

Aura Nova

Ożarów Mazowiecki



PROSPEKT INFORMACYJNY

Aura Nova I
Ożarów Mazowiecki, ul. Kapucka 34 i 36

PRZEDSIĘWZIECIE DEWLOPERSKIE

obejmuje zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B z garażem podziemnym, z lokalem usługowym w parterze, kotłownią gazową wraz z instalacją gazu, z drogami wewnętrznymi, naziemnymi miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną

Niniejszy Prospekt Informacyjny sporządzony został zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w brzmieniu opublikowanym w Dzienniku Ustaw 2021, poz. 1177 ze zm. .

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Mill-Yon Ożarów Sp. z o.o KRS 0000795953	
Adres	adres wykonywania działalności gospodarczej: Al. Jana Christiana Szucha 3 lok. 3, 00-580 Warszawa, adres siedziby: Al. Jana Christiana Szucha 3 lok. 3, 00-580 Warszawa, adres biura sprzedaży: ul. Kapucka 34 lok. 19, 05-850 Ożarów Mazowiecki	
Numer NIP i REGON	NIP 701 093 73 67	REGON 383970055
Numer telefonu	+48 22 522 77 51	
Adres poczty elektronicznej	biuro@mill-yn.pl	
Numer faksu	_____	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mill-yn.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Mill-Yon Warszawa Sp. z o.o. jest spółką celową realizującą inwestycję budowlaną pod nazwą „AURA NOVA I” polegającą na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B z garażem podziemnym, z lokalem usługowym w parterze, kotłownią gazową wraz z instalacją gazu, z drogami wewnętrznymi, naziemnymi miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną. Spółka Mill-Yon Warszawa Sp. z o.o. wchodzi w skład grupy MILL-YON, która posiada wieloletnie doświadczenie na rynku nieruchomości. Począwszy od roku 2005 spółki z grupy zrealizowały inwestycje mieszkaniowe, w ramach których powstało ponad 4000 mieszkań. Spółki z grupy MILL-YON zrealizowały między innymi inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne: „Aura Park” przy ul. Sarmackiej w Warszawie, „Aura Sky” przy ul. Rodziewiczówny w Warszawie, „Aura Garden” przy ul. Przejazdnej w Warszawie, „Aura Gdańsk” przy ul. Toruńskiej w Gdańsku, „Aura 40” przy ul. Wałowej w Gdańsku, „Aura Vita” przy ul. Staszica w Pruszkowie, „Aura Ursynów” ul. Kurantów w Warszawie, „Aura Mokotów” przy ul. Bluszczańskiej 5 w Warszawie, „Aura Nova” przy ul. Kapuckiej 30/32 w Ożarowie Mazowieckim. Mill-Yon jest częścią międzynarodowego holdingu ILDC, który od niemal 100 lat prowadzi działalność deweloperską na wszystkich kontynentach. Jest jednym z czołowych holdingów działających w Izraelu, wycenianym na Giełdzie Papierów Wartościowych już od 1953 roku. Poza sektorem mieszkaniowym, zajmuje się inwestycjami w galerie handlowe, hale wysokogabarytowe, powierzchnie przemysłowe i hotele. ILDC jest także udziałowcem grupy Millenium Logistic Park http://mlp.pl, z którą wybudował ponad dwa miliony mkw. parków logistycznych (Pruszków, Poznań, Tychy). ILDC specjalizuje się również w poszukiwaniu nowych źródeł energii.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ożarów Mazowiecki, ul. Kapucka 34, 36
Data rozpoczęcia	1 sierpnia 2023 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16 października 2025 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ożarów Mazowiecki, ul. Kapucka 30,32
Data rozpoczęcia	22 lutego sierpnia 2024 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18 grudnia października 2025 roku
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ożarów Mazowiecki, ul. Kapucka 30,32
Data rozpoczęcia	22 lutego sierpnia 2024 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18 grudnia października 2025 roku
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	działki nr ew. 46/3, 47/1 oraz działka 74/25 z obrębu 0003, położone przy ulicy Kapuckiej nr 34 i nr 36 w Ożarowie Mazowieckim, gminie Ożarów Mazowiecki, powiecie warszawskim zachodnim, województwie mazowieckim; przy czym na części działek 46/3, 47/1 może zostać przeprowadzona inwestycja drogowa polegająca na rozbudowie ulicy Kapuckiej
Numer księgi wieczystej	KW nr WA1P/00032479/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych nieruchomości. Deweloper informuje, iż zgodnie z art. 20 ust. 5 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 415) w dziale IV księgi wieczystej mogą zostać ujawnione w przyszłości bez zgody Dewelopera roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie hipotek zabezpieczających wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych nabywcom lokali w przedsięwzięciu deweloperskim, na nieruchomościach lokalowych tych nabywców jednocześnie z wyodrębnieniem ich lokalu.

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie

w przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • sąsiedztwo ul. Piłsudskiego, ul. Widok i ul. Kapuckiej • sąsiedztwo drogi krajowej nr 92 (ul. Poznańska), • sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, terenów usługowych i terenów niezabudowanych, • sąsiedztwo Kanału Ożarowskiego, • sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowej Ożarów Mazowiecki (na południe od inwestycji), • sąsiedztwo Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji przy ul. Szkolnej 2A, • sąsiedztwo szkół podstawowych, przedszkoli i szkoły wyższej z terenami rekreacyjnymi (boiska, korty tenisowe), • sąsiedztwo boiska piłkarskiego (Orlik) przy ul. Partyzantów, • sąsiedztwo parku miejskiego z letnią sceną widowiskową i UKS Ołtarzew (klub sportowy z obiektami sportowymi) przy ul. Parkowej, • sąsiedztwo cmentarza w Ołtarzewie przy ul. Parkowej 20, • sąsiedztwo przepompowni ścieków przy skrzyżowaniu ul. Kapuckiej z ul. Widok, • lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (m. in. w Skwerze Błogosławionego Kardynała Stefana Wyszyńskiego, przy skrzyżowaniu ul. Kościuszki z ul. Poznańską, w Parku Ołtarzew), • cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, w tym teren inwestycji, położony jest w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie, • Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. na wschód od ul. Korfantego) znajduje się na obszarze, objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania (możliwe uciążliwości hałasowe).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim uchwalona została UCHWAŁA NR LXXIV/683/23 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki Uchwała dostępna pod adresem: https://ozarowmazowiecki.e-mapa.net

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew przyjęty Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2006 roku Nr 264, poz. 10384, ze zm.) Uchwała dostępna pod adresem: https://ozarowmazowiecki.e-mapa.net
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew – tereny 1-25MW (§51 ust.1): - działki nr 46/3, 47/1, 74/25 położone są w kwartale oznaczonym symbolem 9MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo -jezdną, zielenią osiedlową, oraz niezbędnymi usługami w parterach (w zakresie handlu, detalicznego, kultury, zdrowia, oświaty, administracji itp.)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew (§51 ust 3): - dla terenu 9MW ustala się współczynnik intensywności – 1,0.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew: Nie określa się tego parametru
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew (§51 ust 3): - dla terenu 9MW ustala się powierzchnię zabudowy i powierzchnię utwardzoną na działce do 70%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew (§51 ust 3): - dla terenu 9MW ustala się wysokość budynków mieszkalnych: dachy płaskie do 4 kondygnacji do 14m lub dachy skośne do 5 kondygnacji (piąta kondygnacja w dachu)- do 15 metrów.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew (§51 ust 3): - dla terenu 9MW ustala się powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew (§51 ust 8): wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35, który ustala minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji dla zabudowy wielorodzinnej - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach);

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew (§51 ust 6): - dla terenu 9MW ustala się zasady: 1)w zakresie ochrony środowiska a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie. Nakazuje się poprzedzenie realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją i waloryzacją zieleni wysokiej (...) e) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń f) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych g) dla pozostałych terenów określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy h) tereny zabudowy MW w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178, poz. 1841) 2) w zakresie ochrony przyrody – nie określa się
--	--	--

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew (§51 ust. 8): 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II 2) a) obsługa komunikacyjna od strony dróg KDL i KDD b) zakazuje się połączeń dróg wewnętrznych i nowych zjazdów od strony drogi KDGP i 1KDZ c) zachowuje się istniejące zjazdy na drogi KDGP i 1KDZ i dopuszcza zjazdy w przypadku braku innej możliwości za zgodą zarządcy drogi <u>Rozdział 4 Działu II</u> § 25. 1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się nowe korytarze przeznaczone pod komunikację kołową. 2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego: 1) droga główna ruchu przyspieszonego KGDP - Trasa Poznańska; 2) drogi główne: KDG -1KDG – ul. Ceramiczna, 2KDG -ul. Konotopska; 2) drogi zbiorcze KDZ-: 1KDZ – ul. Umiastowska, 2KDZ -ul. Strzykulska; 4) drogi lokalne KDL; 5) drogi dojazdowe -KDD. § 26. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu: 1) droga główna ruchu przyspieszonego KDGP -Trasa Poznańska z ustalonymi skrzyżowaniami i zachowanymi

		zjazdami; 2) drogi główne: 1KDG i 2KDG z ustalonymi skrzyżowaniami i zachowanymi zjazdami; 3) drogi zbiorcze 1KDZ ul. Umiastowska i 2KDZ -ul. Strzykulska ograniczenie obsługi bezpośredniej terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi- obsługa poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania, włączenia dróg oraz zachowane zjazdy; 4) drogi lokalne - KDL-obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni; 5) drogi dojazdowe - KDD obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni. § 29. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych KDL: 1) wyznacza się na rysunku planu korytarze dróg lokalnych KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, obustronnych chodników i zieleni; 2) w miejscu przecięcia się ul. Strażackiej z torami PKP (do granicy terenu PKP) ustala się rezerwę terenową pod przejazd drogowy; 3) obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni w uzgodnienia z zarządcą drogi; 4) w uzgodnieniu z zarządcą drogi dopuszcza się zjazdy z drugiego rzędu zabudowy z wykorzystaniem zjazdów istniejących; 5) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej. § 30. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD: 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych, oraz ciągów pieszych i zieleni; 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, dla ochrony istniejącego zainwestowania lub ochrony istniejących drzew, odcinkowe przewężenia dróg;
--	--	---

		3) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2,0m x 2,0m na 1 drzewo; 4) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej; ustala się, że do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej; 6) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; 7) obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni w uzgodnienia z zarządcą drogi; 8) w uzgodnieniu z zarządcą drogi dopuszcza się zjazdy z drugiego rzędu zabudowy z wykorzystaniem zjazdów istniejących; 9) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej. § 31. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub dwustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m, ciągi pieszo - jezdne oraz ciągi piesze KP. § 32. 1. Wyznacza się na rysunku planu ścieżki rowerowe. 2. Dopuszcza się ruch rowerowy w ciągach pozostałych dróg. § 33. Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa

		Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew (§51 ust. 9): odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II, który stanowi: • W zakresie zaopatrzenia w wodę: § 37. 1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci oraz rozbudowywanych źródeł (poza obszarem planu i w terenach WZ), zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy • W zakresie odprowadzania sanitarnych i deszczowych : §38. 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych 1) Ustala się odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy: (...) 4) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia w Pruszkowie, z odprowadzeniem ścieków kolektorem tłocznym F 1, oczyszczalnia w Broniszach lub inna oczyszczalnia ścieków, wskazana przez właściwy Organ Gminy; 2. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych: 1) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej; • W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: § 39. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń według szczegółowych warunków przyłączenia określonych przez właściwy zakład energetyczny. • W zakresie zaopatrzenia w gaz: § 40. 1. Ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.
--	--	---

		2. Zasilanie w gaz z rozbudowanej sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci. - W zakresie zaopatrzenia w telekomunikację: § 41. 1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne. 2. Ustala się rozprawdzenie linii abonenckich liniami kablowymi lub napowietrznymi. 3. Ustala się uzgadnianie z operatorem sieci technicznych warunków dla lokowania zabudowy w pobliżu kabla doziemnego C.R. i T. - W zakresie zaopatrzenia w ciepło: § 42. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną oraz inne. - W zakresie usuwania odpadów: § 43. Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu, a w szczególności: - ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym; - ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych; - ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki; - ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 5.2
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 5.2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 5.2

do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 5.2
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 5.2
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 5.2
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 5.2
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy

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

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 4.2
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 4.3
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 4.7
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 4.6
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 4.9
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 4.8
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego Rozdział 4.10
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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 633/2022 wydana w 12 maja 2022 roku z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego, zatwierdzającej projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmującego budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B z garażem podziemnym, z lokalem usługowym w parterze, kotłownią gazową wraz z instalacją gazu, z drogami wewnętrznymi, naziemnymi miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną w Ożarowie Mazowieckim przy ulicy Kapuckiej na działkach nr ew. 46/3, 47/1, 74/25 w obrębie ew. 0003, jednostka ew. 143206_4 Ożarów Mazowiecki – miasto.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	20 października 2025 roku	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu 1 sierpnia 2023 roku , natomiast ich zakończenie 16 października 2025 roku W dniu 16 października 2025 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Warszawski Zachodni, decyzją nr 333/25, udzielił pozwolenia na użytkowanie budynków.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki oznaczone lit. A i B, tj. odpowiednio numerami porządkowymi 34 i 36 od ul. Kapuckiej wraz z garażem podziemnym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Każdy z budynków jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i składa się z 4 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, na której znajduje się garaż położony pod budynkami;

* Niepotrzebne skreślić.

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Rozmieszczenie zgodnie z Załącznikiem nr 3 do Prospektu Informacyjnego. Minimalny odstęp pomiędzy budynkami 10,15m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego została ustalona po wybudowaniu budynku na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę i obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 58,02% Kredyt bankowy 0,00% Wpłaty nabywców 41,98%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny: § 1. Wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: 1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ Ustawa Deweloperska ”) Deweloper zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez VeloBank S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie zawartej dnia 11.07.2024 roku pomiędzy VeloBank S.A. z siedzibą w Warszawie a Deweloperem Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego (zwanego dalej „ Rachunkiem ” lub „ OMRP ”) Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy gwarantuje ochronę środków nabywcy; jest on przeznaczony do gromadzenia środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej, dla którego jest prowadzony ten rachunek.	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Ponadto: 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego 4. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. 5. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego. 6. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej. 7. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, 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 lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę. 8. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy. 9. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 10. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa ust. 9 powyżej. 11. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie OMRP przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. 12. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	VeloBank Spółka Akcyjna siedzibą w Warszawie

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego			
Liczba etapów	Zakres prac	Procentowy udział kosztów etapu w całkowitych kosztach (%)	Planowany termin zakończenia
Etap I	Zakup działki (Inwestor) Prace Projektowe (zatwierdzenie dokumentacji) uzyskanie pozwolenie na budowę (Inwestor)	23%	12.05.2022 r.
Etap II	Roboty przygotowawcze związane z organizacją placu budowy (ogrodzenie, drogi tymczasowe na budowie, przyłącza wod-kan i elektr., zaplecze socjalne) Roboty ziemne – wykopy (pod budynek i pod garaż) Fundamenty (chudy beton z płytą fundamentową) Izolacje przeciwwodne i termiczne podziemia Kondygnacja -1 (ściany, słupy, schody, strop; bez otworów technologicznych)	15%	31.01.2024 r.
Etap III	Roboty ziemne – zasypki Konstrukcja żelbetowa nadziemna	15%	30.04.2024 r.
Etap IV	Roboty murowe – kondygnacje nadziemne (bez zamurówek instalacyjnych) z kominami Okna (bez okien w otworach technologicznych), witryny aluminiowe (bez klamek i nawiewników) Dach nad garażem – pokrycie dachowe Instalacje w garażu – rozprowadzenia wod-kan, co, wentylacja (bez urządzeń) Instalacje kanalizacji deszczowej (wpusty dachowe, piony i poziomy) Izolacja cieplna pod stropem garażu	11%	31.08.2024 r.
Etap V	Elewacja (60%) Obróbki blacharskie Tynki docieplenia wewnętrzne i zewnętrzne (90%) Wylewki betonowe, izolacje – bez posadzki garażu Stolarka aluminiowa wewnętrzna i zewnętrzna (70%) Przyłącze wody, kanalizacji sanitarnej Instalacje wod-kan, co – piony i rozprowadzenia lokalowe, wentylacja Instalacje elektryczne podtynkowe	14%	30.11.2024 r.
Etap VI	Stolarka drzwiowa, brama garażowa (70%) Balustrady zewnętrzne Strop na budynku - izolacja wodochronna Kłapy oddymiające, wylazy Tynki + docieplenia wewnętrzne i zewnętrzne (10%) Okładziny wewnętrzne ścian i posadzek Okładziny balkonów z obróbkami blacharskimi Elewacja (40%) Windy Instalacje elektryczne i teletechniczne (bez osprzętu) Posadzka przemysłowa garażu	12%	31.12.2024 r.
Etap VII	Instalacje wod-kan - osprzęt Instalacja co – grzejniki, osprzęt Instalacja wentylacji i oddymiania garażu Węzeł cieplny/kotłownia Zamurówki Nawietrzniki, klamki okienne, okna w otworach technologicznych Instalacje elektryczne, teletechniczne – osprzęt, lampy Stolarka drzwiowa, brama garażowa (20%), bramy pożarowe Stolarka aluminiowa wewnętrzna i zewnętrzna (30%) Balustrady wewnętrzne Roboty malarskie, zabudowy g-k Organizacja ruchu w garażu Skrzynki na listy, wycieraczki, sprzęt p.poż., drabiny Zieleń, drogi, ogrodzenie, zagospodarowanie terenu, oświetlenie zewnętrzne, ocieplenie na stropie garażu z warstwami Likwidacja placu budowy Uzyskanie niezbędnych pozwoleń na użytkowanie budynku; wpis kierownika budowy o zakończeniu budowy	10%	31.05.2025 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		Cena nie podlega waloryzacji w rozumieniu art. 358(1) Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 ze zm.)	

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

Warunki, na jakich 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	I. Nabywca - Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia: - jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; - jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; - jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; - 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 jej zawarcia; - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. - Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy ponadto w następujących przypadkach: - w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy w terminie wynikającym z zawartej umowy; przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy (studziesięciodniowy) termin na przeniesienie praw wynikających z umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia; w przypadku odstąpienia Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; - w przypadku, gdy wskutek zmiany stawki podatku od towarów i usług mającej zastosowanie do przedmiotów umowy cena wzrośnie i Deweloper zażąda od Nabywcy dopłaty z tego tytułu; prawo odstąpienia z tej przyczyny Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie ceny wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz o konieczności dopłaty z tego tytułu; - w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy Deweloperskiej; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpić od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej; - 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; prawo odstąpienia z tej przyczyny Nabywca może wykonać w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy; - w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie tam określonym; prawo odstąpienia z tej przyczyny Nabywca może wykonać po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej; - w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; - w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; - jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2022 roku, poz. 1520, ze zm.). - W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy; - W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy; - W przypadku niezawarcia przez Dewelopera umowy przeniesienia praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procent) Ceny za każdy
---	--

	dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 5% (pięć procent) ceny. Deweloper zapłaci Nabywcy należną karę umowną w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia jej żądania zapłaty. Zapłata przez Dewelopera kary umownej należnej Nabywcy nie wyłącza uprawnień Nabywcy do żądania od Dewelopera odszkodowania ponad wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych; 6. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z umowy, i zostanie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; 7. W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Nabywcę, zwrot kwoty wpłaconej tytułem ceny w zakresie, w jakim została ona wypłacona Deweloperowi przez Bank, nastąpi niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy (zawierające zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej). 8. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 22 maja 2003r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i o dacie dokonania zwrotu tych środków. II. Deweloper 1. Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy: 1) w przypadku braku wpłaty przez Nabywcę któregośkolwiek ze świadczeń na poczet ceny określonych w § 10 ust. 3 umowy w kwotach i terminach tam wskazanych mimo uprzedniego pisemnego wezwania Nabywcy przez Dewelopera do uiszczenia zaległości w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej; lub 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub do zawarcia umowy przeniesienia praw wynikających z umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. W przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu albo do zawarcia umowy przeniesienia praw wynikających z umowy w terminach określonych w niniejszej umowie Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procent) ceny za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 5% (pięć procent) ceny. Nabywca zapłaci Spółce należną karę umowną w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu żądania zapłaty, jednakże w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron lub jej rozwiązania, Deweloper zachowuje roszczenie o zapłatę kary umownej, które stanie się wymagalne z chwilą dokonania odstąpienia lub rozwiązania umowy. W przypadku zbiegu okoliczności uzasadniających prawo żądania więcej niż jednej kary umownej, Deweloperowi należyna będzie tylko jedna kara umowna. Zapłata przez Nabywcę kary umownej należnej Deweloperowi nie wyłącza uprawnień Dewelopera do żądania od Nabywcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych; 3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę – w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi – na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z zawartej umowy, jak również Nabywca zobowiązany jest doręczyć ww. zgodę Deweloperowi w terminie 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy; 4. W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu przez Dewelopera, zwrot Nabywcy kwoty wpłaconej tytułem ceny, w zakresie, w jakim została ona wypłacona Deweloperowi przez bank, nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu przez Dewelopera potwierdzenia odbioru przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz po wykonaniu przez Nabywcę zobowiązania do doręczenia zgody na wykreślenie roszczeń, o której mowa w ust. 3 powyżej.
--	---

INNE INFORMACJE ⁴⁴⁾

I. Informacja:

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

Brak obciążenia hipotecznego ze strony banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub

⁴⁴⁾ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
Informujemy o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy zobowiązującej z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) decyzją o pozwoleniu na budowę; 4) projektem architektoniczno-budowlanym; 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie 7) zaświadczeniem o samodzielności lokali Powyższe materiały dostępne są Biurze Sprzedaży przy ul. Kapuckiej 34 lok. 19 w Ożarowie Mazowieckim	
III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w VeloBank S.A., prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty 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 VeloBank S.A. - 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, są objęte 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, 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, - wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, - VeloBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: VELO BANK, VELOBANK Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.). Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.	

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cenę lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami jeśli kupujący je nabywa, określono w Załączniku nr 4 do Prospektu Informacyjnego.
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu została określona w Załączniku nr 6 do Prospektu Informacyjnego.

Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cenę m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami jeśli kupujący je nabywa, określono w Załączniku nr 4 do Prospektu Informacyjnego.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami jeśli kupujący je nabywa nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku .	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	4 kondygnacje naziemne i 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	KONSTRUKCJA szkieletowa płytowo - słupowa z belkami oraz żelbetowymi monolitycznymi klatkami schodowymi i trzonami windowymi FUNDAMENTY płyta fundamentowa żelbetowa. ŚCIANY ZEWNĘTRZNE silikatowe lub żelbetowe (słupy) ŚCIANY WEWNĘTRZNE oddzielające mieszkania: silikatowe, betonowe i/lub żelbetowe, wewnątrzlokalowe: silikatowe i/lub żelbetowe DACHYkonstrukcja żelbetowa, stropodach.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Prospektu Informacyjnego
	Liczba lokali w budynku	Budynek A – 94 lokale mieszkalne, 1 lokal usługowy Budynek B – 36 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	137 miejsc postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych w garażu podziemnym, 60 miejsc postojowych naziemnych
	Dostępne media w budynku	Instalacja wod-kan Instalacja c.o. i c.w.u z kotłowni gazowej Instalacja elektryczna Instalacja niskoprądowa Instalacja wentylacji
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ulicy Kapuckiej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do Prospektu Informacyjnego.	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni i układu pomieszczeń zgodnie z Załącznikiem nr 6 do Prospektu Informacyjnego. Zakres i standard prac wykończeniowych zgodnie z Załącznikiem nr 5 do Prospektu Informacyjnego.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	27 października 2025r
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Mill-Yon Ożarów Sp. z o.o.
Al. J. Ch. Szucha 3 lok. 3, 00-580 Warszawa
Tel. +4822 522 77 50, Fax +4822 522 77 55
NIP 7010937367, REGON 383970055

Paulina Maciejewska
[Podpis]
Załącznik

Załączniki:

1. Analiza terenu – Informacja o sąsiedztwie inwestycji
2. Wzór umowy zobowiązującej
3. Plan zagospodarowania terenu
4. Cena
5. Standardy lokalu mieszkalnego; opis techniczny budynku
6. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
 - 6a). Rzut kondygnacji z zaznaczeniem pomieszczenia przynależnego do lokalu, jeśli Kupujący je nabywa
 - 6b). Rzut z zaznaczeniem naziemnego miejsca postojowego, jeśli Kupujący je nabywa
 - 6c). Rzut kondygnacji podziemnej z zaznaczeniem miejsca postojowego, jeśli Kupujący je nabywa
 - 6d). Rzut kondygnacji podziemnej z zaznaczeniem boksu rowerowego, jeśli Kupujący go nabywa

Niniejszy Prospekt Informacyjny sporządzony został zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w brzmieniu opublikowanym w Dzienniku Ustaw 2021, poz. 1177 ze zm. Informacje zamieszczone w Prospekcie oparte są o dokumenty posiadane przez Dewelopera, za wyjątkiem informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, aktów planowania przestrzennego i innych aktów prawnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, a także informacji dotyczących obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia, które to informacje pochodzą z publicznie dostępnych dokumentów wyszukanych na zlecenie Dewelopera przez REDNET Property Grupy Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Marcina Flisa 4, 02-247 Warszawa, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Sąd Gospodarczy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000043992.

REDNET Property Grupy Sp. z o.o. zastrzega, iż dane do wykonanego na zlecenie Dewelopera raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane.

DZ. EW. NR 46/3, 47/1, 74/25 OBR. 0003,
OŻARÓW MAZOWIECKI,
UL. KAPUCKA
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



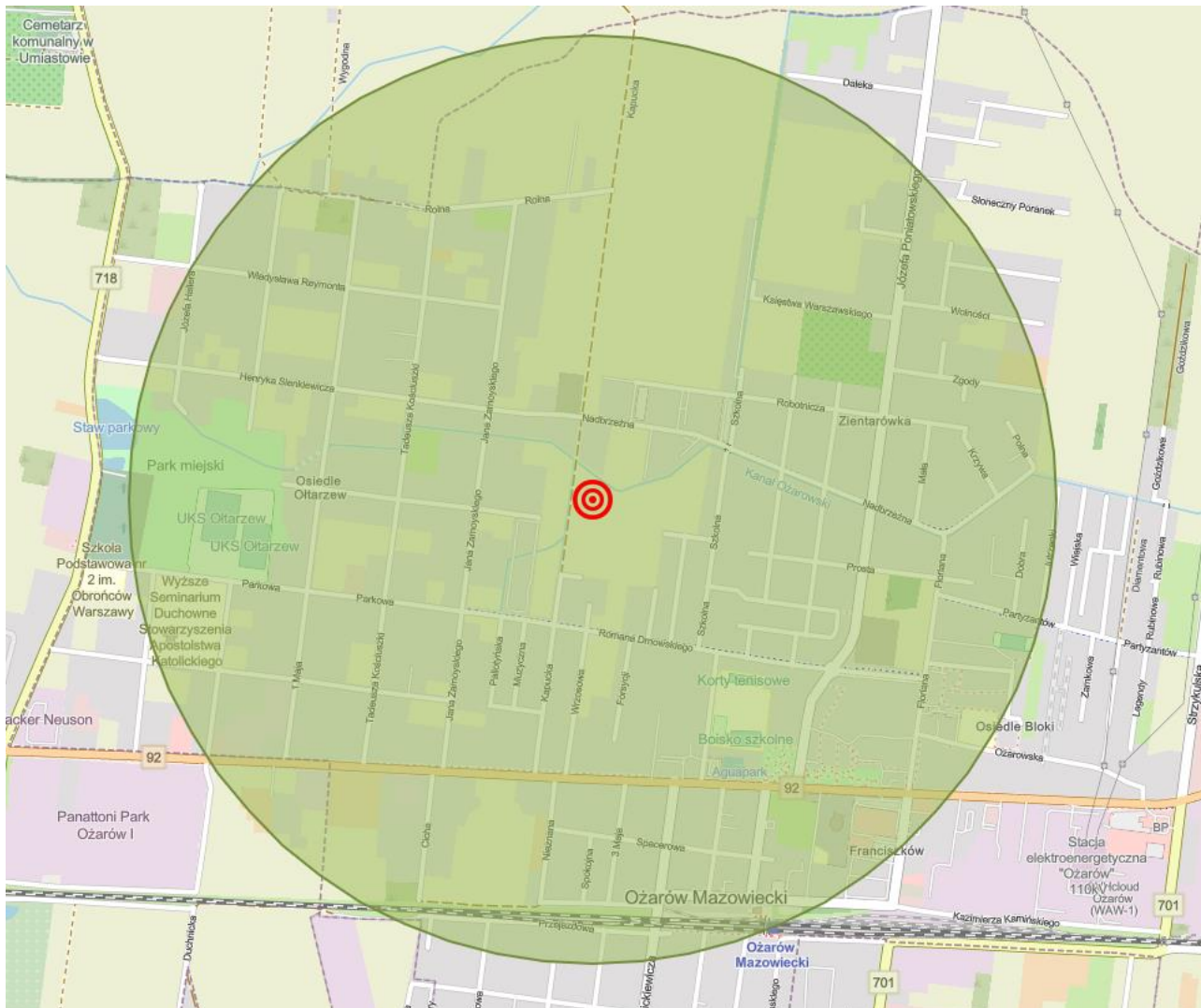
Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	2
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	2
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	3
4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	4
4.1. Inwestycje wynikające z Planu Ogólnego Gminy Ożarów Mazowiecki _____	4
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	5
4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	19
4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	20
4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	20
4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	21
4.7. Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania _____	22
4.8. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej _____	22
4.9. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej _____	23
4.10. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego _____	23
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	23
5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	23
5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	27

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim w Ożarowie Mazowieckim, przy ul. Kapuckiej, na działkach ewidencyjnych nr 46/3, 47/1, 74/25 w obrębie ewidencyjnym nr 0003.

Na poniższej mapie zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy dostępnej w: <http://openstreetmap.org/>

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- sąsiedztwo ul. Piłsudskiego, ul. Widok i ul. Kapuckiej
- sąsiedztwo drogi krajowej nr 92 (ul. Poznańska),
- sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, terenów usługowych i

terenów niezabudowanych,

- sąsiedztwo Kanału Ożarowskiego,
- sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowej Ożarów Mazowiecki (na południe od inwestycji),
- sąsiedztwo Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji przy ul. Szkolnej 2A,
- sąsiedztwo szkół podstawowych, przedszkoli i szkoły wyższej z terenami rekreacyjnymi (boiska, korty tenisowe),
- sąsiedztwo boiska piłkarskiego (Orlik) przy ul. Partyzantów,
- sąsiedztwo parku miejskiego z letnią sceną widowiskową i UKS Ołtarzew (klub sportowy z obiektami sportowymi) przy ul. Parkowej,
- sąsiedztwo cmentarza w Ołtarzewie przy ul. Parkowej 20,
- sąsiedztwo przepompowni ścieków przy skrzyżowaniu ul. Kapuckiej z ul. Widok,
- lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (m. in. w Skwerze Błogosławionego Kardynała Stefana Wyszyńskiego, przy skrzyżowaniu ul. Kościuszki z ul. Poznańską, w Parku Ołtarzew),
- cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, w tym teren inwestycji, położony jest w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. na wschód od ul. Korfantego) znajduje się na obszarze, objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania (możliwe uciążliwości hałasowe).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew, przyjętym uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, przyjęte Uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dnia 14 grudnia 2023 roku,
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania,
- decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej,

- decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego,
- decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.

Posłużono się również: miejscowymi planami odbudowy, mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

4.1. Inwestycje wynikające z Planu Ogólnego Gminy Ożarów Mazowiecki

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, przyjęte Uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dnia 14 grudnia 2023 roku.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki

- ustala się na terenie 1km od inwestycji przebieg linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia - CPK - Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK) – zgodnie ze złożonym wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (w istniejącym przebiegu linii kolejowej E-20 na terenie 1km od inwestycji),
- przebudowa i rozbudowa kolejowej infrastruktury liniowej na odcinku Warszawa – Ożarów Mazowiecki,
- w ramach zachowania szeroko rozumianej płynności komunikacji na terenie całej gminy zakłada się stopniową modernizację istniejących linii kolejowych i przepraw przez tory, w ramach których przewiduje się modernizację istniejących przepraw przez tory oraz budowę nowych bezkolizyjnych przejazdów i przejść dla pieszych w dostosowaniu do potrzeb i możliwości,
- przejazd i przejście dla pieszych w ciągu ul. Mickiewicza w m. Ożarowie Mazowieckim – postuluje się, aby przejazd był wyłączony z ruchu tranzytowego, dopuszczając jedynie ruch lokalny,
- w przypadku budowy lub modernizacji dróg wojewódzkich oraz powiatowych i wybranych dróg gminnych, należy wydzielać w ich ciągu ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- Na pozostałych drogach, o mniejszym natężeniu ruchu, ruch rowerowy odbywać się może wspólnie z ruchem samochodowym. Dopuszcza się realizację tras rowerowych poza terenami dróg na całym terenie gminy. Ponadto zalecane jest tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych, przystankach kolejowych.

- w razie wyczerpania pojemności obecnie wyznaczonych terenów pod parkingi typu parkuj i jedź w rejonach stacji kolejowych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć rezerwy terenu pod realizację dodatkowych miejsc parkingowych,
- w sąsiedztwie miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizowanie stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną,
- przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, która docelowo obsługiwać będzie intensywnie zagospodarowane tereny miasta, osiedla wielorodzinne oraz część terenów aktywności gospodarczej,
- budowa i rozbudowa systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja, obowiązują ustalenia trzynastu planów miejscowych:

1. Uchwała nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów-Kaputy-Kręczki.
2. Uchwała nr 138/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Kaputy.
3. Uchwała nr XXXVI/384/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II.
4. Uchwała nr XXX/280/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003 – obszar I.
5. Uchwała nr XXXVI/347/21 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003 – obszar II.
6. Uchwała nr XXVII/290/16 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część V.
7. Uchwała nr XVIII/176/19 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 24 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część VI.
8. Uchwała nr X/79/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część III.
9. Uchwała nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew.
10. Uchwała nr XXVI/249/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 11 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza.
11. Uchwała nr LV/502/22 Rady Miejskiej W Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Poznańskiej i Kapuckiej.

12. Uchwała nr LXV/605/23 Rady Miejskiej W Ożarowie Mazowieckim z dnia 16 marca 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Zamoyskiego, Pallotyńskiej i Kubusia Puchatka.

13. Uchwała nr LXXIV/681/23 Rady Miejskiej W Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulicy Zgody.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów-Kaputy-Kręczki:

- ustala się realizację drogi dojazdowej (29 KDD), stanowiącej przedłużenie ul. Józefa Sowińskiego w Ożarowie Mazowieckim do ul. Wygodnej w miejscowości Kaputy,
- oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 400 kV, 220 kV, 110 kV i 15 kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii,
- w terenach 15R, 17R i 18R ustala się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze strefą,
- w terenach 15R-18R, 21R i 23R zachowana została napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV,
- w terenach 2R-5R, 9R- 11R, 15R- 21R i 23R zachowana została napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV,
- ustala się pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,
- ustala się urządzenie ścieżek rowerowych,
- ustala się wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego (rzeźby, pomniki, słupy i wiaty przystankowe, słupy informacyjne, pojemniki na zieleni ozdobną, kosze na śmieci, ławki i latarnie itp.) podnoszące jakość użytkową i estetyczną,
- ustala się ochronę układu hydrograficznego rowów doprowadzających do Kanału Ożarowskiego,
- ustala się warunki ochrony i utrzymania zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ochronę zieleni w zespołach zieleni parkowej, ochronę nasadzeń szpalerowych zieleni śródpolnej, nad rowami i wzdłuż dróg oraz pojedynczych cennych drzew wskazanych do ochrony,
- ustala się zachowanie w stanie nie przekształconym (naturalnym), istniejące w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, skupiska zadrzewień i zakrzewień towarzyszące oczkom wodnym lub rowom melioracyjnym,
- ustala się zachowanie i uzupełnienie korytarzy ekologicznych,
- ustala się ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- oznacza się pojedyncze drzewa o charakterze pomnikowym oraz aleje drzew, dla których ustala się zasady ochrony,
- ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane,
- ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji transformatorowych oraz budowie nowych stacji,

- ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu,
- dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
- zachowuje się rowy melioracji szczegółowej (dopływy Kanału Ożarowskiego) dla funkcji odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń według szczegółowych warunków przyłączenia określonych przez właściwy zakład energetyczny,
- ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych,
- dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15 kV i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- ustala się projektowanie tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
- ustala się lokowanie urządzeń energetycznych w sposób umożliwiający dostęp służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie, w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją wyżej wymienionych urządzeń,
- w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach MNn, MW/U, MN/U, U, U/MN, US/MN, U/P, UK, ZP/MN/U,
- dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnętrznych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- dopuszcza się lokowanie słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg, na działkach o wymiarach 2m x 3m, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym albo na wyznaczonych w planie terenach,
- dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Kaputy:

- ustala się realizację drogi dojazdowej (KUD), będącej przedłużeniem na północ ul. Tadeusza Kościuszki,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie planu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II:

- ustala się realizację dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych na terenie planu,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie planu.
- wyznacza się system terenów ogólnodostępnej zieleni ZP, U/ZP i ZP/U oraz szpalery drzew istniejące, projektowane, do rewaloryzacji i uzupełnienia mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic zgodnie z rysunkiem planu,

- wyznacza się miejsca lokowania dominant wysokościowych wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji w formie wieży – dzwonnicy, sygnaturki kościoła lub kaplicy, zgodnie z rysunkiem planu i ustala się dopuszczenie lokalizacji budynku lub części budynku wyższego niż otaczająca zabudowa, o wysokości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi,
- wyznacza się obszar przestrzeni publicznej w terenie 1ZP/U i ustala się zachowanie jako terenu ogólnodostępnego,
- ustala się, że miejscami publicznymi wymagającymi szczególnego ukształtowania na obszarze planu są:
 - tereny dróg publicznych KD-GP ulicy Poznańskiej, KD-L ulicy Poniatowskiego, Dmowskiego - Parkowej i Floriana oraz tereny przeznaczone do ruchu pieszego KP,
 - tereny dróg publicznych przeznaczonych również do ruchu pieszego,
 - tereny zieleni urządzonej ZP,
 - tereny zabytkowego parku z dopuszczeniem usług ZP/U,
- ustala się indywidualizację przestrzeni publicznej oraz miejsc publicznych,
- ustala się kształtowanie, w ramach wybranych dróg/ulic i terenów komunikacji pieszej, ciągów ze szpalarami drzew i pasami zieleni tworzących powiązania między terenami zieleni publicznej oraz innymi terenami o funkcjach publicznych,
- ustala się skanalizowanie rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
- dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
- projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem z istniejącej poza obszarem planu stacji 110/15 kV,
- nakazuje się zmianę przebiegu lub skablowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV – w przypadku zmiany przebiegu linii nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg,
- dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
- ustala się zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,

- ustala się budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm,
- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablów i bezprzewodowe rozprzestrzenianie linii abonenckich,
- dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
- dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości,
- ustala się prowadzenie dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających ciąg ulic: Poniatowskiego, ciągu ulic Obrońców Warszawy – Dmowskiego i Parkowej, ciągu ulic Sienkiewicza – ul. Nadbrzeżnej oraz dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających pozostałych dróg o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 12 m,
- dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m,
- ustala się obsługę transportem autobusowym prowadzonym w liniach rozgraniczających dróg KD-GP oraz dopuszcza w pozostałych drogach/ulicach o szerokości nie mniejszej niż 12 m w liniach rozgraniczających.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003 – obszar I:

- ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych,
- ustala się realizację dróg dojazdowych na terenie planu,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie planu,
- ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
- dopuszczenie zachowania, naprawy, prac remontowych i konserwacyjnych, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablów linii elektroenergetycznych 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem ze stacji 110/15 kV zlokalizowanej poza obszarem planu,
- dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
- dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV na działkach budowlanych pomiędzy linią

rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

- dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,
- dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, o mocy nie przekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablów i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących sieci telekomunikacyjnych,
- dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003 – obszar II:

- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie planu,
- ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
- dopuszczenie zachowania, naprawy, prac remontowych i konserwacyjnych, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
- projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem ze stacji 110/15 kV zlokalizowanej poza obszarem planu,
- dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
- dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,
- dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, o mocy nie przekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie

elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,

- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablów i bezprzewodowe rozprządzenie linii abonenckich,
- dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących sieci telekomunikacyjnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część V:

- ustala się realizację dróg dojazdowych, lokalnych i głównych na terenie planu,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie planu,
- wyznacza się system terenów ogólnodostępnej zieleni U/ZP oraz szpalery drzew istniejące, projektowane, do rewaloryzacji i uzupełnienia mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicania ich formy w obrębie: skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic, w granicach objętych ich urzędową nazwą,
- ustala się dostosowanie obszaru miejsc publicznych dla osób niepełnosprawnych,
- ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
- dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
- ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablów linii elektroenergetycznych 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem z istniejącej poza obszarem planu stacji 110/15 kV,
- dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
- ustala się zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablów podziemnych,
- dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii w szczególności wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem wiatrowni), a w szczególności urządzeń kogeneracji,
- ustala się budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm,

- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprzewodzenie linii abonenckich,
- dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących sieci telekomunikacyjnych,
- dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się obsługę transportem autobusowym prowadzonym w liniach rozgraniczających drogi KD-GP oraz dopuszcza w pozostałych drogach/ulicach o szerokości nie mniejszej niż 12 m w liniach rozgraniczających,
- ustala się sytuowanie zabudowy w zespołach skoncentrowanych wokół terenów zieleni urządzonej lub placyków z buforową zielenią urządzoną,
- wyznacza się teren infrastruktury wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem WZ (przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – ujęcia wody, stacje uzdatniania wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym),
- ustala się powiązania dróg KD-L z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu,

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część VI:

- ustala się realizację dróg dojazdowych, lokalnych i głównych na terenie planu,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie planu,
- ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc publicznych,
- ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- ustala się w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszczenie ich lokalizowania pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
- dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
- ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
- ustala się do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno – infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,

- ustala się dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,20 m,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem z istniejącej poza obszarem planu stacji 110/15 kV,
- ustala się dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
- ustala się zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
- ustala się dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii w szczególności wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem wiatrowni), a w szczególności urządzeń kogeneracji
- ustala się budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm,
- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprawienie linii abonenckich,
- dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących sieci telekomunikacyjnych,
- ustala się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg,
- ustala się powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu,
- ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości,
- dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 12 m,
- dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się obsługę transportem autobusowym prowadzonym w liniach rozgraniczających drogi KD-GP oraz dopuszcza w pozostałych drogach/ulicach o szerokości nie mniejszej niż 12 m w liniach rozgraniczających,
- ustala się zachowanie terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KK.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część III:

- ustala się realizację dróg dojazdowych i lokalnych na terenie planu,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie planu,
- ustala się indywidualizację miejsc publicznych poprzez dopuszczenie zróżnicowania posadзки w obrębie przejść pieszych, jezdni, miejsc do parkowania,
- ustala się dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicania ich formy w obrębie:

skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic, w granicach objętych ich urzędową nazwą,

- ustala się kształtowanie, w ramach wybranych dróg/ulic i terenów komunikacji pieszej, ciągów ze szpalerami drzew i pasami zieleni stanowiących fragmenty powiązań między terenami zieleni publicznej oraz innymi terenami o funkcjach publicznych,
- ustala się zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia,
- ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- ustala się dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
- ustala się dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
- ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- ustala się dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni),
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem ze stacji 110/15 kV (poza obszarem planu),
- ustala się dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
- ustala się dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
- ustala się zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
- ustala się dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy generatorów prądu oraz urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- ustala się zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm,
- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,

- dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących sieci telekomunikacyjnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew:

- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie planu,
- dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług,
- ustala się realizację dróg dojazdowych, lokalnych i głównych na terenie planu,
- ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i zachowanie wartości "Osiedla Mickiewicza" "Osiedla Ołtarzew"- układu przestrzennego dróg oraz charakteru zabudowy,
- oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 220 kV, 110 kV i 15 kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii,
- oznacza się na rysunku planu granice strefy od cmentarza oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w strefie,
- ustala się miejsca tworzenia pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej,
- ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV,
- ustala się ochronę układu hydrograficznego otwartego Kanału Ożarowskiego i rowów melioracyjnych szczegółowych doprowadzających do Kanału,
- wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogę KDGP dla funkcji komunikacji kołowej, w tym: odwodnienia, lokowania zieleni oraz wyznacza lokalizacje skrzyżowań,
- wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogi KDG dla funkcji komunikacji kołowej, w tym: odwodnienia, lokowania zieleni oraz wyznacza się lokalizacje skrzyżowań
- ustala się w miejscu przecięcia się dróg KDG ul. Konotopskiej i ul. Ceramicznej z torami PKP (do granicy terenu PKP) ustala się rezerwę terenową pod przejazdy drogowe,
- ustala się w miejscu przecięcia się drogi KDGP z drogą KDG ul. Ceramiczną ustala się rezerwę terenową pod skrzyżowanie skanalizowane,
- ustala się bezkolizyjny przebieg dróg KDGP i KDG w stosunku do terenów otaczających, do realizacji przez inwestora tych dróg, przez co należy rozumieć zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na drogi KDGP i KDG,
- ustala się w miejscu przecięcia się ul. Strażackiej z torami PKP (do granicy terenu PKP) ustala się rezerwę terenową pod przejazd drogowy,
- w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2,0m x 2,0m na 1 drzewo,
- ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków,
- ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane,
- ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii

elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji transformatorowych oraz budowie nowych stacji,

- ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu,
- dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
- zachowuje się Kanał Ożarowski, Rów Duchnicki i rowy podstawowe dopływy Kanału Ożarowskiego, dla funkcji odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy,
- dopuszcza się przebudowy kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15 kV i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- ustala się projektowanie tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
- w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach MW, MN/U, U, U/MN, U/MW, US, U/P, UI/MW i P.
- dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnętrznych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- dopuszcza się lokowanie słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg, na działkach o wymiarach 2m x 3m, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym albo na wyznaczonych w planie terenach,
- dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu,
- ustala się Teren Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN,
- ustala się terenie planu przepompowni ścieków Kop, ujęcia wody WZ i stacji elektroenergetycznych (EE i E).

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza:

- ustala się realizację dróg dojazdowych i pieszo – rowerowych na terenie planu,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie planu,
- plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
- dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, usytuowanie budynków w stosunku do linii skablowanych obowiązuje wg przepisów odrębnych,
- dopuszcza się możliwość lokalizowania, w przypadku wystąpienia potrzeb, nowych stacji transformatorowych w terenach o symbolach MNu, MNU, U; MW; K; przy zapewnieniu dostępności od

drogi publicznej lub wewnętrznej bez konieczności zmiany planu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Poznańskiej i Kapuckiej

- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
- dopuszcza się zachowanie, naprawę, prace remontowe i konserwacyjne, przebudowę, rozbudowę lub przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
- dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- ustala się planowany układ sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem ze stacji 110/15kV zlokalizowanej poza obszarem planu,
- dopuszcza się likwidację lub przebudowę elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
- ustala się rozbudowanie sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm zlokalizowanej poza obszarem planu, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu,
- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- dopuszcza się zmianę przebiegu sieci istniejących,
- dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna przedmiotowego obszaru z drogi krajowej nr 92 może odbywać się wyłącznie poprzez projektowany wjazd (wyposażony w dodatkowy pas włączenia pojazdów z ruchu), bez możliwości wyjazdu na tą drogę.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Zamoyskiego, Pallotyńskiej i Kubusia Puchatka:

- ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach,
- dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza drogami w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
- dopuszczenie zachowania, naprawy, prac remontowych i konserwacyjnych, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,

- dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni),
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem ze stacji 110/15kV zlokalizowanej poza obszarem planu,
- dopuszczenie zmiany przebiegu elektroenergetycznej sieci kablowej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
- dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
- dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- w sąsiedztwie miejsc do parkowania dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulicy Zgody:

- ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U,
- ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych,
- ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu,
- ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich,
- ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej,

- na działce budowlanej ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej,
- w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza obszarem planu o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych) do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się: odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) o minimalnej średnicy 100 mm,
- w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm zlokalizowanej poza obszarem planu, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,
- ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w sąsiedztwie miejsc do parkowania dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną.

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od czerwca 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Obwieszczenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 4 lutego 2021 r., znak

WOŚ-II.4222.2.2020.PKR.12, w sprawie wydania postanowienia uzgadniającego warunki realizacji przedsięwzięcia pn.: Przebudowa linii kolejowej nr 3 na odcinku Stacji Ożarów Mazowiecki w km 13,550 – 16,850 w zakresie rozbiórki, przebudowy układu torowego wraz z odwodnieniem: rozbiórki, przebudowy i budowy sieci trakcyjnej z zasilaniem i sterowaniem; rozbiórka, przebudowy i budowy sieci elektroenergetycznej; remontu przejazdów kolejowo-drogowych: rozbiórka, budowa obiektów kubaturowych; rozbiórka, budowa obiektów inżynierskich (kładka, przejście podziemne, przepust); rozbiórka, budowa i przebudowa peronów wraz z dojazdami na peron (chodniki, pochylnie); budowa i przebudowa instalacji sanitarnych; przebudowa kolizji w zakresie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, budowa i przebudowa sieci i kanalizacji teletechnicznej, budowa przyłączy teletechnicznych, wodociągowych, kanalizacyjnych i elektroenergetycznych, rozbiórka, przebudowa i budowa urządzeń sterowania ruchem kolejowym; budowa ekranów akustycznych, rozbiórka, budowa ogrodzeń, budowa bramek semaforowych, w ramach zadania: „Opracowanie dokumentacji projektowej oraz realizacja robót budowlanych w formule „Projektuj i Buduj dla projektu POIiŚ 5.1-16 „Poprawa przepustowości Linii Kolejowej E20 na odcinku Warszawa - Kutno, Etap I: prace na kolejowej nr 3 na odc. Warszawa - Granica LCS Łowicz.

- Decyzja z dnia 14 czerwca 2022 r. znak: WOŚiR 6220.1.27.6.2021 ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn: „Budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o czterech kondygnacjach naziemnych wraz garażem podziemnym oraz infrastrukturą towarzyszącą na dz. ew. 47/3, 48/1, 74/27, w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Kapuckiej”.
- W dniu 12 kwietnia 2023 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: WOŚiR.6220.1.21.7.2022, dla przedsięwzięcia pn.: „Przebudowa Kanału Ożarowskiego w Ożarowie Mazowieckim, powiat warszawski zachodni”.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w dniu 7 grudnia 2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: WOŚ-II.420.76.2022.MBR.33, dla przedsięwzięcia pn: "Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia - CPK - Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK) - odcinek warszawski".

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji od czerwca 2021 roku.

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Od czerwca 2021 roku na obszarze położonym w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- Decyzja nr GE.6540.15.2022.LM z dnia 5 października 2022 r. wydana przez Starostę Warszawskiego Zachodniego zatwierdzająca projekt robót geologicznych pt. „Projekt robót geologicznych dla określenia warunków geologiczno-inżynierskich dla zadania pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 718 na odcinku od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 580 w m. Borzęcin do skrzyżowania z drogą krajową nr 92 w m. Ołtarzew.
- Decyzja nr 31/LOK/2023 z dnia 12 kwietnia 2023 r. o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla inwestycji budowy dworca tymczasowego z modułowych kontenerów budowlanych nie połączonych trwale z gruntem do czasowego użytkowania powyżej 180 dni w trakcie realizacji robót budowlanych polegających na przebudowie istniejącego dworca kolejowego na terenie objętym decyzją o pozwoleniu na budowę Nr 82/SAAB/2022 wydaną przez Wojewodę Mazowieckiego realizowaną w ramach prac przygotowawczych na terenie budowy, na działkach nr ew. 196/9 z obrębu 0008, gm. Ożarów Mazowiecki, pow. warszawski zachodni, woj. mazowieckie.

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Od czerwca 2021 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

nr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	opis inwestycji	adres
288/zrid/2024	15.05.2025	budowa drogi gminnej ul. Matejki w Ożarowie Mazowieckim	ul. Matejki
592/zrid/2023	11.09.2023	budowa drogi gminnej (ulica Wolności) wraz z rozbudową drogi powiatowej nr 4122W (ulicy Strzykulskiej) w Ożarowie Mazowieckim w powiecie warszawskim zachodnim	nieruchomości lub ich części: dz. nr ew. 43/7, 43/17, 43/62 (43/76, 43/77), 43/63, (43/78, 43/79), obr. 0004, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto; dz. nr ew. 173/1 (173/3, 173/4), 173/2, obr. 0005, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto; dz. nr ew. 5/20 (5/39, 5/40), 5/37 (5/41, 5/42), 5/38, 5/4, 5/5 (5/43, 5/44), 5/7 (5/45, 5/46), 6 (6/1, 6/2, 6/3), 7 (7/1, 7/2, 7/3), 8 (8/1, 8/2, 8/3), 9 (9/1, 9/2, 9/3), 15 (15/1, 15/2, 15/3), 19 (19/1, 19/2), 20 (20/1, 20/2), 22, (22/1, 22/2, 22/3), 23 (23/1, 23/2, 23/3), 25 (25/1, 25/2, 25/3), 27 (27/1, 27/2, 27/3), 28 (28/1, 28/2, 28/3), 29/1 (29/82, 29/83, 29/84), 29/5 (29/89, 29/90, 29/94), 29/9 (29/91, 29/92, 29/93), 29/68 (29/85, 29/86), 29/69, 29/70 (29/87, 29/88), 30/4 (30/10, 30/11), 30/5, 30/6 (30/12, 30/13), 32/10 (32/15, 32/16, 32/17, 32/18), 32/9, 32/7 32/12 (32/13, 32/14), 33/3, 33/4 (33/5, 33/6), 35, obr. 0006, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto; dz. nr ew. 1/3 (1/10,01/11), 1/4 (1,12, 1/13), 1/1 (1/8, 1/9), obr. 011, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto
7/SPEC/2024	11.01.2023	Rozbudowa drogi krajowej nr 92 (ul. Poznańska) na odcinku od km 455+603,00 do km 458+355,00 w gm. Ożarów Mazowiecki	ul. Poznańska
43/w/2022	22.12.2022	budowa drogi gminnej (ulica Wolności) wraz z rozbudową drogi powiatowej nr 4122W (ulicy Strzykulskiej) w Ożarowie Mazowieckim w powiecie warszawskim zachodnim	nieruchomości lub ich części: dz. nr ew. 43/7, 43/17, 43/62 (43/76, 43/77), 43/63, (43/78, 43/79), obr. 0004, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto; dz. nr ew. 173/1 (173/3, 173/4), 173/2, obr. 0005, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto; dz. nr ew. 5/20 (5/39, 5/40), 5/37 (5/41, 5/42), 5/38, 5/4, 5/5 (5/43, 5/44), 5/7 (5/45, 5/46), 6 (6/1, 6/2, 6/3), 7 (7/1, 7/2, 7/3), 8 (8/1, 8/2, 8/3), 9 (9/1, 9/2, 9/3), 15 (15/1, 15/2, 15/3), 19 (19/1, 19/2), 20 (20/1, 20/2), 22, (22/1, 22/2, 22/3), 23 (23/1, 23/2, 23/3), 25 (25/1, 25/2, 25/3), 27 (27/1, 27/2, 27/3), 28 (28/1, 28/2, 28/3), 29/1 (29/82, 29/83, 29/84), 29/5 (29/89, 29/90, 29/94), 29/9 (29/91, 29/92, 29/93), 29/68 (29/85, 29/86), 29/69, 29/70 (29/87, 29/88), 30/4 (30/10, 30/11), 30/5, 30/6 (30/12, 30/13), 32/10 (32/15, 32/16, 32/17, 32/18), 32/9, 32/7 32/12 (32/13, 32/14), 33/3, 33/4 (33/5, 33/6), 35, obr. 0006, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto; dz. nr ew. 1/3 (1/10,01/11), 1/4 (1,12, 1/13), 1/1 (1/8, 1/9), obr. 011, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto

nr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	opis inwestycji	adres
10/W/2022	01.09.2022	budowa drogi gminnej - ul. Imbirowej w Ożarowie Mazowieckim	działki bądź ich części: dz. nr ew. 24/7, 25/3, 25/83 (225/38), 25/39, 25/41, 25/81 (25/79), 26/1, 26/4 (26/2), obr. ew. 0003 Duchnice, jedn. ew. 143206_5, Ożarów mazowiecki - obszar wiejski, dz. nr ew. 16/4, 17/4, 29/9, 29/13, 30/3, 30/4, 30/6, obr. ew. 0010, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto
193/2022	25.03.2022	budowa drogi gminnej - ul. Imbirowej w Ożarowie Mazowieckim	działki bądź ich części: dz. nr ew. 24/7, 25/3, 25/83 (225/38), 25/39, 25/41, 25/81 (25/79), 26/1, 26/4 (26/2), obr. ew. 0003 Duchnice, jedn. ew. 143206_5, Ożarów mazowiecki - obszar wiejski, dz. nr ew. 16/4, 17/4, 29/9, 29/13, 30/3, 30/4, 30/6, obr. ew. 0010, jedn. ew. 143206_4, Ożarów Mazowiecki - miasto
96/SPEC/2021	27.09.2021	Rozbudowa drogi krajowej nr 92 (ul. Poznańska) na odcinku od km 455+603,00 do km 458+355,00 w gm. Ożarów Mazowiecki	ul. Poznańska

4.7. Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania

Na podstawie Uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. na wschód od ul. Korfantego) znajduje się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania.

Określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

- w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

4.8. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej

Informacje o decyzjach dotyczących ustalenia lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej dostępne są na stronie internetowej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. Poniżej przedstawiono decyzje o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, które wydano od czerwca 2021 r. dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek, które zostały udostępnione przez Urząd i dotyczą realizacji następujących przedsięwzięć:

- Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 43/SPEC/2025 z dnia 24 marca 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Krajowego Centrum Przetwarzania Danych pn.: budowa kanalizacji teletechnicznej wraz z kablami światłowodowymi, realizowanej w systemie zaprojektuj i wybuduj, polegającej na budowie

kanalizacji kablowej w relacji Ożarów Mazowiecki – Książówola.

4.9. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

Informacje o decyzjach dotyczących ustalenia lokalizacji linii kolejowej dostępne są na stronie internetowej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. Poniżej przedstawiono decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, które wydano od czerwca 2021 r. dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek, które zostały udostępnione przez Urząd i dotyczą realizacji następujących przedsięwzięć:

- Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 501/SAAB/2022 z dnia 5 lipca 2022 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę i rozbiórkę: „przebudowa linii kolejowej nr 3 na szlakach przyległych do stacji Ożarów Mazowiecki od km 10+450 do km 13+550, od km 16+850 do km 18+760 oraz od km 21+200 do km 22+280 w zakresie urządzeń sterowania ruchem kolejowym, budowy przyłączy, sieci teletechnicznych i energetycznych, zabudowa i demontaż kontenerów i urządzeń zewnętrznych oraz dokonanie niezbędnych rozbiórek w ramach zadania: „Opracowanie dokumentacji projektowej oraz realizacja robót budowlanych w formule „Projektuj i Buduj” dla projektu POLiŚ 5.1-16 „Poprawa przepustowości Linii Kolejowej E20 na odcinku Warszawa-Kutno, Etap I: prace na linii kolejowej nr 3 na odc. Warszawa-Granica LCS Łowicz”.

4.10. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego

- Budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – Łódź Niciarniana (uzyskana decyzja środowiskowa dnia 7 grudnia 2023 r., znak: W00Ś-II.420.76.2022.MBR.33, dla przedsięwzięcia pn: "Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia - CPK - Łódź Niciarniana bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK - odcinek warszawski").

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew, przyjętym Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew, przyjęty Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r.

- Działki ewidencyjne nr 46/3, 47/1, 74/25 z obrębu 0003
 - przeznaczenie terenu w planie – 9MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo - jezdnią, zielenią

osiedlową, oraz niezbędnymi usługami w parterach (w zakresie handlu, detalicznego, kultury, zdrowia, oświaty, administracji itp.),

- przeznaczenie dopuszczalne: usługi w budynkach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących.

maksymalna intensywność zabudowy – 1,0

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - przy dachach płaskich – 14 m (4 kondygnacje)
 - przy dachach skośnych – 15 m (5 kondygnacji)
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%
- minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**

Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zasady:

- zakazuje się lokowania usług handlu o powierzchni przekraczającej 50mkw. powierzchni sprzedaży w jednym lokalu, domów weselnych,
- zakazuje się zmiany funkcji budynków garaży lub budynków gospodarczych na cele mieszkalne,
- zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi,
- ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie,
- nakazuje się poprzedzenie realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją i waloryzacją zieleni wysokiej,
- określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy),
- tereny zabudowy MW w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska,
- na terenach zmeliorowanych ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
- ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub wzdłuż dróg,
- wzdłuż rowów otwartych, ustala się zachowanie niezabudowanego i wolnego od drzew pasa eksploatacyjnego: po 5m w każdą stronę dla rowu pomiędzy działkami lub 5m od strony działek dla rowu wzdłuż drogi,
- zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod

nadzorem właściwego zakładu energetycznego,

- w oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń głacitektonicznych przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200mkw. o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno-inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200mkw. o wysokości powyżej 2 kondygnacji),
- na pozostałych terenach MW przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200mkw. o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geotechniczną dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200mkw. o wysokości powyżej 2 kondygnacji).
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **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 z przyległych dróg publicznych klasy lokalnej i klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu (ulica Józefa Piłsudskiego klasy dojazdowej oznaczona symbolem 34 KDD, ulica Kapucka klasy lokalnej oznaczona symbolem 6KDL oraz droga klasy dojazdowej oznaczona symbolem 36 KDD). Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane.

Dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia, dopuszcza się zmiany przebiegu sieci na podstawie projektów budowlanych lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.

Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga uzyskania służebności gruntowej.

Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji

- Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci oraz rozbudowywanych źródeł (poza obszarem planu i w terenach WZ),
 - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

- Ustala się zasady odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym,
 - odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia w Pruszkowie, z odprowadzeniem ścieków kolektorem tłocznym F 1, oczyszczalnia w Broniszach lub inna oczyszczalnia ścieków, wskazana przez właściwy Organ Gminy,
 - do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego,
 - zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.
- Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
 - docelowe odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki lub do rowu, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń,
 - odwodnienia terenów zabudowy do Kanału Ożarowskiego i rowów szczegółowych stanowiących dopływy Kanału Ożarowskiego z uwzględnieniem warunków gruntowowodnych oraz możliwości hydraulicznych,
 - zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg.
- Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - zasilanie z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - zamiana na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg w przypadku pojawienia się takich możliwości,
 - dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15 kV i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci,
 - w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV w terenach MW,
 - projektuje się trasy linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
 - dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnętrznych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
 - dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.
- Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
 - zasilanie z rozbudowanej sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - zachowanie parametrów technicznych określonych przez operatora sieci, a w szczególności: zachowania minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i

niskiego ciśnienia do 0,5 m, oraz lokowania otwieranych na zewnątrz szafek gazowych, które winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

- Ustala się zasady dotyczące telekomunikacji:
 - pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne,
 - rozprawienie linii abonenckich liniami kablowymi lub napowietrznymi,
 - uzgadnianie z operatorem sieci technicznych warunków dla lokowania zabudowy w pobliżu kabla doziemnego C.R. i T.
- Ustala się zasady usuwania odpadów stałych:
 - zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
 - należy wydzielić na każdej działce odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.
- Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną oraz inne.

5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

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 miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew, przyjęty Uchwałą nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r.

- **5MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - działki ewidencyjne nr 136/2 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - przy dachach płaskich – 14 m (4 kondygnacje)
 - przy dachach skośnych – 15 m (5 kondygnacji)
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)
- **6MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- działki ewidencyjne nr 148/2 (fragm.), 148/1, 34/4 (fragm.), 34/3 (fragm.) z obrębu 0003
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - przy dachach płaskich – 14 m (4 kondygnacje)
 - przy dachach skośnych – 15 m (5 kondygnacji)
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
- minimalna liczba miejsc do parkowania - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)
- **7MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - działki ewidencyjne nr 145/2 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - przy dachach płaskich – 14 m (4 kondygnacje)
 - przy dachach skośnych – 15 m (5 kondygnacji)
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)
- **8MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - działki ewidencyjne nr 44/3, 43/1, 41/3, 42/3, 39/1 (fragm.), 36 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - przy dachach płaskich – 14 m (4 kondygnacje)
 - przy dachach skośnych – 15 m (5 kondygnacji)
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)
- **9MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - działki ewidencyjne nr 76/8, 77/4 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - przy dachach płaskich – 14 m (4 kondygnacje)
 - przy dachach skośnych – 15 m (5 kondygnacji)
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
- minimalna liczba miejsc do parkowania - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)
- **10MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - działki ewidencyjne nr 39/4 (fragm.), 41/5 (fragm.), 43/3, 44/5, 51/3 (fragm.), 58 (fragm.), 61/30 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - przy dachach płaskich – 14 m (4 kondygnacje)
 - przy dachach skośnych – 15 m (5 kondygnacji)
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)
- **11MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - działki ewidencyjne nr 47/3, 74/27 (fragm.), 76/10 (fragm.), 77/6 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - przy dachach płaskich – 14 m (4 kondygnacje)
 - przy dachach skośnych – 15 m (5 kondygnacji)
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)
- **1ZP – Tereny parków**
 - działki ewidencyjne nr 137 z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **2ZP – Tereny parków**
 - działki ewidencyjne nr 36 (fragm.), 41/1, 42/1, 44/1 z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **3ZP – Tereny parków**
 - działki ewidencyjne nr 149/3 z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **4ZP – Tereny parków**
 - działki ewidencyjne nr 46/1, 74/21 z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **5ZP – Tereny parków**
 - działki ewidencyjne nr 150 z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **6ZP – Tereny parków**

- działki ewidencyjne nr 74/23, 76/5 z obrębu 0003
- maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **7ZP – Tereny parków**
 - działki ewidencyjne nr 151 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **8ZP – Tereny parków**
 - działki ewidencyjne nr 77/2 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **2WS – Tereny wód powierzchniowych - kanał Ożarowski**
 - działki ewidencyjne nr 37 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **3WS – Tereny wód powierzchniowych - kanał Ożarowski**
 - działki ewidencyjne nr 38 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy

- maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **4WS – Tereny wód powierzchniowych - kanał Ożarowski**
 - działki ewidencyjne nr 38 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **5WS – Tereny wód powierzchniowych - kanał Ożarowski**
 - działki ewidencyjne nr 38 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **34KDD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
 - działki ewidencyjne nr 39/2 (fragm.), 41/4, 43/2, 47/2, 74/26, 76/9, 77/5 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – dla zabudowy mieszkaniowej - nie dotyczy
- **36KDD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
 - działki ewidencyjne nr 36 (fragm.), 41/2, 42/2, 44/2, 46/2, 74/24, 76/7 (fragm.), 77/3 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
- minimalna liczba miejsc do parkowania – dla zabudowy mieszkaniowej - nie dotyczy
- **37KDD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
 - działki ewidencyjne nr 76/6, 77/1, 38 (fragm.), 16/8 (fragm.), 17/6 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – dla zabudowy mieszkaniowej - nie dotyczy
- **38KDD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
 - działki ewidencyjne nr 74/22, 38 (fragm.), 33/8 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – dla zabudowy mieszkaniowej - nie dotyczy
- **6KDL – Tereny dróg publicznych klasy lokalnej**
 - działki ewidencyjne nr 14 (fragm.), 51/3 (fragm.), 61/19 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – dla zabudowy mieszkaniowej - nie dotyczy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003 – obszar I, przyjęty Uchwałą nr XXX/280/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 września 2020 r.

- **MW/U – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług**
 - działki ewidencyjne nr 147/5 (fragm.), 147/4 (fragm.) z obrębu 0003
 - maksymalna intensywność zabudowy – 2,4
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%

- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach),
 - dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 mkw. powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 mkw. powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy.

Warszawa, dn. 10.06.2025 r.

Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o

dział analiz

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851.000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.