. nr 1/25 (cz.), 26/22 (cz.), 26/23 (cz.), 31 (cz.), 32 (cz.), 33/6, 34 (cz.), 33/2 (cz.), 33/7, 33/8, 33/3 (cz.), 33/13, 33/4 (cz.) z obrębu 31
 - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **02KDD – tereny dróg klasy dojazdowej**
 - dz. ew. nr 26/24 (cz.), 26/25 (cz.), 22/3 (cz.), 22/6 (cz.), 26/2, 26/30, 22/7 (cz.), 26/11, 26/12 (cz.), 26/6 (cz.) z obrębu 31
 - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **03KDD – tereny dróg klasy dojazdowej**
 - dz. ew. nr 26/33, 29 (cz.) z obrębu 31
 - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.

- **2KS – tereny obsługi ruchu samochodowego**

- dz. ew. nr 33/4 (cz.) z obrębu 31
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,5
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych - minimum jedno miejsce postojowe.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przebiegu projektowanego przedłużenia ulicy Kościelnej w Wołominie i we wsi Nowe Lipiny, przyjęty Uchwałą nr XXXV-204/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 września 2005 r.

- **2KDG – tereny dróg głównych**

- dz. ew. nr 105/28 (cz.) z obrębu 25, dz. ew. nr 1/17 (cz.) z obrębu 26
- maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
- minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.

- **1KDL – tereny dróg lokalnych**

- dz. ew. nr 126 (cz.), 128/2 (cz.) z obrębu 26
- maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
- minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie, przyjęty Uchwałą nr XXXVIII-49/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2014 r.

- **1KDZ – tereny publicznych dróg zbiorczych**

- dz. ew. nr 35/16 (cz.), 61/3 (cz.), 60/1, 61/1, 65/6 (cz.), 66/4 (cz.), 69/3, 34 (cz.) z obrębu 31
- maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
- minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **2KDZ – tereny publicznych dróg zbiorczych**
 - dz. ew. nr 34 (cz.) z obrębu 31
 - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: brak ustaleń w planie.
- **6MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej**
 - dz. ew. nr 69/1, 69/4, 70, 72/1 (cz.), 68/4, 68/1, 68/3, 68/2, 71/1 (cz.), 71/2, 71/3 (cz.), 66/4 (cz.), 65/6 (cz.), 61/2 (cz.), 60/2 z obrębu 31
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,6
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%
 - maksymalna wysokość zabudowy: do 12 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w granicach działki budowlanej, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy usługowej nieuciążliwej ustala się, w granicach działki budowlanej, minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, wliczając miejsca garażowe, w tym dla osób niepełnosprawnych - minimum 1 miejsce postojowe.

Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w:

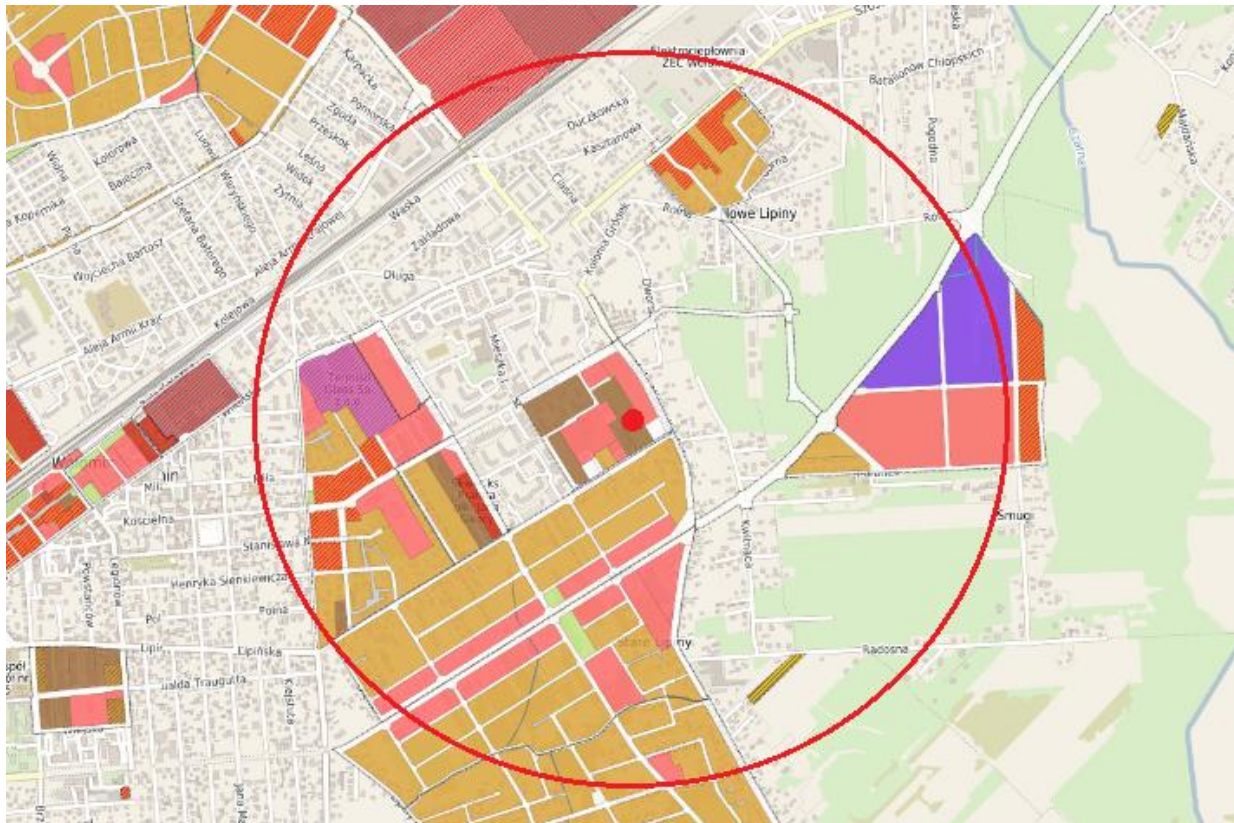
1. Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanej działki ewidencyjnej, na której planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia 14 planów miejscowych:

1. Uchwała nr XXV-35/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie".
2. Uchwała nr LXXIV-161/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu projektowanej ul. Wschodniej we wsi Nowe Lipiny.
3. Uchwała nr XXXII-96/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 czerwca 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegu ulicy Wschodniej we wsi Nowe Lipiny.
4. Uchwała nr XXXV-204/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 września 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegu projektowanego przedłużenia ulicy Kościelnej w Wołominie i we wsi Nowe Lipiny.
5. Uchwała nr XLII-35/2006 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegu projektowanej drogi wojewódzkiej nr 634 – przedłużenie ul. 1-ego Maja w Wołominie, przez teren wsi Stare Lipiny, Nowe Lipiny i Duczki do ulicy Szosa Jadowska we wsi Duczki.
6. Uchwała nr XV-26/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny”.
7. Uchwała nr XIX-82/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 19 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej.
8. Uchwała nr XXXVIII-49/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie.
9. Uchwała nr XXXVIII/50/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północna granica rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie.
10. Uchwała nr XXXVIII-51/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego na południe od rowu melioracyjnego oraz ograniczonego ulicami: Al. Niepodległości, Lipiny Kąty, Lipiny B w Wołominie.
11. Uchwała nr XXXV-200/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 września 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami: Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi.
12. Uchwała nr XXIII-240/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 21 grudnia 2000 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
13. Uchwała nr L-53/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego i Teligi w Wołominie.
14. Uchwała nr XXXII-86/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 czerwca 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy ul. Wileńskiej i ul. Reja.

Na mapie poniżej oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



Źródło: Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy dostępnej w: <https://wolomin.e-mapa.net/>

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie":

- ustala się przeznaczenie terenu pod tereny handlu wielkopowierzchniowego, usług i produkcji oraz tereny komunikacji,
- ustala się docelowe pełne wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym m. in: w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci gminnych realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami technicznymi,
- przewodowe sieci uzbrojenia technicznego będą prowadzone w obrębie linii rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem prowadzenia sieci na całym obszarze Planu,
- lokalizację nieliniowych urządzeń i budowli technicznych stanowiących części sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni, urządzeń telekomunikacyjnych, dopuszcza się na całym obszarze Planu, z zasadami realizacji i ograniczeniami ustalonymi dla poszczególnych rodzajów sieci,
- dla sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się dowolne rozwiązania techniczne obejmujące m. in. szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem cieków naturalnych lub rowów tworzących gminny układ odwadniający,
- dopuszcza się odnawialne źródła energii z wykluczeniem pozyskiwania energii wiatrowej,
- dopuszcza się napowietrzną formę realizacji dla sieci oświetlenia ulicznego, a dla sieci o napięciu do 15kV wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych prowadzenia sieci w formie doziemnej kablowej,

- dla istniejących napowietrznych sieci 15kV ustala się: a) strefy potencjalnego oddziaływania szerokości 12 m liczone po 6 m w obie strony od osi linii, b) docelową likwidację lub przebudowę na formę doziemną, c) dopuszcza się bieżącą konserwację sieci i remonty z wykluczeniem rozbudowy, przebudowy w formie napowietrznej,
- dla istniejących napowietrznych sieci 110kV ustala się: a) strefy potencjalnego oddziaływania o szerokości 38 m liczone po 19 m w obie strony od osi linii, b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci bez przekraczania zasięgiem oddziaływania wyznaczonych w Planie granic stref potencjalnego oddziaływania,
- dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w innych terenach z zapewnionym dostępem do dróg publicznych,
- w terenie 1UC/U i 2UC/U/P ogranicza się możliwość lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej do przedsięwzięć stanowiących co najwyżej przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku - w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- nakazuje się zakładanie pasów zieleni wzdłuż dróg wyznaczonych w Planie,
- lokalizację zatok przystankowych komunikacji zbiorowej, pętli, przystanków, wiat przystankowych dopuszcza się na całym obszarze Planu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu projektowanej ul. Wschodniej we wsi Nowe Lipiny:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,
- nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu,
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- ustala się realizację drogi klasy lokalnej – 1KDL (ul. Wschodnia), stanowiące połączenie ul. Kasztanowej z ul. Rolną,
- ustala się realizację drogi dojazdowej – 3KDD (przedłużenie ul. Batalionów Chłopskich), o przebiegu równoległym do ul. Górnej,
- dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych,
- ustala się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej,
- zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni,
- nakazuje się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
- nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegu ulicy Wschodniej we wsi Nowe Lipiny:

- ustala się przeznaczenie terenu pod drogę klasy lokalnej,
- ustala się realizację drogi klasy lokalnej – ul. Wschodniej, o przebiegu od Szosa Jadowskiej do projektowanej drogi głównej w rejonie ul. Poranek,
- ustala się wprowadzenie zieleni urządzonej towarzyszącej układowi komunikacyjnemu,
- dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się zachowanie rowu melioracyjnego i jego przebudowę w rejonie projektowanej ulicy,
- plan dopuszcza wytyczenie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe,
- dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegu projektowanego przedłużenia ulicy Kościelnej w Wołominie i we wsi Nowe Lipiny:

- ustala się przeznaczenie terenu pod tereny komunikacji,
- ustala się realizację drogi klasy lokalnej – 1KDL, stanowiącej przedłużenie ul. Kościelnej w kierunku wschodnim do projektowanej ul. Wschodniej,
- ustala się wprowadzenie zieleni urządzonej towarzyszącej układowi komunikacyjnemu,
- dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- plan dopuszcza wytyczenie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe,
- dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegu projektowanej drogi wojewódzkiej nr 634 – przedłużenie ul. 1-ego Maja w Wołominie, przez teren wsi Stare Lipiny, Nowe Lipiny i Duczki do ulicy Szosa Jadowska we wsi Duczki:

- ustala się przeznaczenie terenu pod tereny komunikacji,
- ustala się realizację drogi głównej ruchu przyspieszonego – 1KDGP (droga wojewódzka nr 634), stanowiącej przedłużenie ul. 1-ego Maja do ul. Szosa Jadowska we wsi Duczki,
- ustala się wprowadzenie zieleni urządzonej towarzyszącej układowi komunikacyjnemu,
- dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- przewiduje się wprowadzenie komunikacji zbiorowej/autobusowej w ciągu drogi,
- dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny”:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną, składy i magazyny z zabudową usługową, tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne, tereny komunikacji,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej (m.in. w rejonie ul. Poranek i planowanej drogi – ul. Wschodniej),
- ustala się realizację dróg dojazdowych i lokalnych, stanowiących układ drogowy w granicach terenu wyznaczonego projektowaną drogą wojewódzką nr 634 oraz istniejącą ul. Poranek,
- ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina rzeki Środkowej Wisły nr 222 (w granicach, którego znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem),
- ustala się zachowanie pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu,

- ustala się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- ustala się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową,
- ustala się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych,
- ustala się budowę stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość zmiany przebiegu rowów melioracyjnych (oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym), w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość wykorzystania rowów melioracyjnych jako odbiorników wód opadowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną, usługową, tereny komunikacji,
- ustala się realizację drogi dojazdowej – 3KDD, równoległej do ul. Kościelnej, w rejonie terenów 1U i 3MW,
- na rysunku planu wskazuje się obszar rewitalizacji – teren ul. Kościelnej,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację szpalerów drzew w terenie 2KS, 2U oraz 1KS,
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
- ustala się zakaz składowania odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych), czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz stacji paliw,
- plan dopuszcza budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą i planowaną zabudową,
- ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu pod warunkiem, że ich sytuowanie nie będzie kolidowało z istniejącą i nowoprojektowaną zabudową – uszczegółowienie w projekcie budowlanym,
- ustala się możliwość budowy nowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg w lokalizacji i ilości, które określi wymagane opracowanie branżowe,
- ustala się możliwość lokalizowania na terenach przeznaczonych na cele komunikacji obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usług nieuciążliwych, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych – rowy odwadniające, tereny komunikacji,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację szpalerów drzew wzdłuż dróg 4 KDD oraz 1 KDL,
- ustala się realizację dróg dojazdowych i wewnętrznych w granicach terenu wyznaczonego ul. Lipińska, ul. 1-ego Maja, Oleńki oraz Aleją Niepodległości,
- ustala się przedłużenie ul. 1-ego Maja (1 KDG) na odcinku od ul. Oleńki do Alei Niepodległości,
- ustala się przedłużenie Al. Niepodległości (2 KDZ) w kierunku południowym,

- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina rzeki Środkowej Wisły nr 222 (w granicach, którego znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem),
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, wiaty przystankowe, elementy dekoracyjne itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i zatok postojowych,
- ustala się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
- dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową,
- dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych,
- dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja masztów tylko na obiektach kubaturowych o wysokości do 30 m nad poziom terenu,
- dopuszcza się zmianę przebiegu rowów odwadniających, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg - oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów odwadniających jako odbiorników wód opadowych,
- dopuszcza się skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północna granica rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe, zabudowę usługową uciążliwą i nieuciążliwą, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych – rowy odwadniające i tereny komunikacji,
- ustala się realizację dróg dojazdowych i wewnętrznych w granicach terenu wyznaczonego ul. 1-go Maja, Aleją Niepodległości oraz ul. Zagłoby i ul. Podbipięty,
- ustala się realizację drogi lokalnej – 3KDL, stanowiącej przedłużenie ul. Mikołaja Reja w kierunku ul. Andrzeja Kmicica,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację szpalerów drzew wzdłuż planowanego przedłużenia ul. Mikołaja Reja,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina rzeki Środkowej Wisły nr 222 (w granicach, którego znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem),
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, wiaty przystankowe, elementy dekoracyjne, itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i zatok postojowych,

- ustala się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
- dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową,
- dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych,
- dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja masztów tylko w powiązaniu z obiektami kubaturowymi o wysokości do 30 m nad poziom terenu,
- dopuszcza się zmianę przebiegu rowów odwadniających, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg - oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się wykorzystanie rowów odwadniających jako odbiorników wód opadowych,
- dopuszcza się skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego na południe od rowu melioracyjnego oraz ograniczonego ulicami: Al. Niepodległości, Lipiny Kąty, Lipiny B w Wołominie:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową nieuciążliwą oraz tereny komunikacji,
- ustala się realizację dróg dojazdowych w terenie na północ od ul. Andrzeja Kmicica,
- ustala się przedłużenie ul. Mikołaja Reja – droga lokalna 5KDL, w kierunku północnym i południowym,
- na rysunku planu wskazuje się granice stanowisk archeologicznych oraz lokalizację szpalerów drzew,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina rzeki Środkowej Wisły nr 222 (w granicach, którego znajduje się cały obszar objęty planem),
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, wiaty przystankowe, elementy dekoracyjne itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i zatok postojowych,
- ustala się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
- ustala się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową,
- ustala się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych,
- dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zmianę przebiegu rowów odwadniających, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg - oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe

funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się możliwość wykorzystania rowów odwadniających jako odbiorników wód opadowych,
- ustala się skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami: Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo – usługową, usługową oraz tereny komunikacji,
- ustala się zakaz lokalizowania usług i działalności gospodarczej mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- plan ustala wprowadzenie na całym obszarze zieleni w formie zieleni towarzyszącej obiektom usługowym, zieleni osiedlowej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni ogrodów przydomowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz alei i skwerów towarzyszących przestrzeniom publicznym,
- plan dopuszcza wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe,
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową i uzupełniającą nierolniczą,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej (pod warunkiem poinformowania inwestora i jego akceptacji ewentualnych uciążliwości płynących z bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy zagrodowej).

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego i Teligi w Wołominie:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną, usługową, usługową i produkcyjną, tereny zieleni urządzonej, komunikacji i infrastruktury technicznej,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków lub w rejestrze zabytków, pomników przyrody, wartościowych drzew do zachowania oraz szpalerów drzew,
- ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka warszawska, nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) oraz nr 222 - Dolina Środkowej Wisły, w granicach, których znajduje się cały obszar objęty planem,
- zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- zakazuje się lokalizowania w obszarze planu, za wyjątkiem terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonego symbolem U/P-1, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
- zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy ul. Wileńskiej i ul. Reja:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oraz tereny komunikacji,
- ustala się zakaz realizacji obiektów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, zakładów obsługi i naprawy samochodów, stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 1000 m²,
- ustala się zakaz lokalizowania usług i działalności gospodarczej mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- ustala się wprowadzenie na całym obszarze planu zieleni w formie zieleni towarzyszącej obiektom usługowym oraz w formie alei i skwerów towarzyszących przestrzeniom publicznym,
- plan dopuszcza wytyczenie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe,
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

Planowane inwestycje w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej działki ewidencyjnej wynikające:

• z Planu Ogólnego gminy Wołomin

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr II-71/2024 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 maja 2024 r., zmienioną Uchwałą nr XVI-44/2025 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2025 r., przystąpiono do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Wołomin.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin, zatwierdzone uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r., zmienione Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., Uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNPI.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz Uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.

• ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin:

- ustala się przedłużenie ul. 1 Maja w kierunku północno – wschodnim,
- ustala się realizację dróg lokalnych, m.in. dróg lokalnych łączących ul. Rolną z ul. Radosną, przedłużenia ul. Mikołaja Reja w kierunku południowym do ul. Kmicica, przedłużenia ul. Kościelnej w kierunku wschodnim, przedłużenia ul. Duczkowskiej w kierunku ul. Przytorowej,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych w większości ulic – ul. Mikołaja Reja, Sikorskiego, Alei Niepodległości, Kościelnej, Lipińskiej, 1 Maja,
- ustala się realizację wodociągów m.in. od ul. Rolnej do ul. Radosnej, w ciągu ul. 1 Maja, Adama Asnyka,
- ustala się realizację kanalizacji ściekowej m.in. od ul. Rolnej do ul. Radosnej, w ciągu ul. 1 Maja, Mikołaja Reja, Alei Niepodległości,
- ustala się realizację sieci ciepłowniczej m.in. w ciągu ul. 1 Maja, Lipińskiej, od Szosy Jadowskiej do rejonu ul. Poranek, wzdłuż torów kolejowych,
- ustala się ochronę i wzbogacanie walorów ekologicznych i wartości użytkowych oraz ich racjonalne wykorzystanie w rozwoju gminy przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania całego systemu przyrodniczego w powiązaniu z systemem wojewódzkim i krajowym,
- ustala się ochronę układu hydrograficznego - cieków, oczek wodnych i rowów melioracyjnych,
- ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni urządzonej oraz kształtowanie układu zieleni w mieście i poszczególnych wsiach powiązanego z terenami rekreacyjno-sportowymi, lasami i obszarami dolin rzecznych poprzez ciągi zieleni przyulicznej, ciągi piesze i rowerowe,
- ustala się zachowanie i konserwacja zabytkowych obiektów,
- ustala się objęcie obiektów wpisanych do rejestru zabytków strefami ochrony konserwatorskiej - kościoła p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej – strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej w granicach terenu kościoła,
- ustala się modernizację/przebudowę dróg publicznych oraz linii kolejowych,
- w rejonie linii kolejowej proponuje się budowę ogólnodostępnych parkingów, z wykorzystaniem dawnych placów ładunkowych i ramp, w systemie „Parkuj i jedź”,
- ustala się wyposażenie dróg wojewódzkich oraz powiatowych i wybranych gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe wydzielone od pozostałego ruchu kołowego oraz dopuszczenie ruchu

rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu (uspokojonym), wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych,

- ustala się rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- na terenie gminy występuje składowisko odpadów, które będzie wymagało rekultywacji w kierunku zagospodarowania zielenią docelowo, po jego zamknięciu.

2. Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Gmina Wołomin nie udostępnia publicznie wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Uzyskanie informacji w celu uzupełnienia prospektu informacyjnego nie stanowi według Gminy szczególnego interesu publicznego (na końcu poniższego załącznika skan odmowy).

3. Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach

Od sierpnia 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej działki wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 253/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r., znak: WOŚ.6220.53.2013 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na utworzeniu punktu zbierania odpadów złomu stalowego, złomu metali kolorowych, złomu baterii i akumulatorów, katalizatorów oraz punktu skupu makulatury, położonego na działce nr ew. 388 obręb 17 w Wołominie, róg ul. Geodetów i Al. Armii Krajowej w Wołominie.
- Decyzja nr 113/16 z dnia 16 maja 2016 r., znak: WOŚ.6220.7.2016 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wraz z odgałęzieniami, przepompowni ścieków, sieci kanalizacji sanitarnej - przewodów tłocznych w ulicach: Azaliowa, Konwaliowa, Stokrotki, Jaroszevska, Myśliwska oraz drogach dojazdowych w Duczkach, w drodze dojazdowej do ul. Batalionów Chłopskich w Lipinach Nowych, w ul. Sienkiewicza w Wołominie, oraz na przebudowie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Sienkiewicza w Wołominie.
- Decyzja nr 401/16 z dnia 14 listopada 2016 r., znak: WOŚ.6220.15.2016, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie drogi powiatowej nr 4316W, na odcinku od skrzyżowania z ul. Graniczną do działki o nr ew. 74 obręb 29 Wołomin.
- Decyzja nr 469/2016 z dnia 15 grudnia 2016 r., znak: WOŚ.6220.23.2016, Burmistrza Wołomina, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wraz z odgałęzieniami, przepompowni ścieków sieci kanalizacji sanitarnej – przewodów tłocznych w ulicach: Azaliowa, Konwaliowa, Stokrotki, Jaroszevska, Myśliwska oraz drogach dojazdowych w Duczkach, w drodze dojazdowej do ul. Batalionów Chłopskich w Lipinach Nowych, w ul. Sienkiewicza w Wołominie, oraz na przebudowie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Sienkiewicza w Wołominie, na etapie zmiany decyzji Burmistrza Wołomina nr 113/16 z dnia 16 maja 2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.
- Decyzja nr 39/2017 z dnia 30 stycznia 2017 r., znak: WOŚ.6220.12.2013, przenosząca decyzję Burmistrza Wołomina nr 126/13, o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 6 czerwca 2013 r., znak: WOŚ.6220.12.2013, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie

obiektu handlowo-usługowego położonego przy ul. Geodetów 2 w Wołominie, z Fabryka Projekt Sp. z o.o., ul. Nowogrodzka 50 lok. 515, 00-695 Warszawa, na LEROY-MERLIN INWESTYCJE Sp. z o.o., ul. Targowa 72, 03-734 Warszawa.

- Decyzja nr 84/2017 z dnia 10 maja 2017 r., znak: WOŚ.6220.1.2014, Burmistrza Wołomina, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie drogi wojewódzkiej nr 635 na odcinku od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 635 do węzła "Wołomin" na drodze krajowej S-8.
- Decyzja nr 122/17 z dnia 14 września 2017 r., znak: WOŚ.6220.7.2017 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie drogi powiatowej nr 4316 w, na odcinku od skrzyżowania z ulicą graniczną do dz. nr ew. 74, obr. 0035 Wołomin - miasto, w miejscowości Wołomin, w zakresie zmiany decyzji Burmistrza nr 401/16, z dnia 14 listopada 2016 r. oraz określająca warunki i wymagania o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405)
- Decyzja nr 86/2018 z dnia 24 października 2018 r., znak: WOŚ.6220.9.2018 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Wołomin Słoneczna, polegająca na budowie pola linii 110 kV nr 8, na działce nr ew. 22/2 obr. Nowe Lipiny 02 przy ul. Duczkowskiej w miejscowości Wołomin oraz określająca warunki, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.
- Decyzja nr 15/2021 z dnia 10 marca 2021 r., znak: WOŚ.6220.34.2020 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla modernizacji systemu ciepłowniczego ZEC w Wołominie Sp. z o.o. poprzez budowę instalacji wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej w kogeneracji oraz likwidację indywidualnych źródeł ciepła.
- Decyzja nr 34/2021 z dnia 30 kwietnia 2021 r., znak: WOŚ.6220.36.2020 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw wraz z infrastrukturą, miejscami postojowymi, pylonem cenowym, systemem rozsączania wód deszczowych na działce nr ew. 388 obręb 17 w Wołominie.
- Decyzja nr 43/2023 Burmistrza Wołomina z dnia 21 kwietnia 2023 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla budowy sieci kanalizacji sanitarnej wraz z odgałęzieniami, przepompownią ścieków oraz przewodem tłocznym w ul. Kmicica, ul. Ketlinga, ul. Podbipęty w Wołominie.
- Decyzja nr 7/2024 z dnia 15 stycznia 2024 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania administracyjnego o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie drogi powiatowej nr 4316W na odcinku od skrzyżowania z ul. Graniczną do działki nr ew. 74 obręb 0035 Wołomin-Miasto.

- Decyzja nr 15/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na etapowej budowie zespołu zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowo-usługowej, składającego się z budynków wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi, w tym z zakresu gastronomii i handlu, garaży podziemnych, zagospodarowania terenu obejmującego dojścia, dojazdy, parkingi, plac zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury i zieleń urządzoną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy Al. Armii Krajowej na działkach ewidencyjnych 288/3, 288/4, 288/5, 288/6 obręb 0017 w Wołominie.

4. Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania:

Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

5. Miejscowych planach odbudowy:

Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

6. Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego:

Brak zagrożenia powodziowego w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:

1. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

nr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	typ inwestycji	adres
76/SPEC/2022	06.04.2022	rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 na odcinku od km 32+638,92 do km 32+891,95 oraz rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 635 na odcinku od km 12+152,92 do km 12+284,00 na terenie m. Wołomin, powiat wołomiński	Al. Niepodległości, Szosa Jadowska
69/SPEC/2023 WI-I.7821.23.5.2020.RF.AC(AT)	26.04.2023	decyzja uchylająca w części i w tym zakresie orzekającą co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Wołomińskiego Nr 8pz/2020 z dnia 7 maja 2020 r., znak: WAB.6740.14.4.2020, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Budowie drogi gminnej ul. Batalionów Chtopskich w Nowych Lipinach gm. Wołomin”	ul. Batalionów Chtopskich

2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

3. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

4. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

5. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

6. Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

7. Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

8. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

9. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

10. Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym:

Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

11. Pozostałe decyzje w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

Gmina Wołomin nie udostępnia publicznie wszystkich wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Uzyskanie informacji w celu uzupełnienia prospektu informacyjnego nie stanowi według Gminy szczególnego interesu publicznego (na końcu poniższego załącznika skan odmowy).



Wydział Organizacji Urzędu
Urząd Miejski w Wołominie
UL. OGRODOWA 4, 05 – 200 WOŁOMIN
TEL. 763-30-32 FAX. 763-30-66

Wołomin, 01 września 2025 r.

WOU.1431.158.2025

Pani
Justyna Struczewska

Odpowiadając na wniosek o udostępnienie informacji publicznej, na podstawie ustawy z dnia 6 września 2001 roku dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 902) po wnikliwej analizie jego treści stwierdzam, iż zakres wnioskowanej informacji obejmuje obowiązek przetworzenia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 6 września o dostępie do informacji publicznej prawo do informacji publicznej obejmuje uprawnienia do uzyskania informacji publicznej, w tym uzyskania informacji przetworzonej w takim zakresie, w jakim jest to szczególnie istotne dla interesu publicznego.

Informacją przetworzoną jest informacja publiczna opracowana przez podmiot zobowiązany przy użyciu dodatkowych sił i środków, na podstawie posiadanych przez niego danych, w związku z żądaniem wnioskodawcy i na podstawie kryteriów przez niego wskazanych. Innymi słowy jest to informacja przygotowana specjalnie dla wnioskodawcy.

Zarówno w orzecznictwie sądów administracyjnych, jak i w doktrynie prawa administracyjnego, wskazuje się na szeroki sposób definiowania informacji publicznej, jako każdej informacji związanej z funkcjonowaniem władzy publicznej i innych podmiotów wykonujących zadania publiczne.

Jednocześnie rolą ustawodawcy jest takie ukształtowanie zasad dostępności do informacji publicznej, ażeby przy maksymalnie szerokim dostępie do informacji posiadanych przez administrację, administracja ta nie była obciążana dodatkowymi, nieuzasadnionymi obowiązkami podejmowania na rzecz podmiotów zewnętrznych działań związanych z pozyskiwaniem informacji, takich jak ich poszukiwanie, opracowywanie, analizowanie itp. Dlatego też ustawodawca przyjmuje, iż prawo do informacji publicznej obejmuje przede wszystkim prawo do pozyskania tzw. informacji prostej, to jest informacji istniejącej, posiadanej przez podmiot zobowiązany. Informacją prostą jest informacja, której zasadnicza treść nie ulega zmianie przed jej udostępnieniem. Jednocześnie ustawodawca ogranicza prawo wnioskodawcy w zakresie tzw. informacji przetworzonej, przyjmując, iż prawo do uzyskania informacji przetworzonej przysługuje wyłącznie wówczas, gdy jest to szczególnie uzasadnione interesem publicznym. Pojęcie informacji przetworzonej nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę, przez co jego treść wyznaczana jest w procesie stosowania prawa, przy wykorzystaniu dorobku doktryny i orzecznictwa. Dość powszechnie przyjmuje się, iż informacja przetworzona jest jakościowo nową informacją, nieistniejącą dotychczas w przyjętej ostatecznie treści i postaci, chociaż jej źródłem są materiały znajdujące się w

posiadaniu zobowiązanego. Informacja publiczna przetworzona to taka informacja, na którą składa się pewna suma informacji tzw. informacji publicznej prostej. Informacją przetworzoną jest informacja publiczna opracowana przez podmiot zobowiązany przy użyciu dodatkowych sił i środków, na podstawie posiadanych przez niego danych, w związku z żądaniem wnioskodawcy i na podstawie kryteriów przez niego wskazanych, czyli innymi słowy informacja, która zostanie przygotowana "specjalnie" dla wnioskodawcy wedle wskazanych przez niego kryteriów.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy, prawo do informacji publicznej obejmuje uprawnienia do uzyskania informacji publicznej, w tym uzyskania informacji przetworzonej w takim zakresie, w jakim jest to **szczególnie istotne dla interesu publicznego**. Oznacza to, iż w przypadku informacji przetworzonych prawo dostępu do nich jest warunkowane wystąpieniem szczególnej istotności dla interesu publicznego. W ocenie sądów administracyjnych, ograniczenie to jest konsekwencją zasady podporządkowania interesu prywatnego interesowi publicznemu, która ma za zadanie chronić podmioty zobowiązane do udzielania informacji publicznej przed koniecznością reorganizacji ich struktury i zasad pracy, w przypadku przetwarzania posiadanych informacji udzielanych wnioskodawcom dla ich celów prywatnych (wyrok WSA we Wrocławiu z 19 grudnia 2005 r., IV SAB/Wr 47/05). W świetle powyższych ustaleń kluczowym zagadnieniem staje się wyznaczenie zakresu pojęciowego informacji przetworzonej. Pojęcie to nie posiada definicji legalnej, co oznacza, iż nie zostało zdefiniowane na gruncie obowiązujących przepisów prawa. Stan ten powoduje, iż główny ciężar jego zdefiniowania zostaje przesunięty na organy stosujące prawo, judykaturę oraz doktrynę. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, iż informacją przetworzoną jest informacja publiczna opracowana przez podmiot zobowiązany przy użyciu dodatkowych sił i środków, na podstawie posiadanych przez niego danych, w związku z żądaniem wnioskodawcy i na podstawie kryteriów przez niego wskazanych, czyli innymi słowy informacja, która zostanie przygotowana "specjalnie" dla wnioskodawcy wedle wskazanych przez niego kryteriów. Informacja publiczna przetworzona to taka informacja, na którą składa się pewna suma informacji tzw. informacji publicznej prostej, dostępnej bez wykazywania przesłanki interesu publicznego. Ze względu jednak na treść żądania, **udostępnienie wnioskodawcy konkretnej informacji publicznej nawet o prostym charakterze, wiązać się może z potrzebą przeprowadzenia odpowiednich analiz, zestawień, wyciągów, usuwania danych chronionych prawem. Powyższe zabiegi czynią takie informacje proste informacją przetworzoną, której udzielenie jest skorelowane z potrzebą istnienia przesłanki interesu publicznego** (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2013 r., II SAB/Sz 51/12) **Informacja przetworzona w chwili złożenia wniosku nie istnieje. Jej wytworzenie wymaga przeprowadzenia przez podmiot zobowiązany pewnych czynności analitycznych, organizacyjnych i intelektualnych w oparciu o posiadane informacje proste. Nawet suma informacji prostych może tworzyć informację przetworzoną** (wyrok NSA z dnia 9 sierpnia 2011 r., I OSK 792/11). Przetworzenie informacji jest jednoznaczne z koniecznością odpowiedniego zestawienia informacji, samodzielnego ich zredagowania, związanego z koniecznością przeprowadzenia przez podmiot czynności analitycznych, których końcowym efektem jest dokument pozwalający na dokonanie przez jednostkę samodzielną interpretacji i oceny.

Odnosząc powyższe ustalenia do przedmiotu analizowanej sprawy należy stwierdzić, iż w przypadku wniosków o udostępnienie informacji publicznej, których zakres obejmuje konieczność przetworzenia posiadanych informacji poprzez ich np. opracowanie, zestawienie,

zsumowanie, analizowanie, w wyniku którego dochodzi do powstania nowej informacji, organ ma obowiązek pozytywnego rozpatrzenia wniosku wyłącznie w sytuacji spełnienia przesłanki szczególnej istotności dla interesu publicznego.

W związku z powyższym należy uznać, iż wniosek dotyczy informacji przetworzonej. Przepis art. 3 ust. 1 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy ogranicza uprawnienie do uzyskania informacji przetworzonej poprzez konieczność wykazania, że jej uzyskanie jest szczególnie istotne dla interesu publicznego. Z brzmienia tego przepisu wynika, że nie wystarczy, aby uzyskanie informacji przetworzonej było istotne dla interesu publicznego. Ma być szczególnie istotne, co stanowi dodatkowy kwalifikator przy ocenie, czy dany wnioskodawca ma prawo do jej uzyskania. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 22 lutego 2006 r., sygn. II SA/Wa 1721/2005, jednoznacznie wskazuje, że obowiązek wykazania szczególnie istotnego interesu publicznego spoczywa na wnioskodawcy.

W związku z powyższym proszę o uzupełnienie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, uzasadnienia wniosku dotyczącego udostępnienia informacji przetworzonej o wykazanie szczególnie istotnego interesu publicznego.

z up. Burmistrza Wołomina

Olga Ludwiniak

Naczelnik Wydziału Organizacji Urzędu

Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

