PROSPEKT INFORMACYJNY

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2024.695 z dnia 2024.05.06).

Dane zawarte w niniejszym Prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą Dewelopera oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności. Deweloper oświadcza, iż przy sporządzaniu informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, których zamieszczenia wymaga prospekt informacyjny zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. korzystał z dokumentów publicznie udostępnionych m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy, z Systemów Informacji Przestrzennej, danych GUNB, danych GDOŚ, danych SOPO, danych z hydroportali oraz danych różnych ogólnodostępnych portali i rejestrów danych (linki podane w opisach niniejszego prospektu). Należy mieć na uwadze, że dane na portalach internetowych mogą być zamieszczane z opóźnieniem, co może wpływać na zmiany w opisywanych w prospekcie sekcjach, a co jest niezależne od możliwości Dewelopera w zakresie tych sprawdzeń. Zamieszczanie w niniejszym prospekcie pełnych linków umożliwia nabywcy samodzielną i łatwą weryfikację tych danych w przyszłości.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego. Data sporządzenia prospektu 26.11.2025 r.

NOVISA DEVELOPMENT	**Przedsięwzięcie deweloperskie** **Inwestycja Domy Witosa** „Budowa 140 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej” Działki ewidencyjne nr 3/1 i 4/1, obręb 01-06 ul. Witosa, Radzymin, Gmina Radzymin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.
	Zadanie 3B **(rozmieszczenie zadań przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiano na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

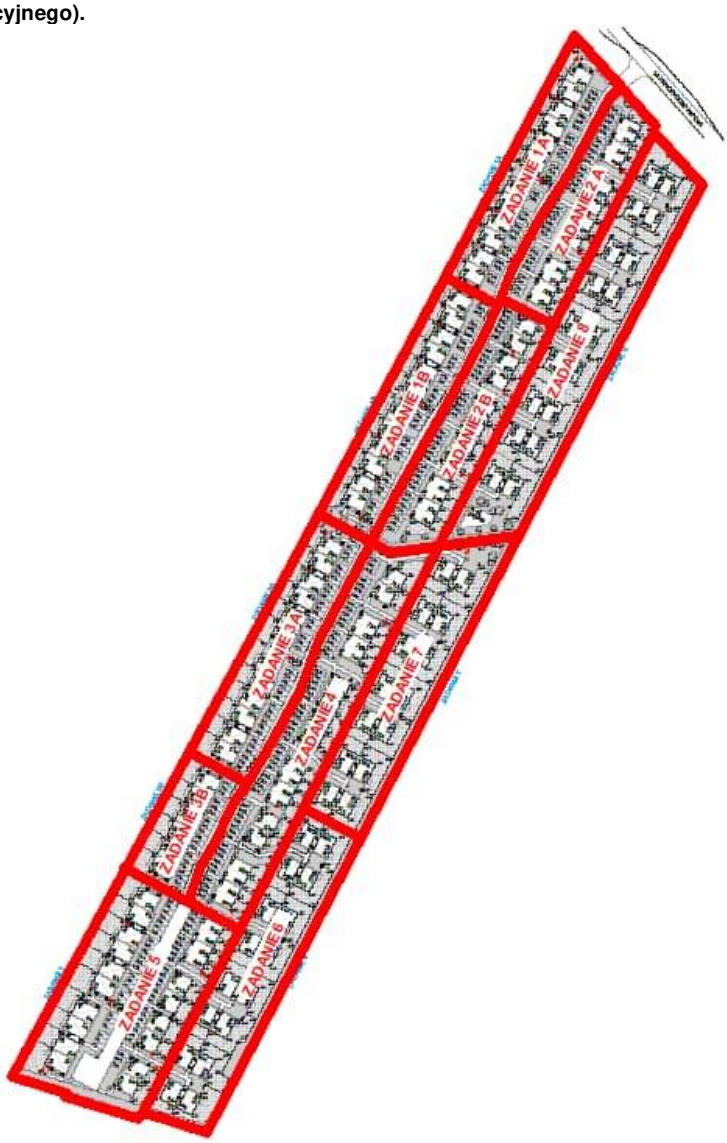
DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Novisa Development** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000973276	
Adres	ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa	
Numer NIP i REGON	7010044936	140733062
Numer telefonu	+48 22 545 70 20	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@novisa.pl, dok@novisa.pl	
Numer faksu	fax +48 545 70 30	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.novisa.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Marki, ul. Wileńska, Osiedle Manufaktura Marki
Data rozpoczęcia	1.04.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.12.2023
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ożarów Mazowiecki, ul. Piłsudskiego 2 i 4, Osiedle Miasto Ogród 3
Data rozpoczęcia	30.11.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.07.2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ożarów, ul. Piłsudskiego 5 i 7, Miasto Ogród 6
Data rozpoczęcia	05.05.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.10.2025

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w tym na kwotę powyżej 100 000 złotych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO [43)]

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	Działki ewidencyjne nr 3/1 i 4/1, obręb 01-06 ul. Witosa, Radzymin, Gmina Radzymin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie. **Rozmieszczenie wszystkich zadań przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).**  Ryc. Schemat rozmieszczenia zadań. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego.
Numer księgi wieczystej	Księga nr WA1W/00180876/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej o numerze WA1W/00180876/8 – Hipoteka umowna 11 250 000,00 (jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) zł spłata wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat, wynikających z umowy kredytu oraz przyznanych kosztów postępowania, umowa o kredyt inwestycyjny nr 2/KDG-I/2025/1 z 18 września 2025 r.

[1] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
[43)] Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

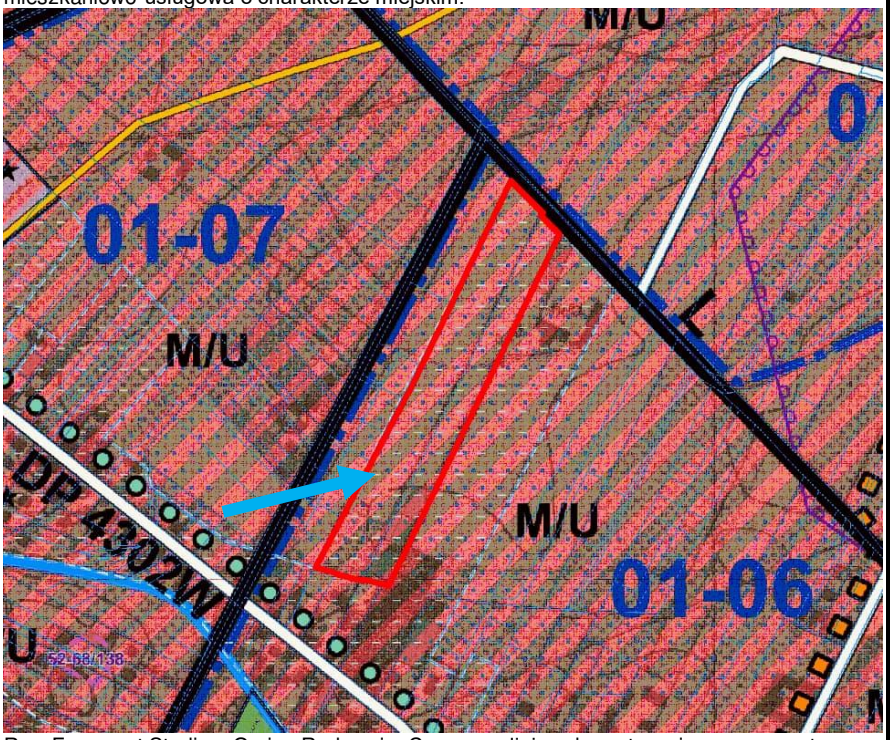
* Niepotrzebne skreślić

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2]	Nie dotyczy.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • ~200m na północny-zachód od północno-zachodniej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 DN 250 6,3 MPa. • ~860m na południowy-zachód od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny 1G - Urządzenia gospodarki gazowniczej. • Na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się rowy odwadniające. Na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny WSr - wody powierzchniowe śródlądowe - rowy melioracyjne (w tym~60m na północ od północnej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego). Rowy melioracyjne są zagrożeniem powodziowym - są zanieczyszczone, zamulone i wypłycane. Zalewają one zarówno tereny rolne jak i tereny, na których znajdują się budynki mieszkalne. • ~160m na południe od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się Kanał Beniaminówka, który stwarza zagrożenie powodziowe. • Część obszaru do 1km, w tym większość obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w granicy udokumentowanych złóż kopalin. • ~200m na północny-wschód znajduje się obszar IB 2438 Radzymin surowce ilaste ceramiki budowlane. • ~30m na północny-wschód od granic przedsięwzięcia deweloperskiego za ul. Wincentego Witosa są tereny sportu, rekreacji i usług oświaty. • ~20m na zachód od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia. ~70m na zachód za ul. Wycinki przebiega druga linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. ~720 ma na zachód przebiega linia elektroenergetyczna 400kV. • ~580m na południowy-zachód od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny 1E - Urządzenia gospodarki elektroenergetycznej. • ~340m na zachód znajduje się oczyszczalnia ścieków zakładu produkcyjnego Coca Cola HBC Polska Sp. z o. o • ~440m na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się teren obiektów kultu religijnego. • Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) dla Gminy Radzymin znajduje się przy ul. Komunalna 8, w Radzyminie ~650m na południowy-wschód od terenu inwestycji. • Zgodnie z danymi PWIK Radzymin przepompownie ścieków zlokalizowane są przy ul. Wiejskiej, ul. Wróblewskiego, ul. Leśnej. • Zgodnie z danymi SISKOM przewidywany przebieg Małej Obwodnicy Warszawy i od północy dotyczy drogi krajowej nr 8 Radzymin – Marki. Trasa S8 znajduje się ~3km na południowy-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. • Zgodnie z danymi CPK wariant I i III Autostradowej Obwodnicy Warszawy (AOW) przebiegają przez tereny Gminy Radzymin – władze Gminy Radzymin trzykrotnie organizowały konsultacje i określiły stanowisko w sprawie strategicznego Studium lokalizacyjnego Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego. • ~260m na południe od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny kolejowe stanowiące teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi. • Na BIP Gminy Radzymin widnie druk, w którym mowa jest o ujęciu w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2025-20235 zamiaru budowy parkingu P&R przy ul. Kolejowej w Radzyminie. Dokładna lokalizacja parkingu nie jest znana, ale zgodnie z planami miejscowymi tereny kolejowe znajdują się ~260m na południe od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego (Wzdłuż ul. Kolejowej). **Wszystkie powyższe aspekty zostały opisane w niniejszym prospekcie informacyjnym w dalszych sekcjach.**	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na BIP Gminy Radzymin https://bip.radzymin.pl/artykuly/783/plan-ogolny widnieje Uchwała nr 33/V/2024 z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Radzymin C:\Users\PC\Downloads\UchwaÅ‚a Nr 33-V-2024.pdf https://bip.radzymin.pl/uchwala/8236/uchwala-nr-33-v-2024 13.11.2024 r. Radni Rady Miejskiej, Sołtysi oraz mieszkańcy Gminy wzięli udział w spotkaniu dotyczącym nowelizacji Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Planu Ogólnego. Obecnie trwają prace nad sporządzaniem projektu planu ogólnego gminy Radzymin. W związku z powyższym **Gmina Radzymin nie posiada jeszcze uchwalonego planu ogólnego gminy**, więc do 30 czerwca 2026 r. lub do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy (jeśli nastąpi to wcześniej) obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin Uchwała nr 140/XIII/2025 z dnia 26.05.2025 r. https://radzymin.e-mapa.net/implementation/radzymin/pln/legenda/000.png Rysunek studium dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ oraz na https://bip.radzymin.pl/uchwala/9228/uchwala-nr-140-xiii-2025 Legenda studium dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/implementation/nadarzyn/pln/legenda/000.png https://radzymin.e-mapa.net/implementation/radzymin/pln/legenda/000.png Do studium widnieje rozstrzygniecie nadzorcze z dnia 30.06.025 r. https://bip.radzymin.pl/attachments/download/15379 „Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.111.2025 z dnia 30 czerwca 2025 r. stwierdził nieważność uchwały Nr 140/XIII/2025 Rady Miejskiej w Radzyminie z 26 maja 2025 r. „w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin", w części (…)"

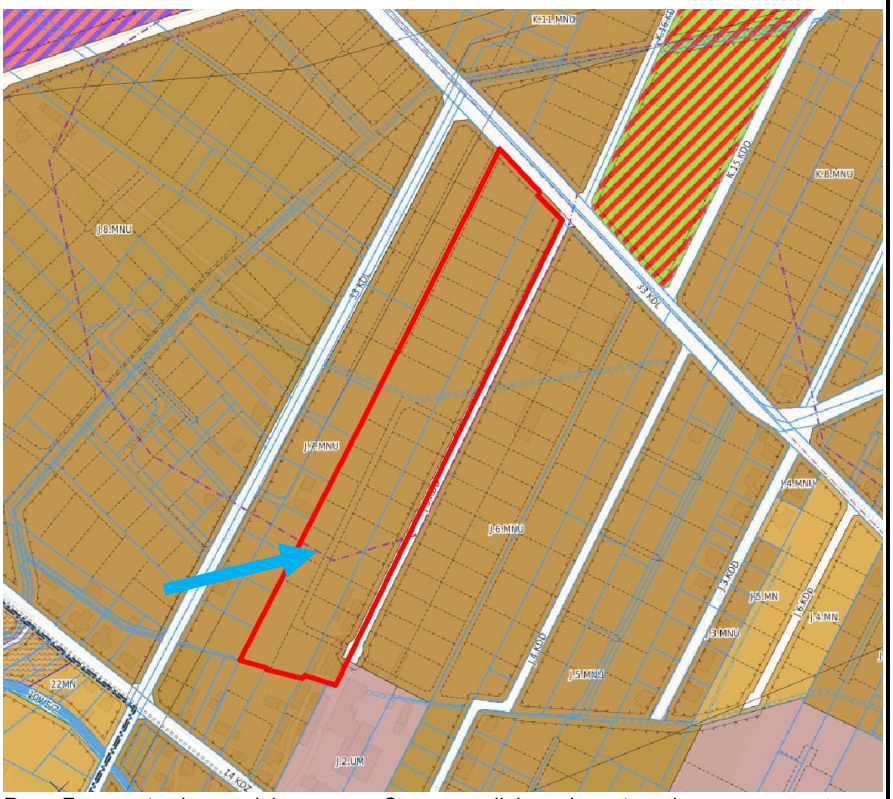
[2] W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

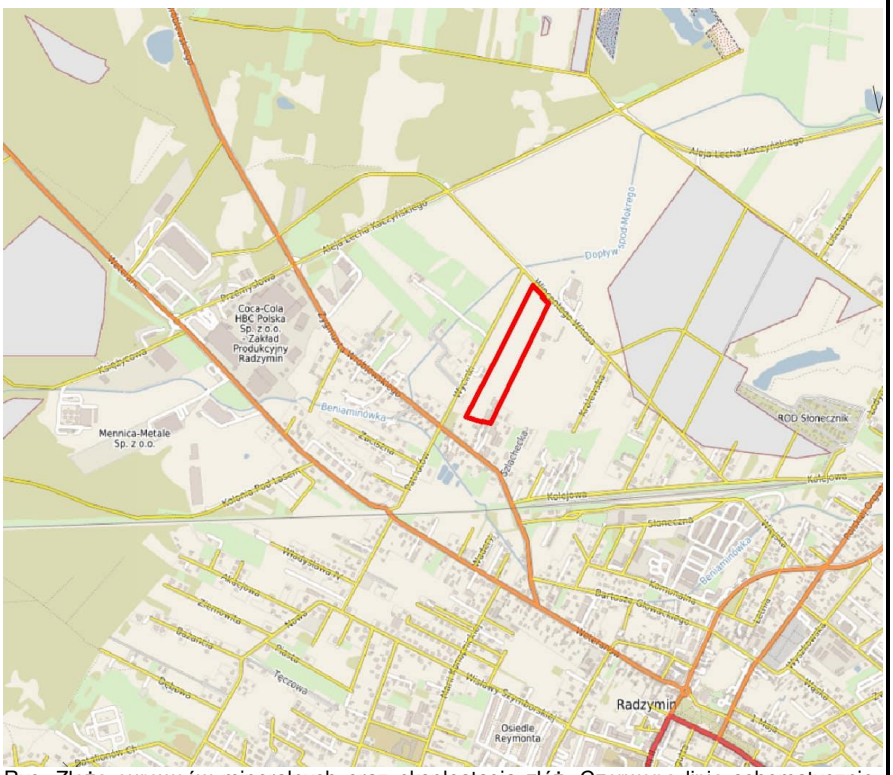
		Obszar przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się na terenie MU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa o charakterze miejskim.  Ryc. Fragment Studium Gminy Radzymin. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską strzałką schematycznie oznaczono zadanie 3B. www.radzymin.e-mapa.net www.radzymin.e-mapa.net Należy mieć na uwadze, że plan ogólny gminy, który zostanie uchwalony przez gminę może zmieniać funkcje terenów, co w przyszłości może wpłynąć na zmianę zasad ich zagospodarowywania.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 474/XLI/2014 z dnia 2014-09-09 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 5. Tekst uchwały dostępny na https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=49 Rysunek planu dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ Legenda planu dostępna na https://radzymin.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=49 Zgodnie z planem miejscowym cały obszar przedsięwzięcia deweloperskiego (wszystkie etapy znajdują się w ramach obszaru J.7.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (szczegółowe opisy w dalszych sekcjach).

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

		 Ryc. Fragment planu miejscowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską strzałką schematycznie oznaczono zadanie 3B. www.radzymin.e-mapa.net Na BIP Gminy Radzymin https://bip.radzymin.pl/uchwala/4503/uchwala-nr-512-xxxvii-2021 widnieje informacja o Uchwale nr 512/XXXVII/2021 z dnia 18.10.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno - wschodniej części Radzymina oraz części obrębów Mokre i Zawady. Przebieg procesu legislacyjnego dostępny na https://radzymin.e-mapa.net/legislacja/mpzp/4456.html
	Miejscowy plan odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zgodnie ze studium Gminy Radzymin „Na terenie gminy Radzymin nie występują udokumentowane zagrożenia geologiczne związane z osuwaniem się mas ziemnych." I dalej, „Jedynymi obszarami, dla których może być wyznaczony w złożu kopaliny filar ochronny są tereny eksploatacji powierzchniowej kopalin posiadające udokumentowane złoża." ~200m na północny-wschód znajduje się obszar IB 2438 Radzymin SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANE

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić



Ryc. Złoża surowców mineralnych oraz eksploatacja złóż. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego www.radzymin.e-mapa.net

Zgodnie z Programem Ochrony Środowiska do roku 2020 z perspektywą do roku 2024 dla Gminy Radzymin https://bip.radzymin.pl/artykul/474/684/uchwala-nr-390-xxxv-2017-rady-miejskiej-w-radzyminie-z-dnia-27-marca-2017-roku-w-sprawie-przyjecia-programu-ochrony-srodowiska-do-roku-2020-z-perspektywa-do-roku-2024-dla-gminy-radzymin „Miejscami występowania osuwisk są naturalne stoki i zbocza dolin i zbiorników wodnych, obszary źródliskowe rzek (gdzie erozja wsteczna zwiększa spadek terenu), skarpy wykopów i nasypów oraz wyrobisk. Według Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) opracowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny w granicach Gminy Radzymin nie ma obszarów predysponowanych do występowania na nich ruchów masowych oraz obszarów istniejących osuwisk."

Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO), na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3

Powyższe wskazuje, że Gmina Radzymin nie ma terenów osuwisk, w związku z tym nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.

	Inne[4]	Strategia rozwoju Gminy Radzymin Uchwała Nr 191/XV/2015 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Radzymin na lata 2015-2024 z projekcją do 2030 roku http://www.archiwumbip.radzymin.pl/index.php?id=970&a=5250&n_id=12765 Uchwała Nr 341/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr 191/XV/2015 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Radzymin na lata 2015 – 2024 z projekcją do 2030 roku http://www.archiwumbip.radzymin.pl/index.php?id=970&a=5250&n_id=13336 Program Ochrony Środowiska do roku 2020 z perspektywą do roku 2024 dla Gminy Radzymin https://bip.radzymin.pl/artykul/474/684/uchwala-nr-390-xxxv-2017-rady-miejskiej-w-radzyminie-z-dnia-27-marca-2017-roku-w-sprawie-przyjecia-programu-ochrony-srodowiska-do-roku-2020-z-perspektywa-do-roku-2024-dla-gminy-radzymin

[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.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		Zgodnie z informacją na https://bip.radzymin.pl/artykul/703/4946/program-rewitalizacji Program Rewitalizacji Gminy Nadarzyn „Rada Miejska w Radzyminie dotychczas nie podjęła uchwały dotyczącej wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji *(Dz. U. z 2021 r. poz.485).* W związku z powyższym na terenie Gminy Radzymin nie została wyznaczona Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 ust.1 i 2 ww. ustawy." Ustawa o lasach z 28 września 1991 r. https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/slownik/l/lasy-ochronne Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870) https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619. Uchwała w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Okęcie. Plan Generalny Lotniska Chopina w Warszawie na lata 2021 - 2040, zatwierdzony przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023 r. https://ppl.bip.gov.pl/inne-jednostki-organizacyjne/plany-generalne-lotnisk-zarzadzanych-przez-ppl-s-a.html Rozporządzenie z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie https://sip.lex.pl/#/act/16964625/441897041/warunki-techniczne-jakim-powinny-odpowiadac-budynki-i-ich-usytuowanie?keyword=rozporz%C4%85dzenie%20w%20sprawie%20warunk%C3%B3w%20technicznych%20jakim%20powinny%20odpowiada%C4%87%20budynki%20i%20ich%20usytuowanie&searchPit=2025-09-17&cm=SFIRST Ustawa z 24.07.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich. Uchwała nr 59/VII/2024 z dnia 02.12.2024 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Gminy Radzymin https://bip.radzymin.pl/uchwala/8533/uchwala-nr-59-vii-2024
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z planem miejscowym (Uchwała nr 474/XLI/2014 z dnia 2014-09-09 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 5. Tekst uchwały dostępny na https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=49 Rysunek planu dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ Legenda planu dostępna na https://radzymin.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=49) cały obszar przedsięwzięcia deweloperskiego (wszystkie etapy znajdują się w ramach obszaru **J.7.MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.** Zgodnie z §18. ust.1 planu dla terenu " „1) przeznaczenie terenów: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe o charakterze nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane i wolnostojące"
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z §18. ust. 1. pkt. 2) planu dla terenu J.7.MNU „c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0".
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy". Jest to nowe pojęcie wprowadzone nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z §18. ust. 1. pkt. 2) planu dla terenu J.7.MNU „d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0 m"
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z §18. ust. 1. pkt. 2) planu dla terenu J.7.MNU „b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%"
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z §13.planu ust. 8. „Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących zasad: 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej;

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		2) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej; 3) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych; 4) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, w ilości wynikającej z analizy potrzeb, na terenach usług i produkcji.”
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z § 9. Planu „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 1. W granicach planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody. 2. W gminie Radzymin nie wyznaczono obszarów sieci Natura 2000; najbliżej położone obszary: specjalny obszar ochrony siedlisk PLH140011 „Ostoja Nadbużańska” oraz obszar specjalnej ochrony PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” znajdują się w gminie Dąbrówka przy granicy z gminą Radzymin i obejmują dolinę Bugu. 3. Zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkadzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia. 4. Zachowuje się teren lasu oznaczony symbolem ZL bez zmiany przeznaczenia 5. Zachowuje się tereny wód powierzchniowych rzeki Beniaminówki wraz ze skarpami i zielenią przywodną, oznaczone symbolem WS/Z; wody rzeki zalicza się do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych o istotnym znaczeniu dla regulacji stosunków wodnych. 6. Wskazuje się zbiorniki wód powierzchniowych, zwane dalej stawami, nie stanowiące odrębnych jednostek terytorialnych; dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę ukształtowania linii brzegu; nie dopuszcza się zmniejszania powierzchni stawów wskazanych na rysunku planu o więcej niż 10% powierzchni wody, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. 7. Dopuszcza się budowę nowych stawów na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, pod usługi sportu i rekreacji oraz na terenach parków i skwerów. 8. Obowiązuje przystosowanie stawów do retencjonowania wód opadowych i roztopowych. 9. Ustala się zachowanie i właściwe utrzymanie systemu rowów odwadniających, wskazanych oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz nie wskazanych na rysunku; obowiązują ustalenia: 1) dopuszcza się przełożenie odcinków rowów odwadniających w istniejące lub projektowane pasy drogowe, albo zgodnie z dokonanym podziałem na działki budowlane, po uzgodnieniu z właściwym inspektoratem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne; warunkiem przebudowy rowu jest zachowanie ciągłości systemu rowów odwadniających; 2) minimalna odległość budynków nowych lub odtwarzanych od linii brzegu lub górnej krawędzi skarpy rowów odwadniających wynosi 5,0 m zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, lub 4,0 m jeżeli nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy; 3) ogrodzenia wzdłuż rowów odwadniających należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od linii brzegu lub od górnej krawędzi skarp lub 1,5 m w przypadku przebiegu rowu wzdłuż istniejącej lub projektowanej drogi, po uzgodnieniu z właściwym inspektoratem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych; 4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi skarp rowów odwadniających; 5) przebudowa urządzeń odwadniających wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin, właściwym inspektoratem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych i właścicielem terenu oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) w wypadku przekrycia rowu odwadniającego obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 2,5 m od osi przewodu kanalizacyjnego w obie strony. 10. Istniejący system drenarski w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga przebudowy. 11. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów. 12. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem budowy i modernizacji dróg, inwestycji infrastruktury technicznej oraz obiektów produkcyjnych i usługowych w granicach terenów oznaczonych symbolami P i P/U, zgodnie z ustaleniami planu. 13. Wynikająca z działalności produkcyjnej, usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość akustyczna, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny. 14. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi: 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i US/UO jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW, MNU, US/WS, ZP, ZP/WS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rekreacyjno-wypoczynkowych i mieszkaniowo-usługowych. 15. Wskazuje się granice udokumentowanych złóż kopalin – iłów oraz kruszywa naturalnego, zgodnie z rysunkiem planu. 16. Nie wyznacza się obszaru wskazanego do objęcia ochroną jako krajobraz kulturowy.” Zgodnie z §10 planu „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu 1. Określa się strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi: 1) szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wynosi 5,5 m od osi linii;

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		2) w granicach stref technicznych nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej; dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych; 3) lokalizacja budynków i budowli oraz wszelkie prace inwestycyjne w granicach strefy technicznej wymagają uzgodnienia z właścicielem linii; 4) w pasach o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m od osi linii SN 15 kV nie dopuszcza się sadzenia drzew. (…) 4. W granicach planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. 5. W granicach planu nie występują tereny górnicze.”
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego: południowa granica zadania 1B, zadania 2B i zadania 8 oraz północna granica zadania 3A, zadania 4 i zadania 7, a także południowa granica zadania 5 i zadania 6 - znajdują się rowy odwadniające. Zgodne z § 7 planu „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego „1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu; jeżeli w przepisach szczegółowych dla terenów lub na rysunku planu nie wskazano inaczej, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, ulic lub terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu rowów odwadniających wynosi 5,0 m.” Zgodnie z ~10 ust. 4 planu „W granicach planu **nie występują obszary** zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.”**
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z § 11 planu „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 1. W granicach planu nie występują zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (…) 6. Na obszarze planu nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.” Plan ustala ochronę planistyczną kapliczki, ale znajduje się ona poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego (~440m na zachód od zadania 5). Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych, ale nie są one zlokalizowane na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Plan miejscowy porusza aspekty związane z przepisami odrębnymi dotyczącymi infrastruktury, podziału działek, ochrony przed hałasem, stref technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia itp. – są to przepisy ustaw i aktów wykonawczych. Gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 DN 250 6,3 MPa znajduje się ~200m na północny-zachód od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego (zadanie 1A). Zgodnie z §10 planu „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu 1. Określa się strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi: 1) szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wynosi 5,5 m od osi linii; 2) w granicach stref technicznych nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej; dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych; 3) lokalizacja budynków i budowli oraz wszelkie prace inwestycyjne w granicach strefy technicznej wymagają uzgodnienia z właścicielem linii; 4) w pasach o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m od osi linii SN 15 kV nie dopuszcza się sadzenia drzew. Ponadto, zgodnie z § 13 ust. 9. Wskazuje się północną część terenu kolejowego stanowiącego teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi.” Tereny te znajdują się ~260m na południe od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego (od zadania 5 i 6). Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego większość obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego: cały obszar zadania 1A, cały obszar zadania 1B, cały obszar zadania 2A, cały obszar zadania 2B, cały obszar zadania 3A, większość obszaru zadania 3B (poza południowo-zachodnią częścią), większość obszaru zadania 4 (poza południową częścią), niewielki obszar w północno-wschodniej części zadania 6, cały obszar zadania 7, cały obszar zadania 8 - znajdują się w granicy udokumentowanych złóż kopalin. Cały obszar zadania 5 jest poza tą granicą. Zgodnie z §10 planu „5. W granicach planu nie występują tereny górnicze.” Plan nie określa zasad ochrony w tym zakresie.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do drogi publicznej z realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego będzie się odbywał od ul. Wincentego Witosa (od strony północnej). **Rozmieszczenie zadań przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dostępu do drogi przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.** W księdze wieczystej numer WA1W/00180876/8 w dziale III są wpisane ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności przesyłu, ale nie ma wpisanych praw rzeczowych przejścia i przejazdu na rzecz innych podmiotów. Zgodnie z § 13. planu „Zasady modernizacji i budowy infrastruktury komunikacyjnej 1. Ustala się układ istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy. 2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z Warszawą, Wołominem i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka nr 635 Warszawa – Radzymin – Wołomin oraz droga ekspresowa S8 Warszawa – Białystok, przebiegające poza obszarem

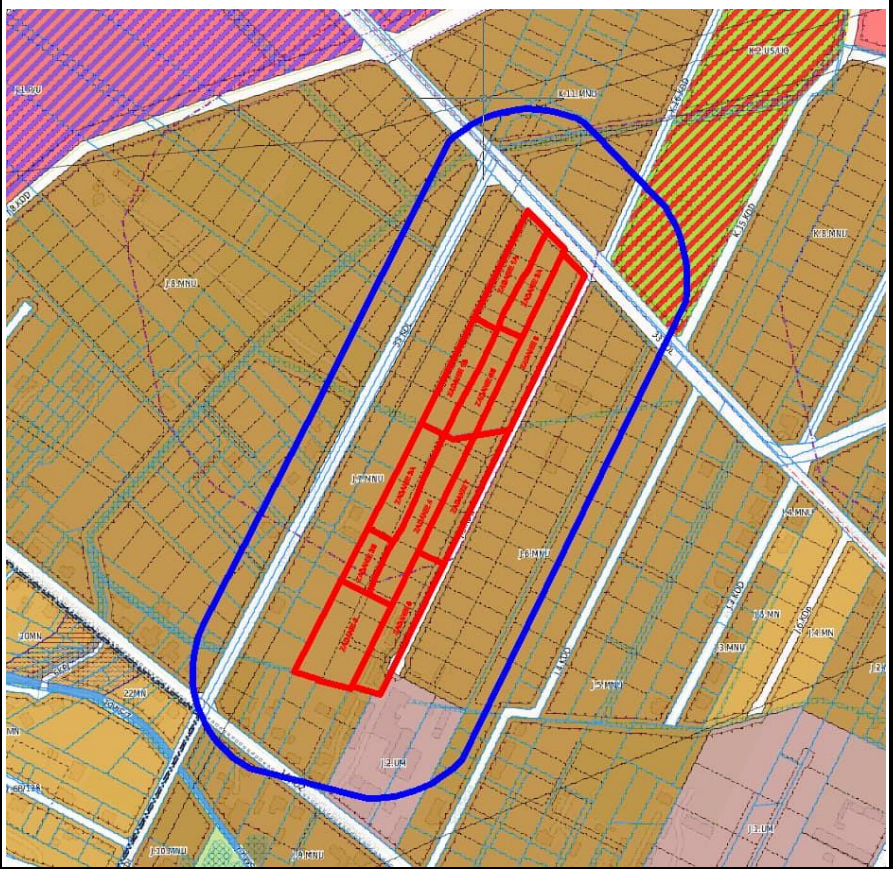
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		planu. 3. Podstawę układu komunikacyjnego o zasięgu powiatowym stanowią drogi powiatowe: 1) ulica Kardynała Wyszyńskiego – droga powiatowa nr 4356W; 2) ciąg ulic Norwida i Polna – droga powiatowa nr 4304W poza obszarem planu; 3) ulica Korczaka – droga powiatowa nr 4337W poza obszarem planu; 4) ulica Weteranów – droga powiatowa nr 4303W; 5) ulica Wróblewskiego – droga powiatowa nr 4302W; oraz projektowane drogi zbiorcze. widoczności o następujących parametrach: 1) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach dróg lokalnych i dojazdowych; 2) o innych wymiarach, zgodnie z rysunkiem planu. 5. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszych i pieszojezdnych nie wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4 pkt 3. 6. Wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej. 7. Ustala się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 m; dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg. 8. Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących zasad: 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej; 2) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej; 3) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych; 4) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, w ilości wynikającej z analizy potrzeb, na terenach usług i produkcji. 9. Wskazuje się północną część terenu kolejowego stanowiącego teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi.”
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z § 14 planu miejscowego: 1. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób nie kolidujący z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenów; 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) dopuszcza się budowę kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej, 5) dopuszcza się przebudowę istniejących przewodów tranzytowych pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze stref bezpieczeństwa będą się zawierać w granicach wyznaczonych w planie. 2. Zasady zaopatrzenia w wodę: 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania w Aleksandrowie, poprzez przewody wodociągowe w układzie pierścieniowym; 2) zachowuje się istniejące ujęcia wody i dopuszcza się budowę nowych ujęć, w tym budowy ogólnodostępnych punktów czerpalnych wraz z niezbędnymi urządzeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. Zasady odprowadzania ścieków: 1) ustala się zbiorcze odprowadzenie ścieków bytowych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz ich odprowadzenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, 4) ścieki technologiczne z terenów produkcji i usług należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej; 5) odbiornikiem oczyszczonych wód pościekowych z oczyszczalni miejskiej jest rzeka Beniaminówka. 4. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług nie powodujących zanieczyszczeń wód do gruntu w granicach działki budowlanej; 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych w zbiornikach retencyjnych na działce budowlanej; 3) ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów usług uciążliwych oraz ulic i placów postojowych, po oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej – do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości. 5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV w Radzyminie i w Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin – Radzymin, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnętrzowe;

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii; 3) dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy i linii nadziemnych; 4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych i przyłączy jako kablowych lub nadziemnych; 5) na obszarze planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projektach zagospodarowania terenów. 6. Zasady zaopatrzenia w gaz: 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 mm Nieporęt – Wyszków poprzez stacje redukcyjnopomiarowe 1 st. w Radzyminie i w Wólce Radzymińskiej; 2) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej; 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne; 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu; 5) lokalizacja szafek gazowych wymaga uzgodnienia z zarządzającym siecią gazową; dla zabudowy jednorodzinnej szafki gazowe otwierane od strony ulicy należy umieszczać w linii ogrodzeń. 7. Zasady zaopatrzenia w ciepło: 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł ciepła, niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, biopaliw lub energii odnawialnych; 2) zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach. 8. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej, anten dostępu radiowego, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) ustala się zasadę budowy sieci telekomunikacyjnej w formie kablowej lub radiowej.”
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym [5]	Przeznaczenie terenu	**Szkic koncepcji zagospodarowania terenu i jego otoczenia przedstawiono na załączniku nr 7 do prospektu informacyjnego.** Na obszarze do 100m od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego obowiązuje jeden plan miejscowy – tożsamy co dla przedsięwzięcia deweloperskiego - Uchwała nr 474/XLI/2014 z dnia 2014-09-09 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 5. Tekst uchwały dostępny na https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=49 Rysunek planu dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ Legenda planu dostępna na https://radzymin.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=49 

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

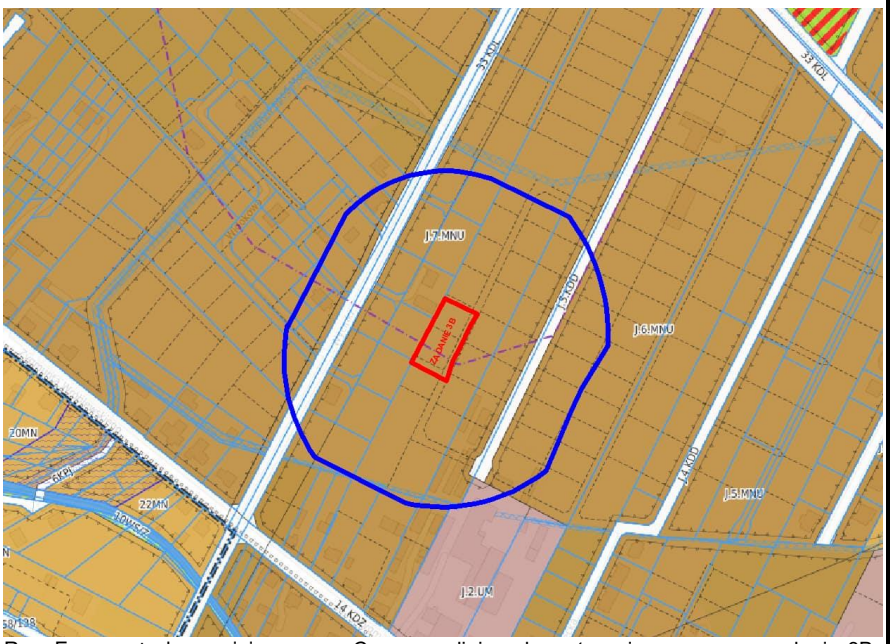
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

Ryc. Fragment planu miejscowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego z podziałem na zadania, a niebieską linią obszar do 100m od przedsięwzięcia deweloperskiego www.radzymin.e-mapa.net
Na BIP Gminy Radzymin https://bip.radzymin.pl/uchwala/4503/uchwala-nr-512-xxxvii-2021 widnieje informacja o Uchwale nr 512/XXXVII/2021 z dnia 18.10.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno - wschodniej części Radzymina oraz części obrębów Mokre i Zawady. Przebieg procesu legislacyjnego dostępny na https://radzymin.e-mapa.net/legislacja/mpzp/4456.html Nie analizowano projektu planu, bo nie jest on udostępniony, a ponadto może on się zmienić po konsultacjach społecznych. Należy śledzić procedurę na BIP Gminy Radzymin.

Poniżej szczegółowa analiza założeń planów miejscowych dla zadania przedsięwzięcia deweloperskiego. Rozmieszczenie zadań przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.

Zadanie 3B przedsięwzięcia deweloperskiego



Ryc. Fragment planu miejscowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono zadanie 3B przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m. www.radzymin.e-mapa.net

Zgodnie z rysunkiem planu część terenu do 100m od zadania 3B znajduje się w granicy udokumentowanych złóż kopalin (patrz opisy w innych sekcjach).

Do 100m na północ od zadania 3B są tereny J.7.MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej).

Do 100m na wschód od zadania 3B są tereny J.7.MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny J.5.KDD - tereny dróg dojazdowych. Za ulicą są tereny J.6.MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Zgodnie z planem wskaźniki urbanistyczne są tożsame jak dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego J.7.MNU – patrz opisy w sekcjach wyżej.

Do 100m na południe od zadania 3B są tereny J.7.MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. Przebiega tam również rów odwadniający. Na południowy-wschód są tereny J.2.UM - Tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z § 19 ust 1 planu „Dla terenów J.1.UM, J.2.UM ustala się: 1) przeznaczenie terenów: a) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jako obiektów wbudowanych lub wolnostojących oraz lokalizację wyłącznie zabudowy usługowej lub wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

Do 100m na zachód od zadania 3B są tereny J.7.MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 33KDL - Tereny dróg publicznych - tereny dróg lokalnych (ul. Wycinki); tereny J.8.MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Zgodnie z §18 ust. 2. planu „Dla terenu J.8.MNU ustala się: 1)

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

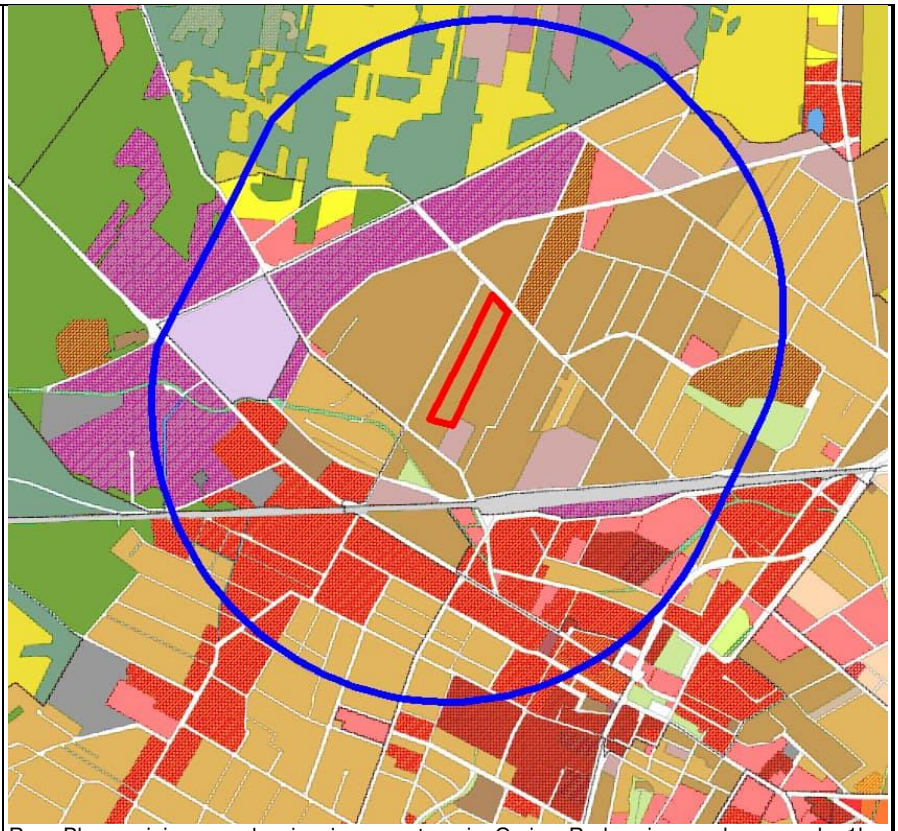
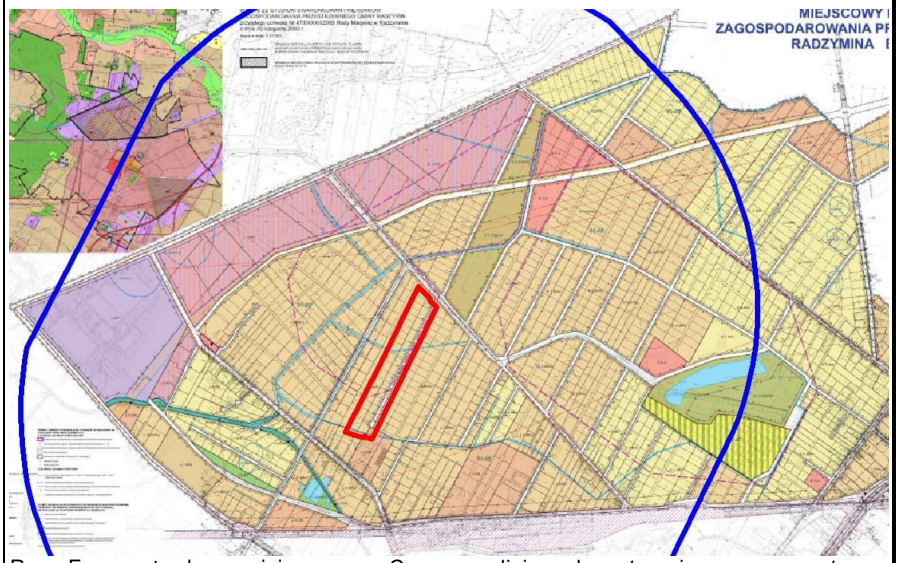
	przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe o charakterze nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane i wolnostojące." ~30m na zachód od granicy zadania 3B przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia. ~70m na zachód za ul. Wycinki przebiega druga linia elektroenergetyczna niskiego napięcia.
Maksymalna intensywność zabudowy	**Zadanie 3B przedsięwzięcia deweloperskiego** **Do 100m na północ** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. **Do 100m na wschód** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. Dalej są tereny J.5.KDD. Za ulicą są tereny J.6.MNU - zgodnie z planem wskaźniki urbanistyczne są tożsame jak dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego J.7.MNU – patrz opisy w sekcjach wyżej. **Do 100m na południe** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. Na południowy-wschód są tereny J.2.UM – zgodnie z §19 ust. 2 planu „c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0." **Do 100m na zachód** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 33KDL; tereny J.8.MNU - zgodnie z §18 ust. 2 planu „c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0."
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy to pojęcia wdrożone nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W opisywany planie miejscowym te pojęcia nie występują.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy.
Maksymalna wysokość zabudowy	**Zadanie 3B przedsięwzięcia deweloperskiego** **Do 100m na północ** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. **Do 100m na wschód** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. Dalej są tereny J.5.KDD. Za ulicą są tereny J.6.MNU - zgodnie z planem wskaźniki urbanistyczne są tożsame jak dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego J.7.MNU – patrz opisy w sekcjach wyżej. **Do 100m na południe** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. Na południowy-wschód są tereny J.2.UM - zgodnie z § 19 ust. 2 planu „d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0 m." **Do 100m na zachód** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 33KDL; tereny J.8.MNU - zgodnie z §18 ust. 2 „d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0 m".
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**Zadanie 3B przedsięwzięcia deweloperskiego** **Do 100m na północ** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. **Do 100m na wschód** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. Dalej są tereny J.5.KDD. Za ulicą są tereny J.6.MNU - zgodnie z planem wskaźniki urbanistyczne są tożsame jak dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego J.7.MNU – patrz opisy w sekcjach wyżej. **Do 100m na południe** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej. Na południowy-wschód są tereny J.2.UM - zgodnie z § 19 ust. 2 planu „b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%" **Do 100m na zachód** od zadania 3B są tereny J.7.MNU - tożsame co dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego – patrz opisy w sekcjach wyżej). Dalej są tereny 33KDL; tereny J.8.MNU - zgodnie z §18 ust. 2 „b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%".
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z §13.planu ust. 8. „Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących zasad: 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej; 2) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej; 3) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych; 4) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, w ilości wynikającej z analizy potrzeb, na terenach usług i produkcji."

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz 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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	**Obszar do 1km od terenu inwestycji znajduje się w obszarze Gminy Radzymin.** **I. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH W OBSZARZE DO 1 KM** Wszystkie tereny w obszarze do 1km na terenie Gminy Radzymin są pokryte planami miejscowymi. Wykaz wszystkich planów dostępny jest na https://radzymin.e-mapa.net/wykazplanow/

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

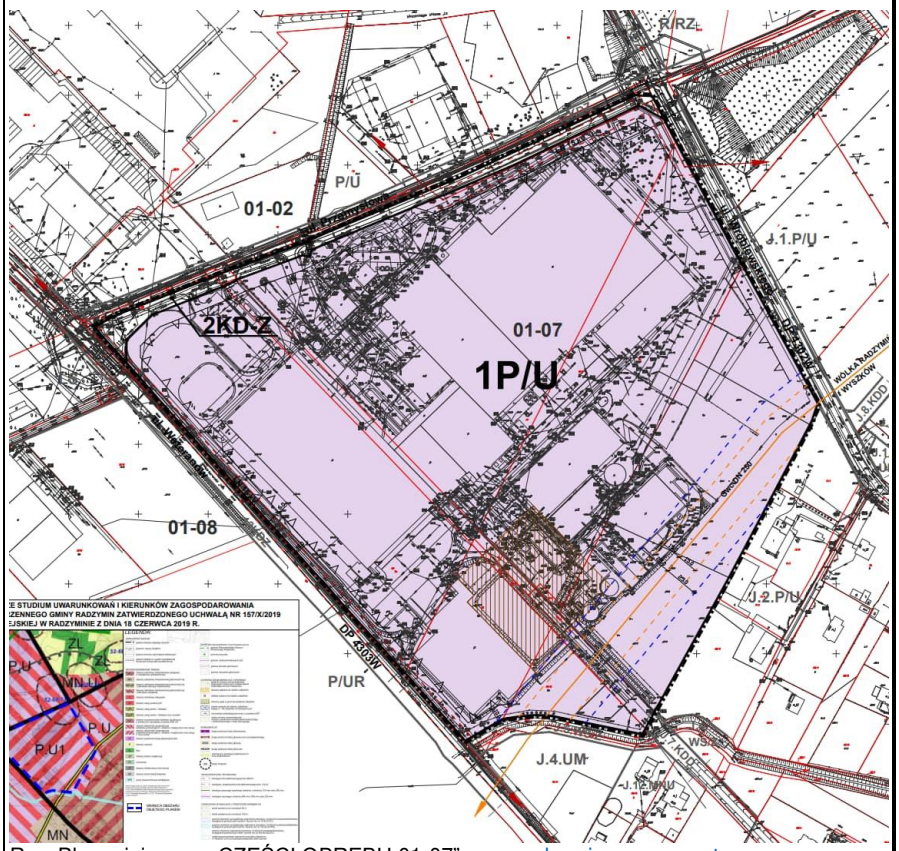
* Niepotrzebne skreślić

inwestycyjnym[6], zawarte w:		 Ryc. Plany miejscowe obowiązujące na terenie Gminy Radzymin na obszarze do 1km inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. https://nadarzyn.e-mapa.net/ https://radzymin.e-mapa.net/ Plany miejscowe obowiązujące na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego na terenie Gminy Radzymin to **PLAN RADZYMIN ETAP 5** - Uchwała nr 474/XLI/2014 z dnia 2014-09-09 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 5. Tekst uchwały dostępny na https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=49 Rysunek planu dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ Legenda dostępna na rysunku w treści uchwały.  Ryc. Fragment planu miejscowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono część obszaru do 1km www.radzymin.e-mapa.net

[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.

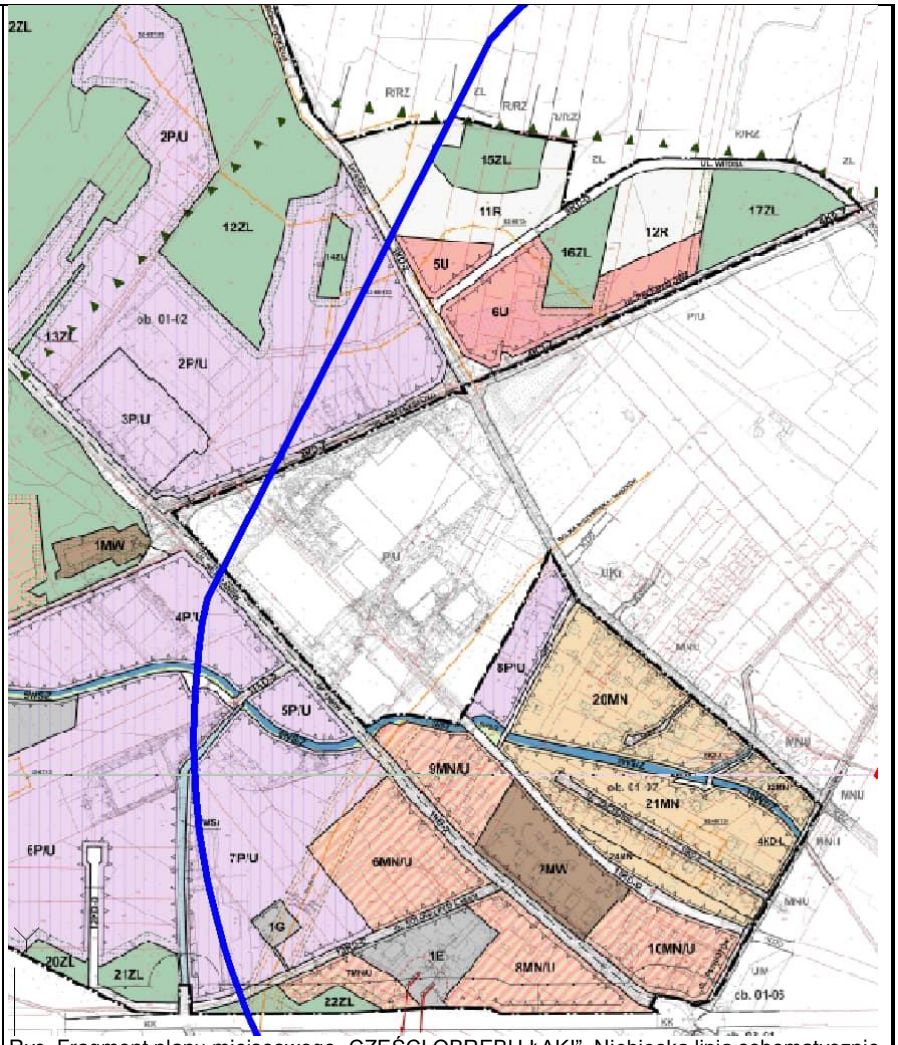
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		PLAN „CZĘŚCI OBRĘBU 01-07” - Uchwała Nr 191/XIV/2019 z dnia 2019-09-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu 01-07 na terenie gminy Radzymin. lnk do uchwały https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=15 Rysunek dostępny na www.radzymin.e-mapa.net raz w treści uchwały. Legenda dostępna na rysunku w treści uchwały.  Ryc. Plan miejscowy „CZĘŚCI OBRĘBU 01-07” www.radzymin.e-mapa.net **PLAN „CZĘŚCI OBRĘBU ŁĄKI”** Uchwała Nr 584/XLII/2022 z dnia 2022-02-21 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki na terenie Miasta i Gminy Radzymin. Link do uchwały https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=79 Rysunek dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ oraz w treści uchwały. Legenda dostępna na rysunku w treści uchwały.

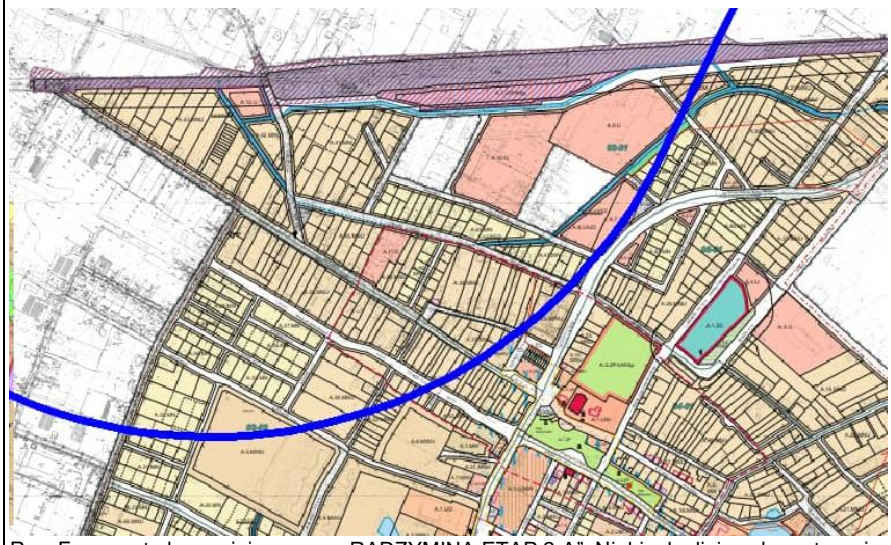
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić



Ryc. Fragment planu miejscowego „CZĘŚCI OBRĘBU ŁĄKI". Niebieską linią schematycznie oznaczono część obszaru do 1km www.radzymin.e-mapa.net

PLAN „RADZYMINA ETAP 2-A" uchwała nr 389/xxxiv/2014 z dnia 2014-02-04 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina etap 2-A. Tekst uchwały dostępny na https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=34 Rysunek dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ oraz w treści uchwały. Legenda dostępna na rysunku w treści uchwały. Wyrok sądu do planu dostępny na http://radzymin.e-mapa.net/implementation/radzymin/pln/pelna_tresc/055_WSA.pdf



Ryc. Fragment planu miejscowego „RADZYMINA ETAP 2-A". Niebieską linią schematycznie oznaczono część obszaru do 1km www.radzymin.e-mapa.net

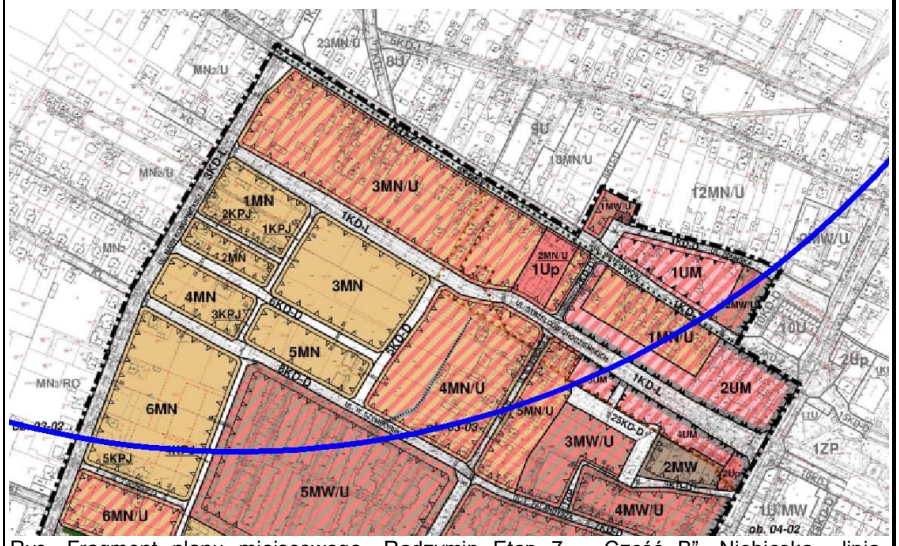
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

PLAN „Radzymin Etap 7 – Część A” Uchwała Nr 400/XXVIII/2021 z dnia 2021-01-25 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 7 – część A. Link do uchwały https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=70 Rysunek dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ oraz w treści uchwały. Legenda dostępna na rysunku w treści uchwały.

Ryc. Fragment planu miejscowego „Radzymin Etap 7 – Część A”. Niebieską linią schematycznie oznaczono część obszaru do 1km www.radzymin.e-mapa.net

PLAN „Radzymin Etap 7 – Część B” Uchwała Nr 466/XXXIII/2021 z dnia 2021-06-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 7 – część B. Link do uchwały https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=72 Rysunek dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ oraz w treści uchwały. Legenda dostępna na rysunku w treści uchwały.

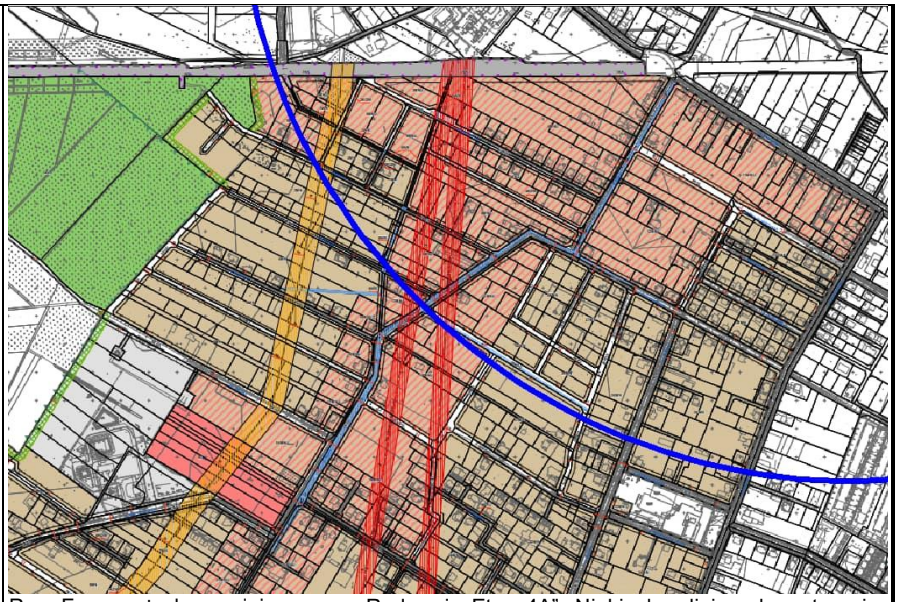


Ryc. Fragment planu miejscowego „Radzymin Etap 7 – Część B”. Niebieską linią schematycznie oznaczono część obszaru do 1km www.radzymin.e-mapa.net

PLAN „RADZYMIN ETAP 4A” Uchwała Nr 349/XXV/2020 z dnia 2020-09-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 4A. Link do uchwały https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=66 Rysunek dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ oraz w treści uchwały. Legenda dostępna na rysunku w treści uchwały. Rozstrzygnięcie nadzorcze do planu https://radzymin.e-mapa.net/implementation/radzymin/pln/pelna_tresc/092_RN.pdf

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić



Ryc. Fragment planu miejscowego „Radzymin Etap 4A". Niebieską linią schematycznie oznaczono część obszaru do 1km www.radzymin.e-mapa.net

PLAN „RADZYMIN" Uchwała Nr 430/LI/98 z dnia 1998-06-19 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin. Link do uchwały https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=55 Rysunek dostępny w Systemie informacji przestrzennym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/ oraz na https://radzymin.e-mapa.net/wykazplanow/ikonki/geotiff.png Legenda dostępna na https://radzymin.e-mapa.net/wykazplanow/ikonki/legenda.png

Ryc. Fragment planu miejscowego „Radzymin". Niebieską linią schematycznie oznaczono część obszaru do 1km www.radzymin.e-mapa.net

Plany miejscowe w trakcie sporządzania w Gminie Radzymin.

W rejestrze urbanistycznym Gminy Radzymin https://radzymin.e-mapa.net/wykazplanow/ widnieje wykaz przystąpień do aktów planowania przestrzennego oraz wnioski o sporządzenie lub zmianę planów.
Podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych w Gminie Radzymin w obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są dwie.

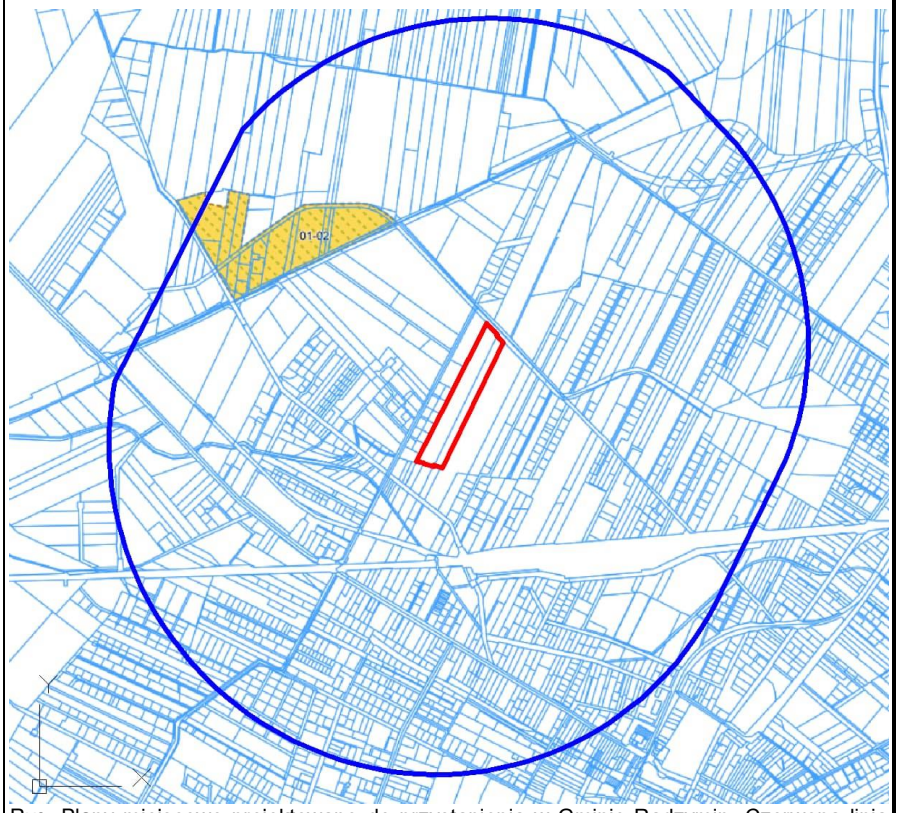
- Uchwała nr 512/XXXVII/2021 z dnia 18.10.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno - wschodniej części Radzymina oraz części obrębów Mokre i Zawady. Przebieg procesu legislacyjnego dostępny na https://radzymin.e-mapa.net/legislacja/mpzp/4456.html
- Uchwała nr 502/XXXVI/2021 z dnia 27.09.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 02-03 i 03-02 w Radzyminie. Przebieg procesu legislacyjnego dostępny na https://radzymin.e-mapa.net/legislacja/mpzp/4437.html

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

Ryc. Podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych w Gminie Radzymin. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. https://nadarzyn.e-mapa.net/ www.radzymin.e-mapa.net

W SIP Gminy Radzymin dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego widnieją r plany miejscowe projektowane do przystąpienia. Jeden z takich obszarów znajduje się w północno-zachodniej części obszaru (ryc. niżej), a status procesu legislacyjnego dostępny jest na https://radzymin.e-mapa.net/legislacja/mpzp/5950.html



Ryc. Plany miejscowe projektowane do przystąpienia w Gminie Radzymin. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. https://nadarzyn.e-mapa.net/ www.radzymin.e-mapa.net

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

ANALIZA PRZEZNACZENIA TERENU NA PODSTAWIE WYŻEJ WYSZCZEGÓLNIONYCH OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH

Przewidywane inwestycje w okolicy do 1km wynikać będą z przeznaczenia terenu w planach. W związku z tym przeanalizowano funkcje terenu w tym zakresie:

Do 1km na północ od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny K.11.MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Tereny K.2.US/UO - Tereny sportu, rekreacji i usług oświaty. Są tam rowy odwadniające i linie elektroenergetyczne. Dalej są tereny 17 KDZ - tereny dróg publicznych - tereny dróg zbiorczych. Gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż terenu 17KDZ. Dalej są tereny K.1.P/U - Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług o różnych funkcjach. Są tereny K.4.U - Tereny usług o różnych funkcjach. Tereny L.10.MN i L.11.MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny 38 KDL - Tereny dróg publicznych - tereny dróg lokalnych (Al. Lecha Kaczyńskiego). Za ulicą są tereny LS2 - Lasy we własności prywatnej. Tereny PB - Produkcja materiałów budowlanych, tereny PE - Eksploatacja surowców, tereny PB/RE - Produkcja materiałów budowlanych/Rekultywacja terenów zdegradowanych; tereny RZ/R - Łąki i pastwiska/Tereny rolne. Znajdują się tu udokumentowane złoża iłów. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi i rowy odwadniające.

Do 1km na północy - wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny 33KD - Tereny dróg publicznych - tereny dróg lokalnych; tereny K.2.US/UO - Tereny sportu, rekreacji i usług oświaty; liczne tereny MNU- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; liczne tereny MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny K.3.U - tereny usług o różnych funkcjach; tereny L.4.UM i L.3.UM - Tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny RZ/R - Łąki i pastwiska/Tereny rolne. Gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż terenu 17KDZ. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi i rowy odwadniające oraz linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

Do 1km na wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są liczne tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; liczne tereny MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny J.1.UM - Tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny 1KK - Teren linii kolejowej ze stacją Radzymin. Dalej są tereny A.1.U/P/KSp - Teren usług o różnych funkcjach, obiektów produkcji, składów, magazynów i placu postojowego; liczne tereny U - Zabudowa usługowa; tereny U/MN - Zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; tereny 3WS/Z Wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną. Są tam tereny K.1.ZD - Teren ogrodów działkowych; tereny Teren ogrodów działkowych - Teren sportu, rekreacji i stawu; tereny K.2.U - Tereny usług o różnych funkcjach. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi i rowy odwadniające oraz linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

Do 1km na południowy-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są liczne tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny UM - Tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny KK - Tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny A.1.U/P/KSp - eren usług o różnych funkcjach, obiektów produkcji, składów, magazynów i placu postojowego. Są liczne tereny MN/U - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej; tereny MW/U - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali usługowych; tereny UO - Zabudowa usług oświaty; tereny MN - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; tereny WS/Z - Wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną. Są tereny Up - Zabudowa usług publicznych; tereny U – Zabudowa usługowa; tereny UM - Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wbudowanych lokali mieszkalnych. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi.

Do 1km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny UM - Tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny ZP/WS - Teren parku i stawów; tereny KK - Teren linii kolejowej ze stacją Radzymin; tereny U - Zabudowa usługowa; tereny WS/Z - Wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną. Dalej są liczne tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej; liczne tereny MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MW/U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi.

Do 1km na południowy-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny UM - Tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny WS/Z –Tereny rzeki Beniaminówki ze skarpami i zielenią przywodną; tereny MN - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dalej są tereny MN/U - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa; tereny MW - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; tereny KK - Teren kolejowy; tereny 1E - Urządzenia gospodarki elektroenergetycznej (~580m na południowy-zachód od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego). Dalej są tereny 1G - Urządzenia gospodarki gazowniczej

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

~860m na południowy-zachód od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tutaj również tereny WSr - Wody powierzchniowe śródlądowe - rowy melioracyjne; tereny P/U - Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa; tereny ZL – Lasy. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi.

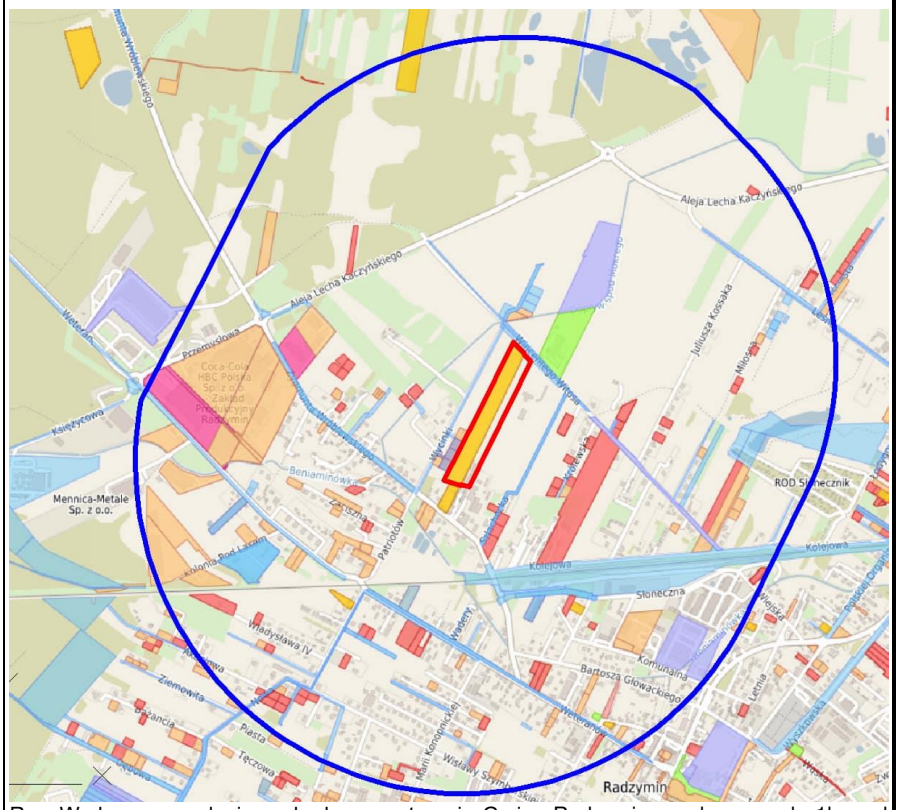
Do 1km na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny Ukr - Teren obiektów kultu religijnego (~440m na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego); tereny P/U - Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług o różnych funkcjach; tereny P/U - Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zabudowa usługowa; tereny U - Zabudowa usługowa; tereny ZL – Lasy; tereny R- Tereny rolnicze. Znajdują się tu linie elektroenergetyczne średniego napięcia (najbliższa ~30m na zachód od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego) oraz linia elektroenergetyczna 400kV (~720 na zachód). ~450m na zachód znajduje się gazociąg wysokiego ciśnienia. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi.

Do 1km na północny-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny P/U - Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług o różnych funkcjach; tereny U - Zabudowa usługowa; tereny ZL – Lasy; tereny R - Tereny rolnicze; tereny P/Rz - Tereny rolne/Łąki i pastwiska; tereny LS - Lasy we własności prywatnej. Znajdują się tu obiekty archeologiczne, udokumentowane złoża iłów, gazociąg wysokiego ciśnienia; linie elektroenergetyczne. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi.

Uwaga: Nie analizowano zapisów planów miejscowych w trakcie sporządzania, ponieważ w toku konsultacji społecznych na etapie wyłożenia projektów planów mogą one ulec zmianie. W razie zainteresowania należy partycypować w konsultacjach społecznych i zapoznać się z dokumentacją w gminach. Linki do uchwał i informacji na temat poszczególnych sporządzanych planów przedstawiono wyżej.

II. ANALIA POWOLEŃ NA BUDOWĘ W OBSZARZE DO 1KM

Sekcja dotyczy możliwych inwestycji realizowanych w oparciu o plany miejscowe, a te wydaje się poprzez decyzję o pozwoleniu na budowę. Dlatego poniżej przeanalizowano również decyzje pozwoleń na budowę według danych GUNB.



Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na terenie Gminy Radzymin na obszarze do 1km od obszaru przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km https://radzymin.e-mapa.net/

Przeanalizowano dane GUNB dla obrębów 01-06, 01-07, 01-02, 01-05, Mokre, 01-03, 03-01, 03-03, 03-02, 02-01, 01-08, które w całości lub częściowo obejmują obszar do 1km od obszaru

* Niepotrzebne skreślić

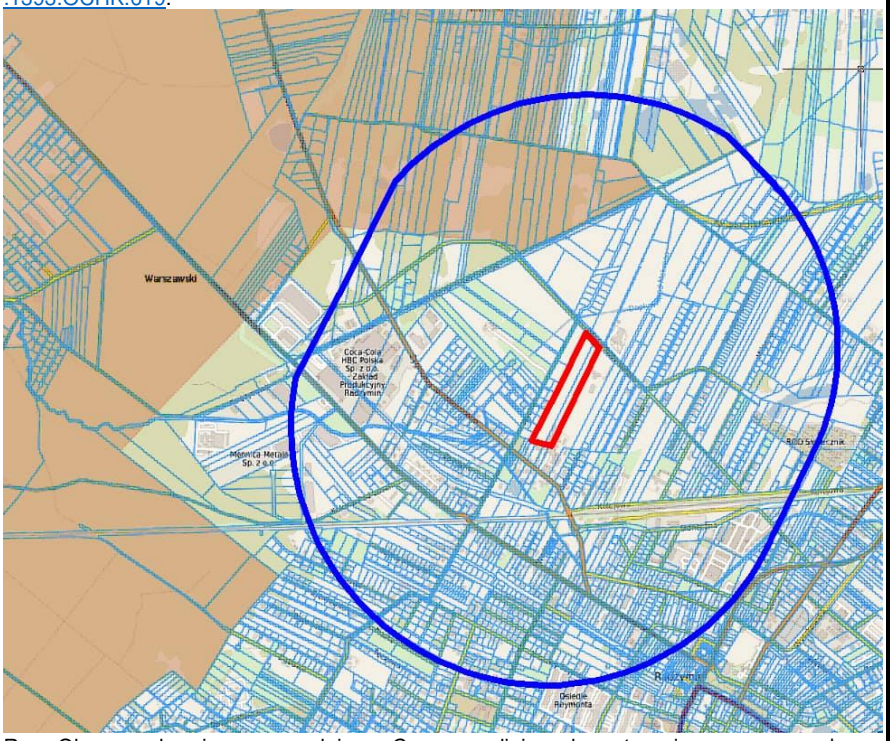
		przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. znaleziono następujące procedury dla powyższych obrębów: • Budowa 16 instalacji gazu niskiego ciś. dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie bliźniaczej. Wniosek z dnia 2025-11-12 w trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/68621edc-d0ca-4df3-b604-0d09838a8d30/ • Projekt zamienny dotyczący budowy 140 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zakresie zamiany ilości i usytuowania zbiorników na wody opadowe. Wniosek z dnia 2025-11-03 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/712efc20-561b-482d-b99e-b89e5a4fc5f2/ (szczegóły na końcu prospektu) • Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. Wniosek z dnia 2025-10-17 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d8b2738c-7177-45de-8697-7d7ba43d3b38/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna dnia 2025-11-14 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/0a4f5e4a-0af7-459c-8ec1-c6f118941bf2/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna dnia 2025-11-26 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/16dacad9-da5c-4e8f-a6ed-b58f5405a3bd/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-26 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4e0708c3-36f5-4559-98e7-8d0b217cddde/ • Budowa 140 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-01 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f388ea8b-2634-4c46-97b7-0356967e92a2/ (teren przedsięwzięcia deweloperskiego). • Budowa instalacji gazu niskiego ciśnienia do budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-27 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1bd79e9f-6d76-4106-ae34-18f8ac2c31ec/ • Budowa instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja z dnia 2025-04-07 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e61f194e-e283-49e0-98b6-37a7a38c5af3/ • Rozbiórka budynku gospodarczego murowanego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-27 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/cc6991b1-ac70-4f78-a2f9-fd6ecea51e3b/ • Budowa sieci gazowej o cisnieniu roboczym nie wyzszym niż 0,5 MPa o40PE. Wniosek z dnia 2025-01-23 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3ef35019-7f81-4d65-8b62-b6386c4e2247/ • Budowa 12 instalacji gazowych wew sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-06 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c40b16ed-7ceb-43e0-ae04-a5d5b1927be9/ • Rozbudowa zakładu produkcji spożywczej o budynek hali produkcyjnej konfekcjonowania herbaty wraz z budynkiem biurowym oraz halą magazynową. Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-17 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1d24aeb9-7c0c-42e8-ad46-fd4f9df929c1/ • Budowa budynku handlowo-usługowego. Wniosek z dnia 2025-09-23 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c95a796b-b51b-4186-9c98-639e0c5d1ad7/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-30 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/50abd9e8-6118-480d-a492-8a8a839055cc/ • Rozbudowa budynku mieszkalnego o garaż i i poddasze. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-15 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/22a6b402-10f8-47be-bc18-8ca68550328f/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-10-31 w trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8c413710-f7e7-4d4f-afb4-92ca84719e3e/ • Budowa żłobka gminnego w ramach rozbudowy przedszkola nr 2 w Radzyminie. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-01 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9f8ebb36-a3d6-4b5a-bc86-71f4ac5bd2ef/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-10-03 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/efeaa073-9b14-4fb1-9590-fa8b95dce6c1/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-10 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a4326e2f-d62a-4be2-95ce-af3f17d70f57/ • Budowa podziemnego zbiornika gazu (2700 l) oraz wewnętrznej i zewnętrznej instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-27 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/874dbc93-40cd-4608-ab37-bc54a86e761e/ • Budowa budynku usługowo-mieszkalnego. Wniosek z dnia 2025-09-16 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d256aecf-4454-43dd-84a3-3bd29522a75e/ • Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-08-14 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9922d980-b97f-4685-9af4-5ce8e7554e13/ • Rozbiórka budynku gospodarczego nr 1oraz części budynku gospodarczego nr 2. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-31 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/14f23c91-fb21-4d45-b46e-9f0638605588/ • Budowa budynku gospodarczego z częścią mieszkalną w dobudowie do istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-04-23 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/0e7f5c0c-357c-44a8-a0d9-6c9074d78fb3/ • Przebudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

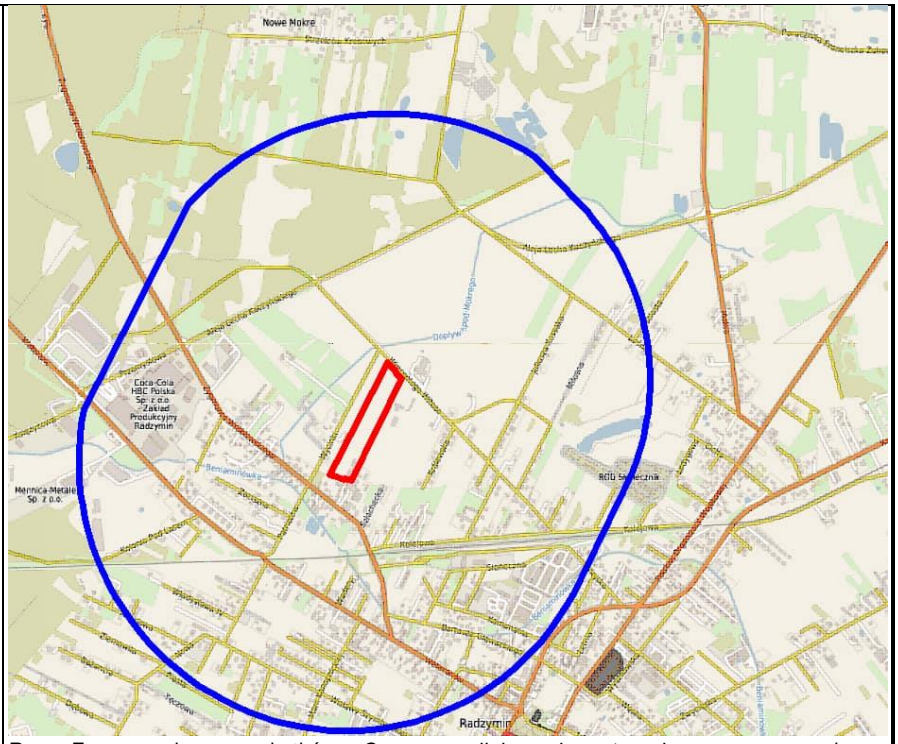
		dnia 2025-03-17 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f2f4e7f3-b427-4f40-a3d8-87919f1c1d47/ • Budowa budynku gospodarczego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-07 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5d54e763-1027-4224-bca5-6df56daf2766/ • Budowa instalacji gazu dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-25 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2f3fa2cf-2984-4e86-9d1e-a450c8243536/ • Przebudowa i nadbudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-20 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/698290d1-0be0-40f6-a39a-83515643219d/ • Budowa 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego 2 lokalowego oraz 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego z garażem w zabudowie bliźniaczej, Wniosek z dnia 2025-11-21 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ed18e9e3-4b82-439b-a7fc-cbd88922c0ae/ • budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego. Wniosek z dnia 2025-10-31 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6bae704e-0535-47fd-9de9-b8a5c5e5452c/ • Budowa instalacji gazowej dla siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-07 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9068904f-a26c-4aca-9066-04d5bc78a364/ • Budowa4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej - budynki E, F, G, H. Wniosek z dnia 2025-07-30 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2c926797-f28a-4d9b-b70c-73e850ddd375/ • Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-23 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b4de1aaa-0a18-4c96-81a8-d89ed59bb2bb/ • Budowa instalacji gazu ziemnego w czterolokalowym budynku bliźniaczym. Wniosek z dnia 2025-06-03 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ab5df96f-fadb-45ea-9f31-0d6e0b373d6b/ • Budowa instalacji gazowej dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-09 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ecf87b76-f6e8-4912-b3dd-c7be4b5bfbb7/ • Budowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie bliźniaczej (typA) i budowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie bliźniaczej (typ B). Wniosek z dnia 2025-02-27 wycofany przez inwestora https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a33ffa45-d82c-4a9f-85d4-85a6bcbd7bcf/ • Budowa siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wolnostojacych. budynki- A1, A2, A3, A4, A5 , B1, B2. Decyzja pozytywna z dnia 2025-04-23 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5db6c652-f141-4fac-a8cb-ae9185d0503c/ • Budowa wew i na zew budynku mieszkalnego jednorodzinnego instalacji gazowej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-31 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/92ea0e3d-1250-4061-be88-e7627a656f45/ • Budowa wew. budynku mieszkalnego jednorodzinnego instalacji gazowej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-02 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/96908f4c-bb2b-4e38-a1b5-84d7b7b6968f/ • Budowa budynku gospodarczego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-22 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/37880c0a-1637-415a-95a6-0e06b32748bd/ • Budowa 16 instalacji gazowych dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-25 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6acacd8d-f93a-46a1-9842-32e8a4920578/ • Starsze decyzje w wyszukiwarce.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Cały obszar do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego jest pokryty planami miejscowymi. W związku z tym nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z BIP Gminy Radzymin https://bip.radzymin.pl/artykuly/367/decyzje-srodowiskowe w obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2025 r. nie ma wydanych komunikatów w sprawie decyzji środowiskowych. jest wydany komunikat dotyczący terenu na granicy 1km na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego - w dniu 21 lutego 2024 r. wydał decyzję, znak: OŚ.6220.3.2023.AT, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Serwis pojazdów ciężarowych". Przedsięwzięcie realizowane będzie na działkach nr 52/1 i 78/1 obręb 01-02 przy ul. Witosa w miejscowości Radzymin. https://bip.radzymin.pl/obwieszczenie/7515/obwieszczenie-os-6220-3-2023-at Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Radzymin (link wyżej). Przeanalizowano ogólnopolską bazę danych o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie prowadzonych postępowań http://bazaoos.gdos.gov.pl/: • Postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko • Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko • Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko • Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

	• Postępowanie w sprawie ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko Zgodnie z ogólnopolską Bazą danych o ocenach oddziaływania na środowisko http://bazaoos.gdos.gov.pl/ dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego nie znaleziono żadnych wpisów.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.” Zgodnie ze studium Gminy Radzymin „W gminie nie wyznacza się terenów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z ich strefami ograniczonego użytkowania i zagospodarowania. Wyklucza się także lokalizację mikroreaktorów atomowych.” Poza tym studium gminy nie porusza aspektów dotyczących obszarów ograniczonego użytkowania. ANALIZA OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA W OBSZARZE DO 1km OD PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO. Obszar Ograniczonego użytkowania od lotniska Warszawa – Okęcie (~31km na południe) znajduje się poza zasięgiem 1km od terenu inwestycji. Obszar ograniczonego użytkowania od lotniska Warszawa-Modlin (~30km na zachód) znajduje się poza zasięgiem 1km od terenu inwestycji. Na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są formy ochrony przyrody (patrz ryc. niżej). Jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K. Jest to obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870) https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619.  Ryc. Obszary chronione przyrodniczo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://polska.e-mapa.net/ Na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma form ochrony zabytków (patrz ryc. niżej). Plany miejscowe ustalają ochronę zabytków archeologicznych zlokalizowanych na obszarze do 1km przedsięwzięcia deweloperskiego. Ochrona została uwzględniona w planach miejscowych (patrz opisy i rysunki w sekcjach wyżej).

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić



Ryc. Formy ochrony zabytków. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://radzymin.e-mapa.net/

Na obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się **liczne rowy odwadniające oraz wody powierzchniowe śródlądowe - rowy melioracyjne** (w tym również na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego i w bezpośredni sąsiedztwie).

~260m na południe od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się **tereny kolejowe** stanowiące teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi.
Plany miejscowe poruszają aspekty związane z przepisami odrębnymi dotyczącymi infrastruktury, podziału działek, ochrony przed hałasem, stref technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia itp. – są to przepisy ustaw i aktów wykonawczych.

~20m na zachód od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego przebiega **linia elektroenergetyczna** średniego napięcia. ~70m na zachód za ul. Wycinki przebiega druga linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. ~720 ma na zachód przebiega **linia elektroenergetyczna 400kV**. ~580m na południowy-zachód od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny 1E **- Urządzenia gospodarki elektroenergetycznej.**

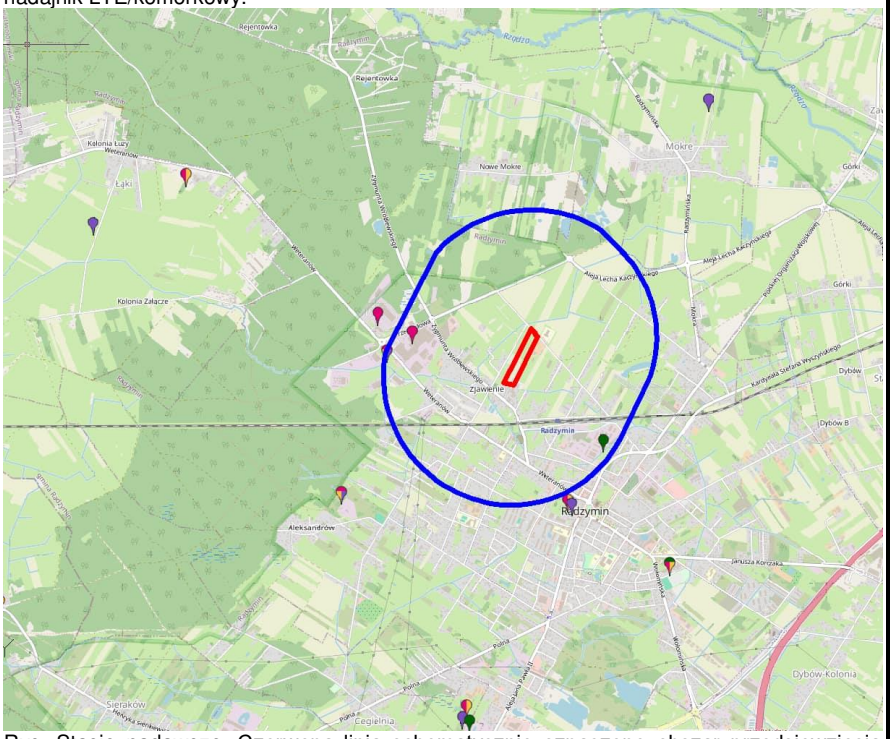
~200m na północny-zachód od północno-zachodniej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się **gazociąg wysokiego ciśnienia** DN250 DN 250 6,3 MPa. ~860m na południowy-zachód od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny 1G - **Urządzenia gospodarki gazowniczej**. W jednym z planów miejscowych przewidziano **„strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250"** — w tej strefie obowiązują zakazy, np. lokalizacji budynków, składów, magazynów czy sadzenia wysokich drzew/krzewów (Uchwała Nr 191/XIV/2019 z dnia 2019-09-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu 01-07 na terenie gminy Radzymin. lnk do uchwały https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=15 Rysunek dostępny na www.radzymin.e-mapa.net raz w treści uchwały. Legenda dostępna na rysunku w treści uchwały).

Oczyszczalnia ścieków Komunalnych w Radzyminie (ul. Księżycowa 13) ~1,2km na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. https://www.pwikradzymin.pl/inwestycje/?utm_source=chatgpt.com Oczyszczalnia w Cegielni (Radzymin) ~2,8km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.~340m na zachód znajduje się oczyszczalnia ścieków zakładu produkcyjnego Coca Cola HBC Polska Sp. z o.o. Do eksploatacji została oddana w 1992 r. Oczyszczanie ścieków odbywa się metodą mechaniczno-biologiczną z osadem czynnym. Jest to obiekt przeznaczony dla ścieków przemysłowych, w którym ścieki komunalne stanowią jedynie około 0,1% całej ilości ścieków. Przepustowość oczyszczalni wynosi do 1000 m3/dobę."

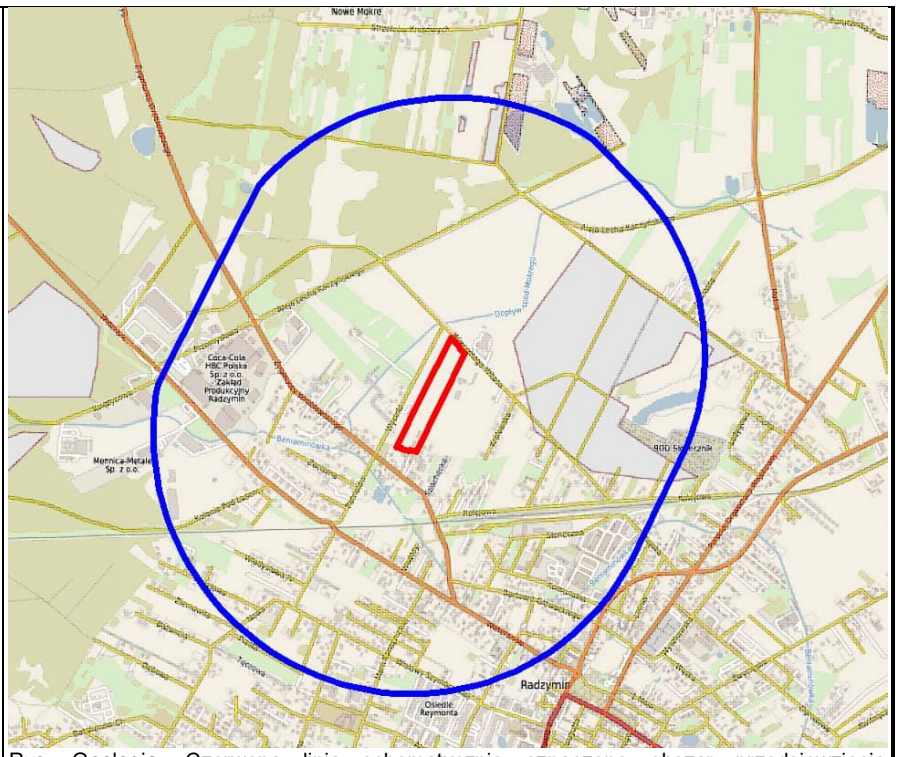
Stacja uzdatniania wody jest w Aleksandrowie (~9km na zachód) https://www.pwikradzymin.pl/stacja-uzdatniania-wody-w-aleksandrowie/

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

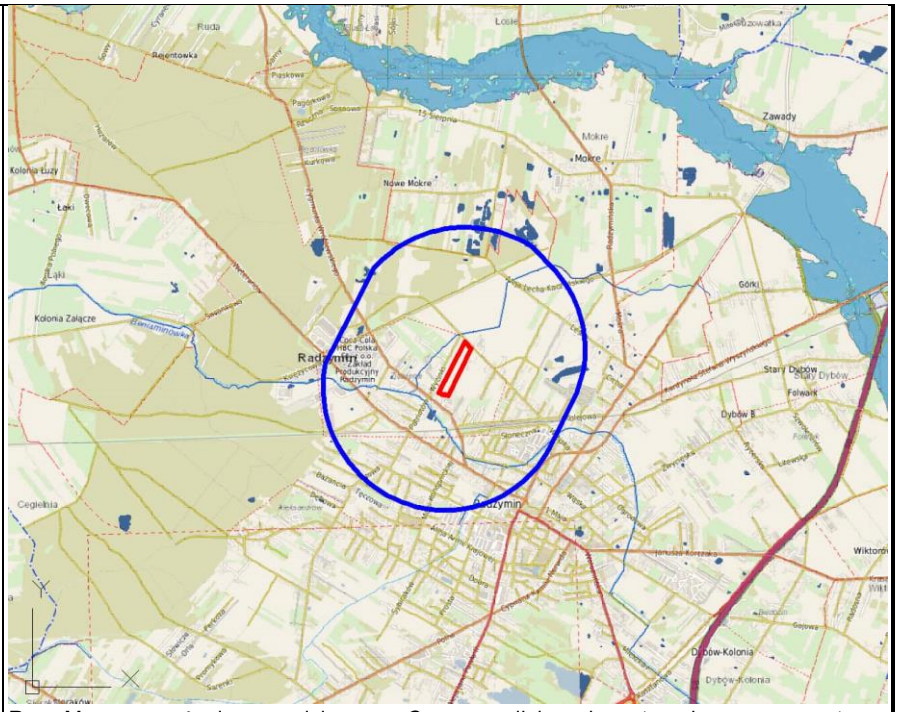
* Niepotrzebne skreślić

		Zgodnie z danymi PWIK Radzymin przepompownie ścieków zlokalizowane są przy ul. Wiejskiej, ul. Wróblewskiego, ul. Leśnej. Inne przepompownie na terenie Gminy Radzymin znajdują się poza obszarem do 1km. Gmina Radzymin formalnie nie ma działającej gminnej kompostowni zbiorczej (przemysłowej / publicznej), która przyjmuje bioodpady mieszkańców jako punkt zbiorczy. W 2023 r. planowana była inwestycja w Starym Dybowie, ale w dniu 31.07.2024 r. burmistrz uchylił decyzję. Inwestycja dotyczyła obszaru ~3,4km na wschód od przedsięwzięcia deweloperskiego, więc poza obszarem do 1km. Gmina Radzymin zachęca do kompostowania bioodpadów w przydomowym kompostowniku. Mieszkańcy domów jednorodzinnych, którzy posiadają kompostownik, mogą skorzystać ze zniżki w opłatach za gospodarowanie odpadami. Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) dla Gminy Radzymin znajduje się przy ul. Komunalna 8, w Radzyminie ~650m na południowy-wschód od terenu inwestycji. Stacje Nadawcze - W publicznej bazie BTSearch znajduje się stacja bazowa (BTS) przy adresie ul. Wołomińska 3, Radzymin — wieża operatora telefonii komórkowej. nny nadajnik: stacja przy ul. Batalionów Chłopskich 6, Radzymin — również widnieje w rejestrze BTS jako nadajnik LTE/komórkowy.  Ryc. Stacje nadawcze. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://mapa.btsearch.pl/ Trasa S8 znajduje się ~3km na południowy-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Gmina Radzymin jest zarządcą większości dróg serwisowych przy trasie S8, wybudowanych na terenie gminy przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad w ramach budowy "obwodnicy Radzymina" i "obwodnicy Marek" w przebiegu trasy S8. Gmina przejęła w zarząd wybrane drogi serwisowe na podstawie porozumień z GDDKiA, zawartych w 2016 i 2023 r.
	miejscowych planach odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zgodnie ze studium Gminy Radzymin „Na terenie gminy Radzymin nie występują udokumentowane zagrożenia geologiczne związane z osuwaniem się mas ziemnych." I dalej, „Jedynymi obszarami, dla których może być wyznaczony w złożu kopaliny filar ochronny są tereny eksploatacji powierzchniowej kopalin posiadające udokumentowane złoża." Część obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w granicy **udokumentowanych złóż kopalin**. ~200m na północny-wschód znajduje się obszar IB 2438 Radzymin **surowce ilaste** ceramiki budowlane.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

		 Ryc. Geologia. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://radzymin.e-mapa.net/ Zgodnie z Programem Ochrony Środowiska do roku 2020 z perspektywą do roku 2024 dla Gminy Radzymin https://bip.radzymin.pl/artykul/474/684/uchwala-nr-390-xxxv-2017-rady-miejskiej-w-radzyminie-z-dnia-27-marca-2017-roku-w-sprawie-przyjecia-programu-ochrony-srodowiska-do-roku-2020-z-perspektywa-do-roku-2024-dla-gminy-radzymin „Miejscami występowania osuwisk są naturalne stoki i zbocza dolin i zbiorników wodnych, obszary źródliskowe rzek (gdzie erozja wsteczna zwiększa spadek terenu), skarpy wykopów i nasypów oraz wyrobisk. Według Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) opracowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny w granicach Gminy Radzymin nie ma obszarów predysponowanych do występowania na nich ruchów masowych oraz obszarów istniejących osuwisk." Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO), na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3 **Powyższe wskazuje, że Gmina Radzymin nie ma terenów osuwisk, w związku z tym nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.**
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego		Rzeka Rządza znajduje się ~2,9km na północ od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Na obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się liczne **rowy odwadniające oraz wody powierzchniowe śródlądowe - rowy melioracyjne** (w tym również na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego i w bezpośredni sąsiedztwie).

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl



Ryc. Mapa zagrożenia powodziowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://radzymin.e-mapa.net/

Zgodnie ze Studium Gminy Radzymin „Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami i na podstawie mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego z września 2022 r., sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Radzymin wskazano dla rzeki Rządzy i rzeki Czarnej:
- Q10% – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obejmują 3,2% powierzchni gminy,
-Q1% – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obejmują 5,0% powierzchni gminy,
- Q0,2% – obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – obejmują 10,5% powierzchni gminy.
W celu ochrony obszaru przed zalewaniem wzdłuż Jeziora Zegrzyńskiego zrealizowano zapory boczne. Oprócz powodzi ważnym problemem są także lokalne podtopienia. Dość często na opisywanym terenie zdarzają się opady nawalne, które zalewają niżej położone, pozbawione odpływu ulice miasta. Powodem jest mało wydajna kanalizacja deszczowa lub jej niedrożność, powodujące zalewanie budynków i niszczenie mienia ruchomego." Dalej, „W tak wyznaczonym zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w zagospodarowaniu poszczególnych terenów obowiązują zakazy i ograniczenia w użytkowaniu, jakie wynikają z przepisów ustawy Prawo Wodne, w tym ustalenia planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza oraz planu zarządzania ryzykiem powodziowym. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje utrzymanie obecnego ukształtowania terenu w celu przepuszczania wód wezbraniowych rzeki Rządzy i Czarnej, z wyjątkiem działań związanych z ochroną przed powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji, mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeśli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może w drodze decyzji zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód. W celu podniesienia bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpowodziowej na szczeblu ponadlokalnym planowane są remonty zapór bocznych Jeziora Zegrzyńskiego: Arciechów – Kuligów, Rządza lewostronna oraz Rządza prawostronna oraz remonty pompowni: Rządza, Arciechów, Popielarze."

Zgodnie z programem Ochrony Środowiska Gminy Radzymin „Miasto i Gmina Radzymin znajduje się w strefie dużego zagrożenia powodziowego. Mogą tu wystąpić dwa typy powodzi:
-powódź rzeczna (opadowa, roztopowa, zatorowa) - powódź związana z wezbraniem powodziowym wód rzecznych, strumieni, kanałów,
-powódź opadowa (tzw. „miejska") - powódź związana z zalaniem terenu wodami pochodzącymi bezpośrednio z opadów deszczu lub z topnienia śniegu.
(…)
Rzeka Rządza została po części uregulowana w latach 60-tych XX wieku, zabudowana małymi budowlami wodnymi jak progi i jazy. Ciek stwarza zagrożenie powodziowe w dolnym odcinku na terenie Gminy Radzymin, głównie dla miejscowości Stare Załubice i Nowe Załubice, jednak prawdopodobieństwo wystąpienia tego zjawiska jest niewielkie (0,5%). Rządza na terenie Gminy praktycznie co roku wylewa, jednak na tereny niezabudowane. Od mostu w Starych Załubicach do ujścia do Zalewu Zegrzyńskiego znajduje się obwałowanie

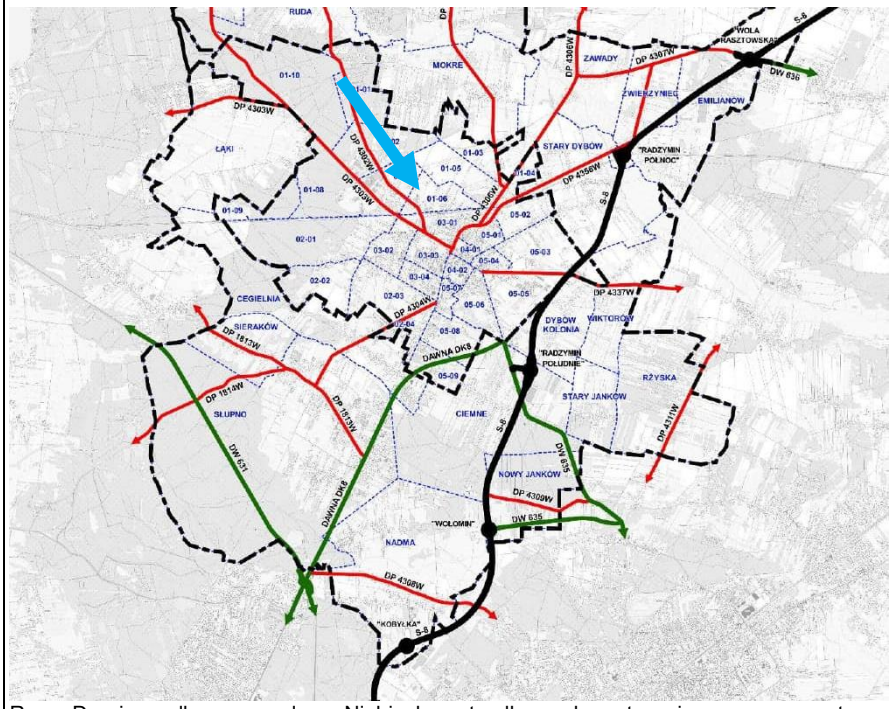
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		cofkowe wraz z rowami odwodnieniowymi, które w sposób zadowalający zabezpieczają pobliskie tereny. Także kanał Beniaminówka (~160m od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego) stwarza zagrożenie powodziowe dla Gminy Radzymin. Do uszkadzania i osłabiania korpusów wałów przeciwpowodziowych oraz podwyższonego poziomu wody, co znacząco zwiększa zagrożenie powodziowe, przyczyniają się również bobry, którego populacja terenie Gminy Radzymin zwiększa się. Bobry tworzą tamy między innymi na cieku Beniaminówka. Zagrożeniem są także rowy melioracyjne, które są zanieczyszczone, zamulone i wypłycane. Zalewają one zarówno tereny rolne jak i tereny, na których znajdują się budynki mieszkalne. Podczas deszczy nawalnych (o dużym natężeniu i krótkim czasie trwania) może dojść do gwałtownego podniesienia wód w rzekach, m.in. w Bugu i zalania niżej położonych miejscowości Gminy Radzymin (jak przy zagrożeniu powodziowym), obsunięcia gruntu i zniszczenia budynków oraz zalania węzłów sanitarnych i telekomunikacyjnych. Możliwe jest również lokalne zalewanie posesji położonych na terenach od Arciechów do Kuligów. Osobnym zagrożeniem są podtopienia, które mogą nastąpić w sąsiedztwie dolin rzecznych na skutek podniesienia się zwierciadła wód podziemnych. Zasięg ten nie pokrywa się ze strefą zalewów wód powierzchniowych (powodzi). W okresie odwilży do podtopień dochodzi najczęściej na terenie Słupna i Załubic. Podtapiane są również drogi powiatowe. Część terenu Gmina objęta została opracowaniami „Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego". Za opracowanie tych map, zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, odpowiada Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały opracowane w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK). Są one wykonane w wersji arkuszy i według stanu na dzień 30 czerwca 2016 r. obejmowały prawie całą Gminę Radzymin, z wyłączeniem południowo – zachodniej części miasta Radzymin."
	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	Na obszarze do 1km znajdują się drogi różnej rangi (patrz opisy w sekcjach wyżej). Trasa S8 znajduje się ~3km na południowy-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Gmina Radzymin jest zarządcą większości dróg serwisowych przy trasie S8, wybudowanych na terenie gminy przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad w ramach budowy "obwodnicy Radzymina" i "obwodnicy Marek" w przebiegu trasy S8.Gmina przejęła w zarząd wybrane drogi serwisowe na podstawie porozumień z GDDKiA, zawartych w 2016 i 2023 r. Zgodnie ze Studium Gminy Radzymin „Układ sieci drogowej na terenie gminy Radzymin tworzą: drogi publiczne krajowa, wojewódzkie, drogi powiatowe i gminne oraz drogi wewnętrzne. Droga krajowa Droga ekspresowa S8 – najważniejsza droga o znaczeniu ponadregionalnym jest relacji Wrocław – Białystok, stanowiąca część trasy europejskiej E67 łączącej Europę Środkową z Finlandią, nazywanej „Via Baltica". Posiada kategorię drogi krajowej i pozostaje w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie. Zapewnia ona główne bez-pośrednie połączenie komunikacyjne gminy Radzymin z Warszawą. Na terenie gminy droga przebiega z południowego zachodu na północny wschód i a jej połączenie z układem komunikacyjnym gminy zapewnia pięć węzłów drogowych usytuowanych w regularnych odstępach: □ „Kobyłka" – w obrębie Nadma, □ „Wołomin" – w obrębie Nowy Janków, □ „Radzymin Południe" – w obrębie Ciemne, □ „Radzymin Północ" – w obrębie Zwierzyniec, □ „Wola Rasztowska" – w obrębie Emilianów. Węzły drogi ekspresowej S8 zapewniają skomunikowanie przyległych obszarów zwłaszcza o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym, tworzących pasmo działalności gospodarczej, umożliwiając jego rozwój. Drogi wojewódzkie zapewniają zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy. Przez teren gminy Radzymin prze-biegają trzy drogi wojewódzkie: □ „dawna DK 8" – relacji Marki - Radzymin, prowadzona od węzła drogi S8 „Radzymin Południe" w kierunku Warszawy, śladem dawnej drogi krajowej nr 8, Nr 631 relacji Nowy Dwór Mazowiecki - Zegrze - Nieporęt - Marki - Warszawa, zlokalizowana w południowo-zachodniej części gminy. Dodatkowo do węzła „Emilianów" prowadzi droga wojewódzka nr 636 – relacji Wola Rasztowska - Wólka Kozłowska - Jadów - Zawiszyn, jednak jej pas drogowy znajduje się poza granicami gminy Radzymin. Zarządcą ww. dróg jest Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie. Drogi powiatowe zapewniające zarówno powiązania zewnętrzne z sąsiednimi gminami, jak i powiązania we-wnętrzne – obsługę komunikacyjną w granicach gminy. Są to drogi: □ dawna droga wojewódzka Nr 635 (obecnie droga powiatowa) relacji Radzymin - Wołomin, przebiegająca od węzła drogi S8 „Radzymin Południe" w kierunku Wołomina, □ Nr 1811W relacji Stare Załubice - Wolica - Nieporęt, □ Nr 1813W relacji Słupno - Sieraków - Wólka Radzymińska, □ Nr 4301W relacji Załubice - Arciechów, □ Nr 4302W relacji ul. Wróblewskiego - Rejentówka - Ruda - Stare Załubice, □ Nr 4303W relacji ul. Weteranów - Beniaminów,

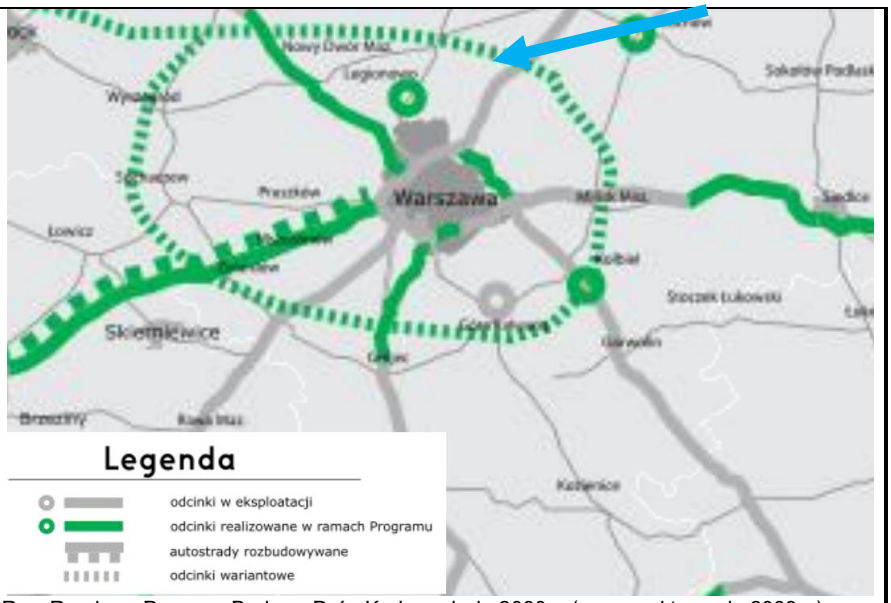
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		Nr 4304W relacji ul. Norwida - ul. Polna - ul. Szkolna, Nr 4305W relacji ul. Leśna - Mokre - Łosie, Nr 4306W relacji ul. POW - Zawady - Guzowatka, Nr 4307W relacji Zawady - Zwierzyniec - Emilianów, Nr 4308W relacji Nadma - Kobyłka, Nr 4309W relacji Janków - Kozia Góra - Słupno, Nr 4311W relacji Helenów - Rżyska, Nr 4337W relacji ul. Korczaka - Wiktorów, Nr 4356W relacji al. Jana Pawła II - ul. Kardynała Wyszyńskiego. Zarządcą ww. dróg jest Zarząd Dróg Powiatowych w Wołominie. Drogi gminne zapewniają bezpośrednią obsługę obszarów i obiektów na terenie gminy. Ogólna długość dróg gminnych publicznych na terenie gminy Radzymin wynosi 334 km i ze względu na zmiany kategorii i budowy nowych dróg ulega stałemu wzrostowi. Szczególne znaczenie w układzie drogowym miasta ma aleja Lecha Kaczyńskiego – częściowo zrealizowana północna obwodnica miasta, nie tylko jako ciąg komunikacyjny, generujący rozwój nowych terenów inwestycyjny (ma połączyć dzielnice przemysłowe z rejonem węzła „Radzymin Północ" na drodze ekspresowej), ale przede wszystkim ma za zadanie wyprowadzić samochodowy ruch ciężarowy z centrum Radzymina, co otworzy możliwości przekształcenia śródmieścia zgodnie z aktualnymi trendami – w zieloną, przyjazną mieszkańcom i sprzyjającą aktywności kulturalnej nowoczesną przestrzeń miejską."  Ryc. Drogi według zarządcy. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. Ustalenia Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 r (z perspektywą do 2033 r.) przedstawiono w dokumentacji dostępnej na https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-budowy-drog-krajowych-do-2030-r-z-perspektywa-do-2033-r

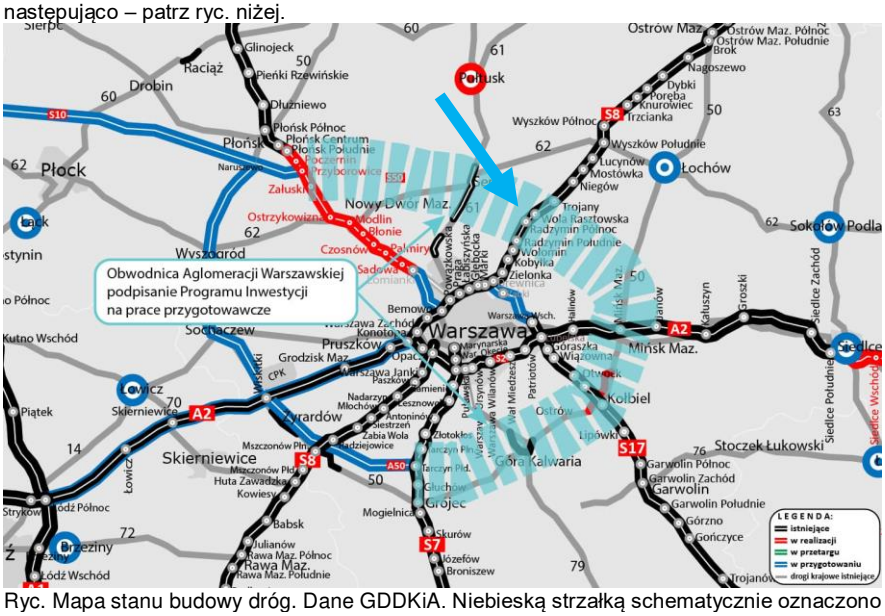
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić



Ryc. Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.) Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. Źródło: gov.pl

Zgodnie z danymi GDDKiA https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog3?graphicName=województwo+mazowieckie budowa dróg krajowych w okolicy wygląda następująco – patrz ryc. niżej.



Ryc. Mapa stanu budowy dróg. Dane GDDKiA. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego.
https://www.gov.pl/web/gddkia-warszawa/rozpoczynamy-przygotowania-dla-kolejnych-fragmentow-oaw

Według danych CPK 4 warianty obwodnicy aglomeracji warszawskiej przebiegają przez obszar do 1km od terenu inwestycji (patrz ryc. niżej). Są to warianty inwestycji, więc należy wziąć pod uwagę, że na etapie projektowym ich przebieg może ulec zmianie.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

Ryc. Warianty obwodnicy aglomeracji warszawskiej. Dane CPK. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zgodnie z danymi SISKOM https://www.siskom.waw.pl/obwodnica-mala.html Mała Obwodnica Warszawy będzie połączenie miejscowości podwarszawskich takich jak: Brwinów, Piaseczno, Konstancin, Józefów, Sulejówek, Halinów, Wołomin, Radzymin, Legionowo, Łomianki i usprawnienie połączeń drogowych ośrodków osadniczych najbliższych stolicy oraz odciążenie tym samym Warszawy od ruchu drogowego pomiędzy tymi miastami. **Przewidywany przebieg Małej Obwodnicy Warszawy *Od północy dotyczy drogi krajowej nr 8 Radzymin – Marki.***

Ryc. Mała Obwodnica Warszawy. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane SISKOM https://www.siskom.waw.pl/obwodnica-mala.html

Zgodnie z danymi gminy Radzymin z 2021 r. https://radzymin.pl/307/wspolne-stanowisko-gmin-w-sprawie-przebiegu-autostradowej-obwodnicy-warszawy-artykul-z-radzyminiaka-wyd-wiosna-2021.html Wspólne stanowisko gmin w sprawie przebiegu autostradowej obwodnicy

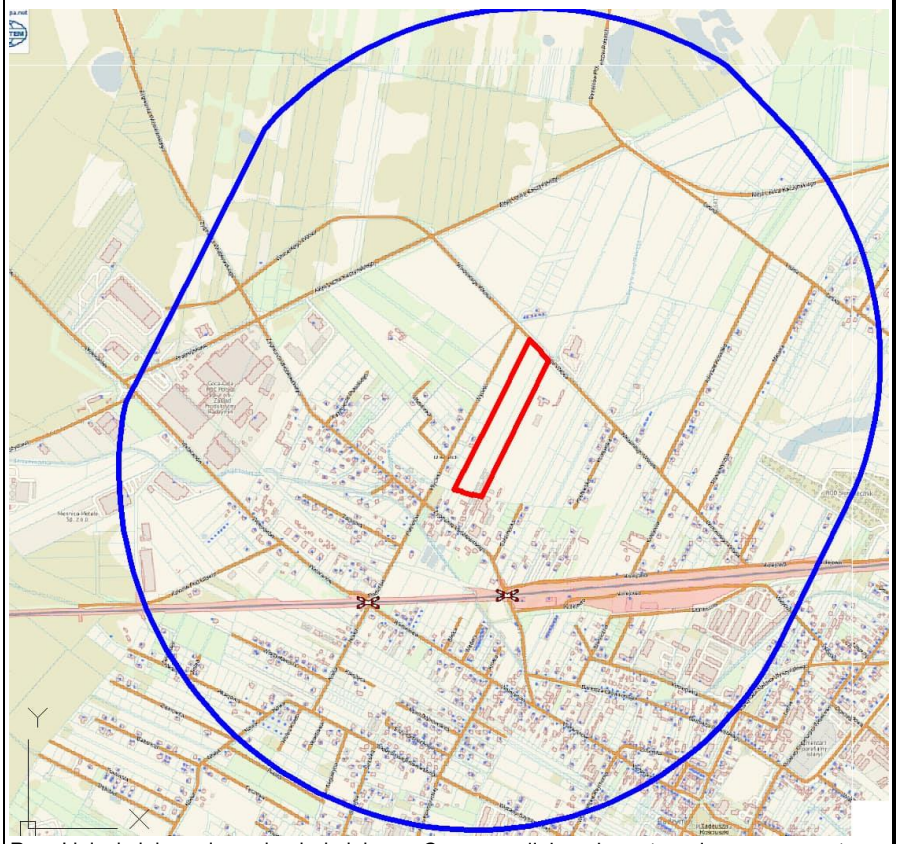
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		Warszawy. Autostradowa Obwodnica Warszawy to projekt, który ma zapewnić komunikacyjne wytchnienie aglomeracji warszawskiej. Problem w tym, że typowany przez GDDKiA przebieg dużego ringu warszawskiego zapewni jednocześnie utrapienie środowisku naturalnemu, jak i mieszkańcom wielu podwarszawskich gmin - w tym gminy Radzymin. Nie pomogły przeprowadzone w 2020 r. dwa etapy konsultacji społecznych nt. Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z Prognozą Oddziaływania na Środowisko, w których gmina Radzymin przedstawiła dość jasne stanowisko - pokrywające się z interesem gmin sąsiednich, poparte podpisami setek mieszkańców i przyjęte w formie uchwały przez Radę Miejską w Radzyminie. Wyraziliśmy stanowczy protest przeciwko przebiegowi AOW przez teren gminy Radzymin, opowiadając się za wariantami niebieskimi przebiegu, okrążającymi nasz teren od północy. Niestety, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad skłania się ku wyborowi wariantów czerwonego i zielonego, które przebiegają przez Emilianów, Zawady, Łosie, Nowe Załubice i Arciechów, przecinając Zalew Zegrzyński na wysokości Arciechów - Jadwisin. Pomimo dużych kosztów środowiskowych i społecznych, w analizach nie przewidziano węzła w okolicach Załubic, co oznacza, że mieszkańcy tych okolic nie odnieśliby żadnych korzyści ani z trasy, ani z przeprawy w kierunku Serocka. Dodatkowo wg prognoz GDDKiA, do 2040 roku odcinek Łosie-Serock byłby odcinkiem o największym natężeniu ruchu w północnej części ringu, na poziomie 55 tysięcy pojazdów na dobę. Burmistrz Radzymina Krzysztof Chaciński: „Radzymin mówi stanowcze »NIE« dla przecinania autostradą zwartych kompleksów leśnych i Zalewu Zegrzyńskiego. Autostradowa Obwodnica Warszawy jest bezwzględnie potrzebna, ale zaproponowane warianty jej przebiegu przechodziłyby przez nasze tereny rekreacyjne. Stanowczo nie odpowiadają one interesom Gminy i jej Mieszkańców”. Na BIP Gminy Radzymin widnieją następujące informacje dotyczące Wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga S-17) do obwodnicy Radzymina: • Zawiadomienie z dnia 28 listopada 2024r. Starosty Wołomińskiego o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości przy obwodnicy Warszawy. https://bip.radzymin.pl/obwieszczenie/8527/zawiadomienie-starosty-wolominskiego-o-wszczeciu-postepowania-w-sprawie-ustalenia-odszkodowania-za-nieruchomosc-wgn-683-1-840-2024-jz • Obwieszczenie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 17.07.2024 r. dotyczące przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargi na decyzję Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 27 kwietnia 2024., znak: DOOŚ-WDŚ/ZOO.4200.26.2016.AL/AB/JSz/SW.56, dotyczącą przedsięwzięcia pn.: „Budowa północnego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S8 w kierunku Białegostoku na odcinku od projektowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga S-17) do obwodnicy Radzymina”. https://bip.radzymin.pl/obwieszczenie/8022/obwieszczenie-doos-wdsiii-420-1-2021-so-3-stary-znak-doos-wds-zoo-4200-26-2016-al-ab-jsz-sw • Obwieszczenie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 29.04.2024 r. o wydaniu decyzji z 27 kwietnia 2024 r., znak: DOOŚ-WDŚ/ZOO.4200.26.2016.AL/AB/JSz/SW.56, uchylającej w części i w tym zakresie orzekającej co do istoty sprawy, a w pozostałej części utrzymującej w mocy decyzję Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 2 grudnia 2011 r., znak: WOOŚ-II.4200.15.2011.MW, o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pn. „budowa północnego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S8 w kierunku Białegostoku na odcinku od projektowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga S-17) do obwodnicy Radzymina” https://bip.radzymin.pl/obwieszczenie/7691/obwieszczenie-doos-wds-zoo-4200-26-2016-al-ab-jsz-sw-57 • Zawiadomienie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak DOOŚ-WDŚ/ZOO.4200.26.2016.AL/AB/JSz/SW.54 z dnia 31.01.2024 roku, że postępowanie odwoławcze od decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 2 grudnia 2011 roku znak WOOŚ-II.4200.15.2011.MW, o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie północnego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S-8 w kierunku Białegostoku na odcinku od projektowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga S-17) do obwodnicy Radzymina, nie mogło być zakończone w wyznaczonym terminie. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazuje nowy termin załatwienia sprawy na 8 marca 2024 r. https://bip.radzymin.pl/obwieszczenie/7459/obwieszczenie-doos-wds-zoo-4200-26-2016-al-ab-jsz-sw-55 • Zawiadomienie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 4 stycznia 2024 r., znak: DOOŚ-WDŚ/ZOO.4200.26.2016.AL/AB/JSz/SW.53, dotyczące poinformowania stron postępowania o zebraniu całości materiału dowodowego w sprawie dot. postępowania odwoławczego od decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z 2 grudnia 2011 r., znak: WOOŚ-11.4200.15.2011.MW, określającej środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie północnego wylotu Warszawy drogi ekspresowej S-8 w kierunku Białegostoku na odcinku projektowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga S-17) do obwodnicy Radzymina. https://bip.radzymin.pl/obwieszczenie/7397/obwieszczenie-doos-wds-zoo-4200-26-2016-al-ab-jsz-sw-53 • starsze decyzje w zakresie Wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga S-17) do obwodnicy Radzymina w wyszukiwarce https://bip.radzymin.pl/artykuly/szukaj?keyword=obwodnic&where=none&type=all&dateFrom=&dateTo=&sort=addDate-desc&recaptcha_response=&_mosparo_checkboxField_18042005373796=1&_mosparo_submitToken=gUw1dF3yeMI5zrNLt8XfCchySQbufXrzr7P0uEPFSh4&_mosparo_validatio

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

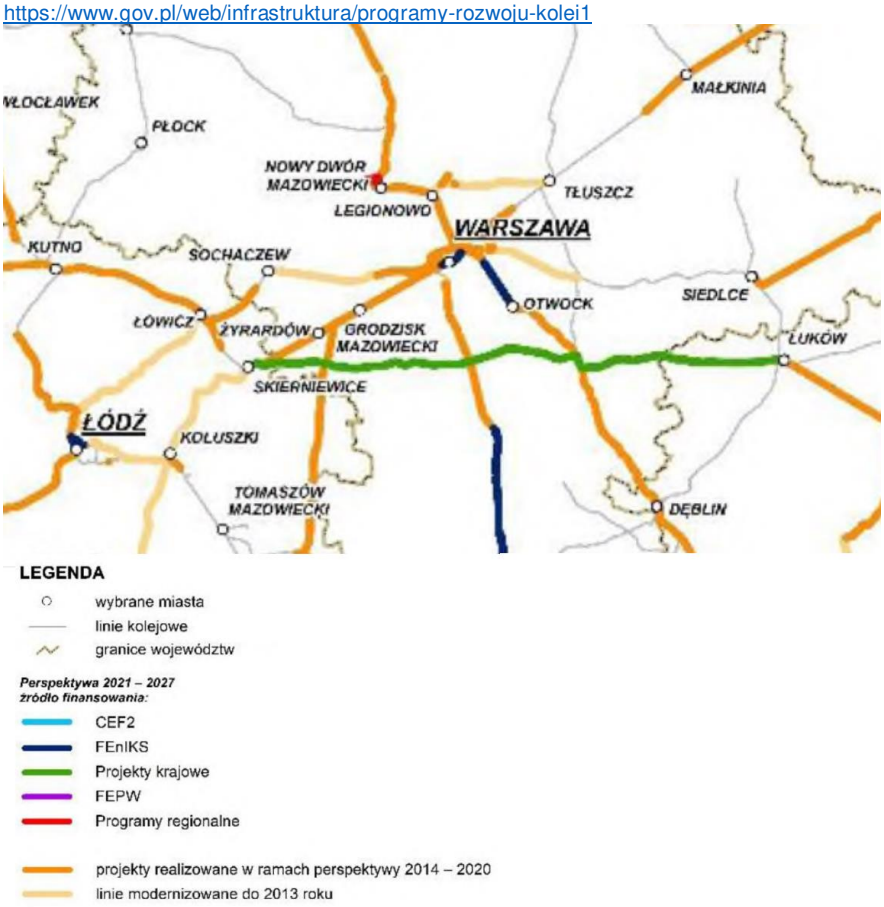
		nToken=o47FFiCBXiKHNEcGUavBeuHqsS1V9XbyqD4KOrSatgs Poza informacjami dotyczącymi Wschodniej Obwodnicy Warszawy na BIP Gminy Radzymin widnieją obwieszczenia dotyczące lokalnych inwestycji drogowych, ale nie dotyczą one obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Na stronie BIP Gminy widnieje druk nr 2/XVIII/2025-w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Radzymin na lata 2025-2035 https://bip.radzymin.pl/artykul/89/9634/druk-nr-2-xviii-2025-w-sprawie-zmiany-wieloletniej-prognozy-finansowej-gminy-radzymin-na-lata-2025-2035 W zakładniku nr 2 jest wykaz planowanych wydatków, wśród nich są inwestycje gminne dotyczące dróg na lata 2025-2035. Przeanalizowano dane dla obszaru do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ i dla powyższych obrębów od stycznia 2025 r nie znaleziono procedur w zakresie infrastruktury drogowej. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce. Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmianę dokumentów planistycznych i rozbudowę układu drogowego w przyszłości. Zgodnie z informacjami podanymi przez prezesa zarządu CPK Tylko spółka CPK zamierza wydać ponad 131 mld złotych w celu sfinansowania Kolei Dużych Prędkości, a także nowego centralnego lotniska oraz inwestycji towarzyszących, w tym dróg. – To są środki w dużej mierze budżetowe, ale jest też finansowanie dłużne. Mamy na biegu postępowania i kontrakty o wartości 4 mld złotych. Tylko w tym roku będziemy kontraktować zadania o wartości 30 mld złotych. https://www.rynekinfrastruktury.pl/wiadomosci/biznes-i-przemysl/fala-inwestycji-w-cpk-pkp-plk-i-gddkia-miliardy-zlotych-do-wydania-95609.html
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej		**~260m na południe od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny kolejowe** stanowiące teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi.  Ryc. Linie kolejowe i przejazdy kolejowe. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://polska.e-mapa.net/ Na BIP Gminy Radzymin widnie druk Nr 12/XIII/2025 - w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Radzymin na lata 2025-2035 https://bip.radzymin.pl/artykul/89/9196/druk-nr-12-xiii-2025-w-sprawie-zmiany-wieloletniej-prognozy-finansowej-gminy-radzymin-na-lata-2025-2035, gdzie mowa jest o ujęciu w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2025-20235 „**zamiaru budowy parkingu P&R przy ul. Kolejowej w Radzyminie z nakładami przypadającymi na lata 2026-2027** w wysokości 6 400 000,00 zł i dofinansowaniu sumującym się do kwoty 3 000 000,00 zł”. Na stronie BIP Gminy widnieje druk nr 2/XVIII/2025-w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Radzymin na lata 2025-2035 https://bip.radzymin.pl/artykul/89/9634/druk-nr-2-xviii-2025-w-sprawie-zmiany-wieloletniej-prognozy-finansowej-gminy-radzymin-na-lata-2025-2035 W zakładniku nr 2 widnieje informacja o wydatku „Ograniczenie zanieczyszczeń powietrza i rozwój mobilności miejskiej poprzez wybudowanie parkingu typu P+R na terenie

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

Gminy Radzymin - III etap" - Budowa parkingu przy ul. Kolejowej w Radzyminie - Budowa parkingu przy ul. Kolejowej w Radzyminie". Nie ma wykazanych innych inwestycji kolejowych.

Na BIP Gminy Radzymin widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale nie dotyczą one inwestycji kolejowych, albo dotyczą inwestycji poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Widnieją decyzje dotyczące budowy brakujących chodników.

Sprawozdania dotyczące Krajowego Programu Kolejowego dla Polski dostępne są na https://www.gov.pl/web/infrastruktura/programy-rozwoju-kolei1



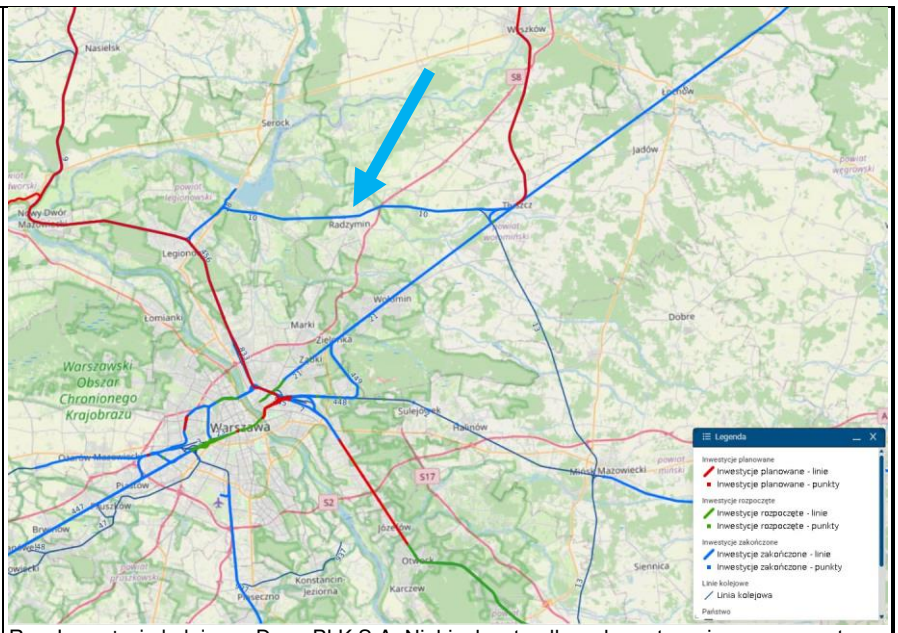
Ryc. Inwestycje kolejowe na lata 2021-2027. Dane PLK S.A. www.gov.pl

Po konsultacjach jest projekt Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r. (z perspektywą do 2032 r.) https://www.gov.pl/web/infrastruktura/krajowy-program-kolejowy

Program Inwestycji Dworcowych przewiduje 150 dworców kolejowych na lata 2024-2023 oraz lista 301 dworców kolejowych Programu Inwestycji Dworcowych 2024-2030 – żadna z inwestycji nie jest zlokalizowana na analizowanym terenie do 1km od terenu inwestycji https://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/nowy-program-inwestycji-dworcowych-150-obiektow-do-2030-r-79546.html
Zgodnie z interaktywną mapą inwestycji kolejowych w Polsce https://www.plk-inwestycje.pl/ na terenie do 1km od terenu inwestycji nie ma planowanych inwestycji kolejowych.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		 Ryc. Inwestycje kolejowe. Dane PLK S.A. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego https://www.plk-inwestycje.pl/
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Lotnisko Warszawa – Okęcie znajduje się ~31km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Lotnisko Warszawa-Modlin znajduje się ~30km na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Lotnisko Warszawa- Babice (Bemowo) ~30km na południowy-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Na BIP Gminy Radzymin widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji od stycznia 2025 r. o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale żadna nie dotyczy inwestycji w zakresie lotniska, które przebiegałyby przez teren inwestycji, albo analizowany obszar do 1km.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Jak wykazano w sekcji dotyczącej analizy mapa zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się **rowy odwadniające**. Na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny WSr - **wody powierzchniowe** śródlądowe - **rowy melioracyjne** (w tym~60m na północ od północnej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego). Rowy melioracyjne są **zagrożeniem powodziowym** - są zanieczyszczone, zamulone i wypłycane. Zalewają one zarówno tereny rolne jak i tereny, na których znajdują się budynki mieszkalne. ~160m na południe od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się **Kanał Beniaminówka**, który stwarza zagrożenie powodziowe. Do uszkadzania i osłabiania korpusów wałów przeciwpowodziowych oraz podwyższonego poziomu wody, co znacząco zwiększa zagrożenie powodziowe, przyczyniają się również bobry, które tworzą tamy między innymi na cieku Beniaminówka. Przeanalizowano dane dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono procedur dla analizowanego obszaru. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce. Zgodnie z BIP Gminy Radzymin https://bip.radzymin.pl/artykul/89/9324/druk-nr-9-xiv-2025-w-sprawie-wystosowania-apelu-do-panstwowego-gospodarstwa-wodnego-wody-polskie-o-zapewnienie-bezpieczenstwa-przeciwpowodziowego-i-wlasciwego-utrzymania-rzek-w-gminie-radzymin ukazał się druk Nr 9/XIV/2025 w sprawie wystosowania apelu do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego i właściwego utrzymania rzek w Gminie Radzymin. Na BIP Gminy Radzymin nie znaleziono procedur dotyczących decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych dla analizowanego obszaru od stycznia 2025 r. Na stronie BIP Gminy widnieje druk nr 2/XVIII/2025-w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Radzymin na lata 2025-2035 https://bip.radzymin.pl/artykul/89/9634/druk-nr-2-xviii-2025-w-sprawie-zmiany-wieloletniej-prognozy-finansowej-gminy-radzymin-na-lata-2025-2035 W zakładniku nr 2 jest wykaz planowanych wydatków, wśród nich są • Wykonanie dokumentacji projektowej w zakresie przebudowy koryta rzeki Beniaminówki na gruncie zakupionym przez Gminę pod Szkołę Nr 3 - Koncepcja zagospodarowania terenu” • Program inwestycji odwodnieniowych - Budowa i modernizacja kluczowej infrastruktury odwodnieniowej.

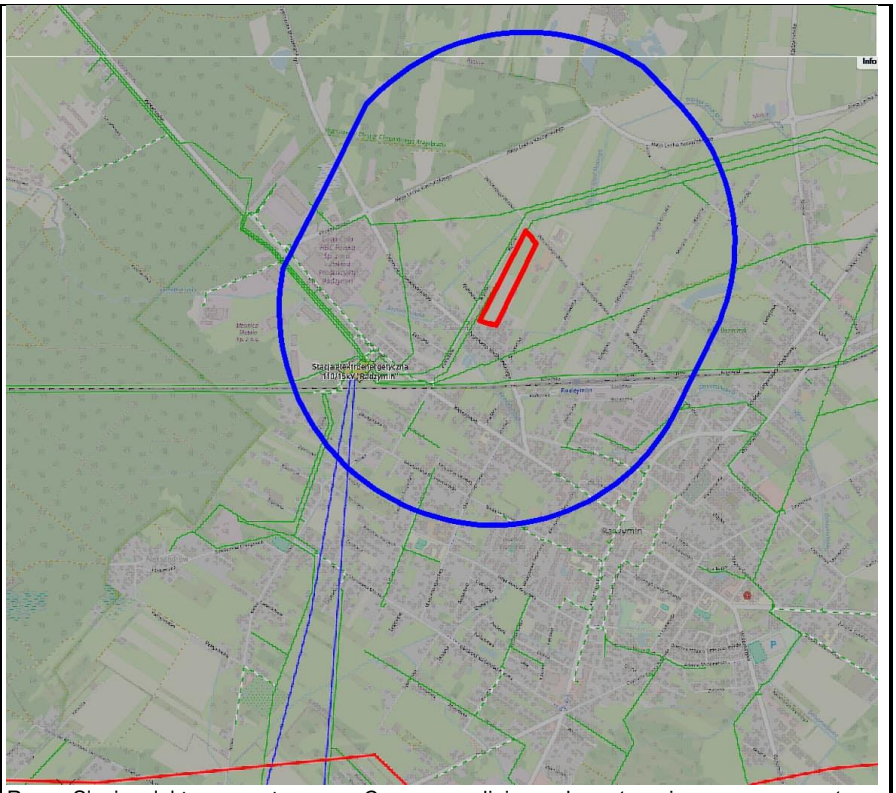
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z informacją Rachuneo z października 2023 r. małe reaktory jądrowe mają powstać we Włocławku, Ostrołęce, Krakowie Nowej Hucie, Choczewo, Konin - Pątnów, Dąbrowie Górniczej, SSE Tarnobrzeg - Stalowa Wola, Stawach Monowskich i w Warszawie. Żadna z inwestycji nie znajduje się w obszarze 1km od terenu inwestycji. Ryc. Mapa lokalizacji elektrowni atomowych w Polsce. https://www.rachuneo.pl/mapa-elektrowni-atomowych Studium Gminy Radzymin nie porusza aspektów dotyczących energetyki jądrowej. Na BIP Gminy Radzymin w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją, żadne decyzje dotyczące energetyki jądrowej w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OOŚ w bazie http://bazaoos.gdos.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono postępowań dotyczących obszaru do 1km od terenu inwestycji w zakresie inwestycji z zakresu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Mapa wydanych pozwoleń na budowę (w tym dla infrastruktury technicznej) w obszarze do 1km od terenu inwestycji zamieszczona została w jednej z sekcji wyżej. **Sieć elektroenergetyczna** ~20m na zachód od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego przebiega **linia elektroenergetyczna** średniego napięcia. ~70m na zachód za ul. Wycinki przebiega druga linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. ~720 ma na zachód przebiega **linia elektroenergetyczna 400kV**. ~580m na południowy-zachód od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny 1E **- Urządzenia gospodarki elektroenergetycznej.** Zgodnie ze Studium Gminy Radzymin „Głównym źródłem zasilania są linie elektroenergetyczne napowietrzne 110 kV Radzymin-Wołomin oraz Wyszków-Radzymin. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z kablowo-napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV ze stacji transformatorowej 110/15 kV w Radzyminie. Niezbędna jest rozbudowa sieci zasilająco-rozdzielczej 15 kV. Rozbudowy i modernizacji wymagać będzie sieć elektroenergetyczna praktycznie na większości obszaru gminy, ze względu na przeznaczenie znacznej części gruntów rolnych na cele budowlane. Przez teren gminy przechodzi tranzytowo dwutorowa linia 400 kV wysokiego napięcia Miłosna-Mościcka, Miłosna-Ołtarzew. Istniejąca linia jest własnością PSE.S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornej.”

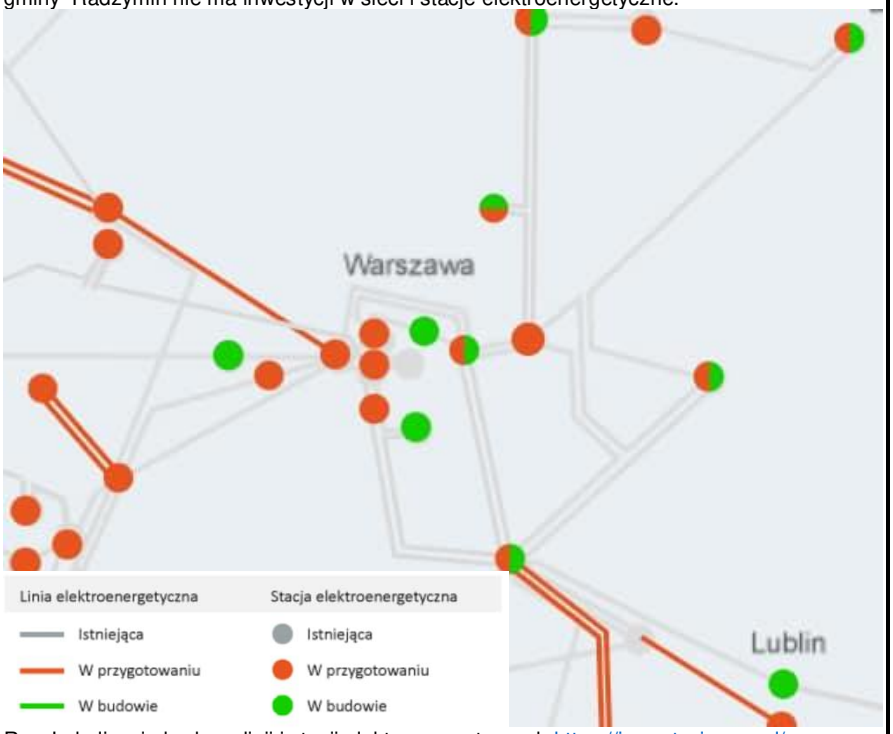
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić



Ryc. Sieci elektroenergetyczne. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. www.ebin.josm.pl

Zgodnie z danymi Polskich Sieci Elektroenergetycznych https://inwestycje.pse.pl/ na terenie gminy Radzymin nie ma inwestycji w sieci i stacje elektroenergetyczne.



Ryc. Lokalizacja budowy linii i stacji elektroenergetycznch https://inwestycje.pse.pl/

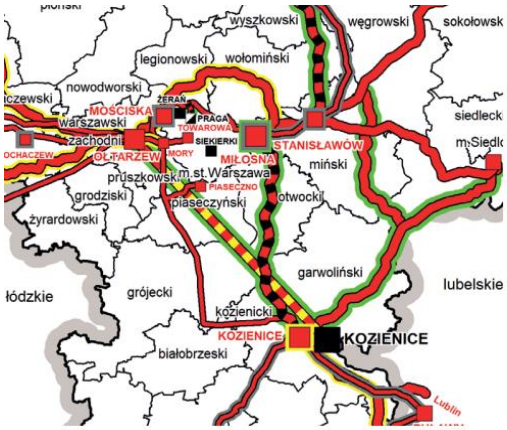
Zgodnie z BIP Gminy nie znaleziono wydanych decyzji w zakresie inwestycji przesyłowych elektroenergetycznych od stycznia 2025 r. da obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

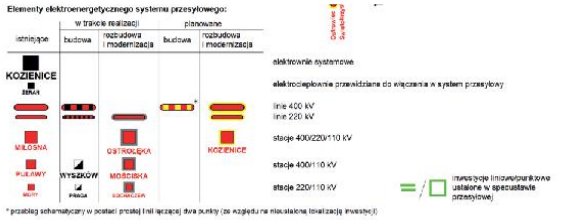
Przeanalizowano dane GUNB dla obrębów 01-06, 01-07, 01-02, 01-05, Mokre, 01-03, 03-01, 03-03, 03-02, 02-01, 01-08, które w całości lub częściowo obejmują obszar do 1km od obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono żadnych decyzji i procedur z zakresu sieci elektroenergetycznych w tym obszarze. Starsze decyzje w wyszukiwarce.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

Kierunki rozwoju woj. mazowieckiego w kontekście polityki klimatyczno-energetycznej UE w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznych na ryc.





Ryc. 1. Stan istniejący i planowana rozbudowa elektroenergetycznego systemu przesyłowego
Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych operatora systemu przesyłowego oraz ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych

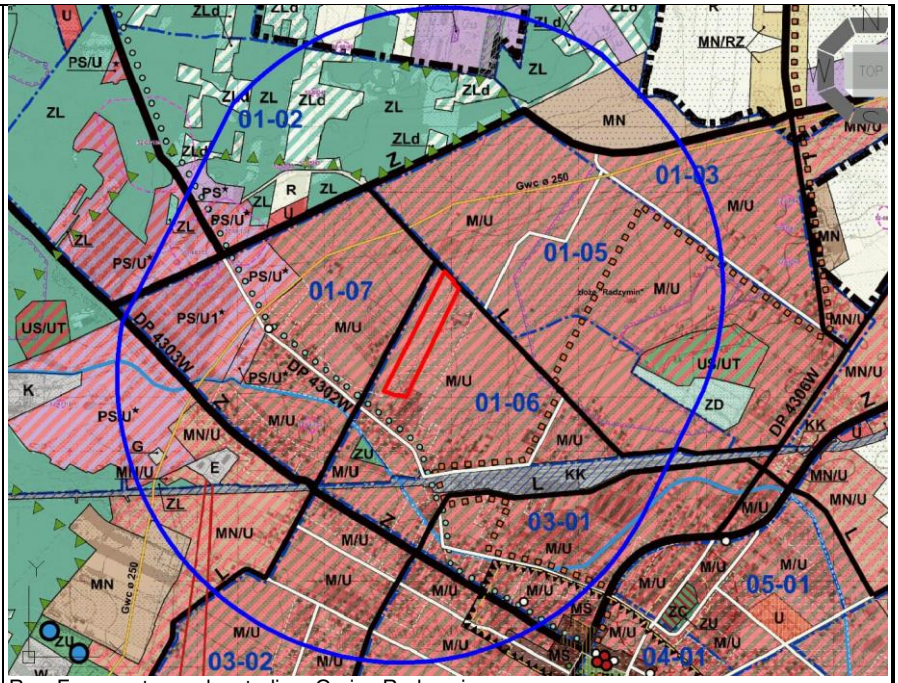
Sieć gazowa

~200m na północny-zachód od północno-zachodniej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się **gazociąg wysokiego ciśnienia** DN250 DN 250 6,3 MPa. ~860m na południowy-zachód od południowej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny 1G - **Urządzenia gospodarki gazowniczej**. W jednym z planów miejscowych przewidziano **„strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250"** — w tej strefie obowiązują zakazy, np. lokalizacji budynków, składów, magazynów czy sadzenia wysokich drzew/krzewów (Uchwała Nr 191/XIV/2019 z dnia 2019-09-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu 01-07 na terenie gminy Radzymin. lnk do uchwały https://radzymin.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=15 Rysunek dostępny na www.radzymin.e-mapa.net raz w treści uchwały. Legenda dostępna na rysunku w treści uchwały).

Zgodnie z rysunkiem Studium Gminy Radzymin gazociąg wysokiego ciśnienia Ø250 przebiega ~200m na północny-zachód od północno-zachodniej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego.

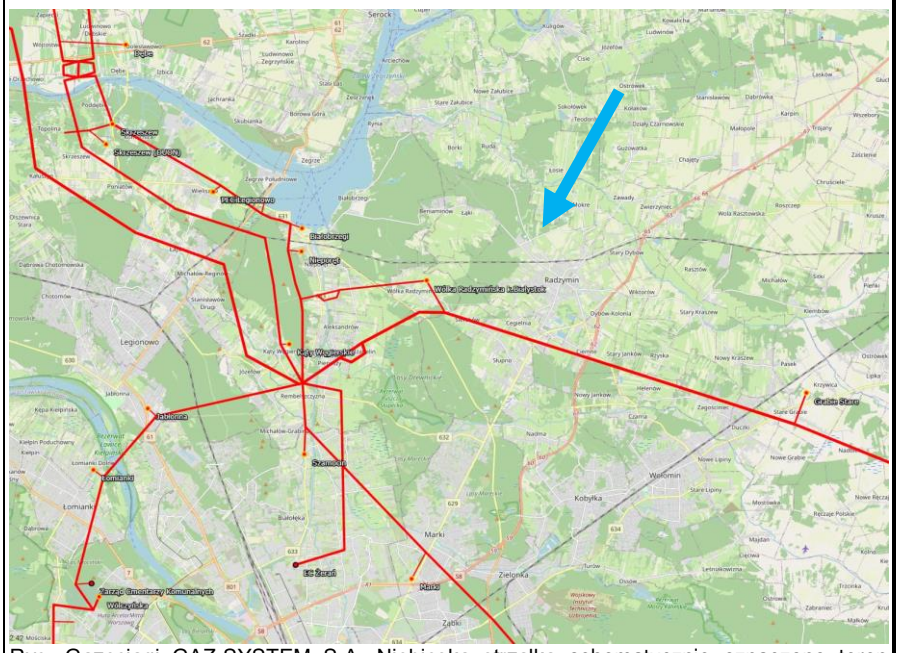
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić



Ryc. Fragment rysunku studium Gminy Radzymin.

Zgodnie ze studium Gminy Radzymin „Użytkownicy na terenie miasta i gminy zaopatrywani są w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 mm Nieporęt-Wyszków. W Radzyminie jest zlokalizowana stacja redukcyjno-pomiarowa przy ul. Kolonia Pod Lasem.
Obecnie gazociąg średniego ciśnienia zaopatruje miasto Radzymin i miejscowości: Arciechów, Borki, Cegielnia, Ciemne, Dybów, Dybów Kolonia, Emilianów, Mokre, Nadma, Nowe Załubice, Nowy Janków, Ruda, Rżyska, Słupno, Sieraków, Stare Załubice, Stary Dybów, Stary Janków, Wiktorów, Zawady i Zwierzyniec. W pozostałych miejscowościach gminy brak sieci gazociągowej. Na koniec 2021 r. długość czynnej sieci gazowej na terenie gminy wynosiła 238 km, z czego sieć przesyłowa miała długość 10 km, a sieć dystrybucyjna 228 km. Odbiorcami gazu było 8633 gospodarstw domowych, z czego większość na terenie miasta. Z sieci gazowej korzystało 24 636 osób, co stanowiło niemal 82% stanu ludności gminy. Tranzytowo przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 MOP 5,5 MPa relacji Rembelszczyzna-Hołowczyce i DN250 oraz ropociąg PERN „Przyjaźń" R820, R800, R600 oraz R250."



Ryc. Gazociągi GAZ-SYSTEM S.A. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. https://mapa.gaz-system.pl/

Przebieg gazociągu Polska-Litwa przebiega we wschodniej części Polski, poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

Ryc. Przebieg gazociągu Polska-Litwa. https://www.gaz-system.pl/pl/system-przesylowy/wsparcie-ue/inwestycje-zrealizowane-ze-srodkow-ue/polska-litwa.html

Na BIP Gminy Radzymin znaleziono obwieszczenia od stycznia 2025 r. dotyczące budowy / rozbudowy gazociągów na terenie gminy, ale dotyczą one obszaru poza 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Starsze obwieszczenia na BIP Gminy Radzymin.

Zgodnie z danymi GUNB na mapie wydanych pozwoleń na budowę(https://radzymin.e-mapa.net/ - patrz mapa w sekcjach wyżej) widnieją liczne pozwolenia dotyczące budowy/rozbudowy sieci gazowej. Przeanalizowano dane GUNB dla obrębów 01-06, 01-07, 01-02, 01-05, Mokre, 01-03, 03-01, 03-03, 03-02, 02-01, 01-08, które w całości lub częściowo obejmują obszar do 1km od obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. znaleziono następujące wpisy w zakresie sieci gazowych:

- Budowa 16 instalacji gazu niskiego ciś. dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie bliźniaczej. Wniosek z dnia 2025-11-12 w trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/68621edc-d0ca-4df3-b604-0d09838a8d30/
- Budowa instalacji gazu niskiego ciśnienia do budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-27 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1bd79e9f-6d76-4106-ae34-18f8ac2c31ec/
- Budowa instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja z dnia 2025-04-07 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e61f194e-e283-49e0-98b6-37a7a38c5af3/
- Budowa sieci gazowej o cisnieniu roboczym nie wyzszym niż 0,5 MPa o40PE. Wniosek z dnia 2025-01-23 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3ef35019-7f81-4d65-8b62-b6386c4e2247/
- Budowa 12 instalacji gazowych wew sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-06 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c40b16ed-7ceb-43e0-ae04-a5d5b1927be9/
- Budowa podziemnego zbiornika gazu (2700 l) oraz wewnętrznej i zewnętrznej instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-27 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/874dbc93-40cd-4608-ab37-bc54a86e761e/
- Budowa instalacji gazu dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-25 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2f3fa2cf-2984-4e86-9d1e-a450c8243536/
- Budowa instalacji gazowej dla siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-07 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9068904f-a26c-4aca-9066-04d5bc78a364/
- Budowa instalacji gazu ziemnego w czterolokalowym budynku bliźniaczym. Wniosek z dnia 2025-06-03 w trakcie rozpatrywania https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ab5df96f-fadb-45ea-9f31-0d6e0b373d6b/
- Budowa instalacji gazowej dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-09 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ecf87b76-f6e8-4912-b3dd-c7be4b5bfbb7/
- Budowa wew i na zew budynku mieszkalnego jednorodzinnego instalacji gazowej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-31 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/92ea0e3d-1250-

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

4061-be88-e7627a656f45/

- Budowa 16 instalacji gazowych dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-25 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6acacd8d-f93a-46a1-9842-32e8a4920578/
- Starsze decyzje w wyszukiwarce.

Sieć ciepłownicza

Zgodnie ze studium Gminy Radzymin „W gminie nie ma sieci ciepłowniczej. Zaopatrzenie w ciepło odbywa się poprzez przydomowe i lokalne kotłownie. Gospodarstwa domowe korzystają z własnych systemów grzewczych. Są to często piece centralnego ogrzewania na paliwa stałe tj. węgiel i koks. Ze względu na ochronę środowiska należy eliminować paliwa stałe."
Przeanalizowano dane GUNB dla obrębów 01-06, 01-07, 01-02, 01-05, Mokre, 01-03, 03-01, 03-03, 03-02, 02-01, 01-08, które w całości lub częściowo obejmują obszar do 1km od obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono wpisów zakresu budowy infrastruktury ciepłowniczej.

Sieć wodno-kanalizacyjna

Oczyszczalnia ścieków Komunalnych w Radzyminie (ul. Księżycowa 13) ~1,2km na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.
Oczyszczalnia w Cegielni (Radzymin) ~2,8km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zgodnie ze studium Gminy „W 2022 r. długość sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Radzymin wynosiła 156 km. Liczba odbiorców usług odprowadzania ścieków wynosiła 3779, z czego 3352 to gospodarstwa domowe. Z kanalizacji korzystało ponad 12 tys. osób – około 40% mieszkańców gminy. Około 79% ścieków jest odprowadzanych z gospodarstw domowych.
Sieć kanalizacyjna obejmuje większość ulic miasta Radzymina oraz sołectwa: Cegielnia, Ciemne, Dybów Folwark, Sieraków, Słupno Osiedle, Słupno 1, Słupno 2, Nowe Słupno, Stary Dybów, Wawrzyna. W pozostałych sołectwach nie ma sieci kanalizacyjnej. Są to głównie miejscowości położone na obrzeżach gminy, ponadto większość z nich charakteryzuje się niskim wskaźnikiem koncentracji zabudowy, wobec czego w niektórych przypadkach budowa sieci kanalizacyjnej jest ekonomicznie nieuzasadniona. Jednakże gmina w dalszym ciągu planuje i realizuje kolejne odcinki sieci kanalizacji sanitarnej.
Ścieki z obszaru gminy Radzymin odprowadzane są do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków Komunalnych w Radzyminie przy ul. Księżycowej 13, która jest eksploatowana od 1994 r. przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Radzyminie. Oczyszczalnia w latach 2010-2013 została poddana modernizacji i rozbudowie. Ścieki oczyszcza się metodą mechaniczno-biologiczną. Przepustowość projektowa obiektu wynosi 4400 m3/dobę i oceniana jest jako wystarczająca w stosunku do obecnych i przyszłych potrzeb. Oprócz ścieków komunalnych do oczyszczalni trafiają również ścieki przemysłowe (około 21%). Łącznie, razem ze ściekami dowożonymi do punktów zlewnych przy oczyszczalniach i wodami infiltracyjnymi, oczyszczono w 2022 r. 678 tys. m3 ścieków. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Beniaminówka, która poprzez Kanał Żerański wpływa do rzeki Narwi.
Na terenie gminy Radzymin funkcjonuje również 1 stacja zlewna, kilka przydomowych oczyszczalni ścieków oraz ponad 4 tys. zbiorników bezodpływowych (szamb). Na terenie przemysłowym w północno-zachodniej części miasta Radzymina zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków zakładu produkcyjnego Coca Cola HBC Polska Sp. z o.o. Do eksploatacji została oddana w 1992 r. Oczyszczanie ścieków odbywa się metodą mechaniczno-biologiczną z osadem czynnym. Jest to obiekt przeznaczony dla ścieków przemysłowych, w którym ścieki komunalne stanowią jedynie około 0,1% całej ilości ścieków. Przepustowość oczyszczalni wynosi do 1000 m3/dobę."

Na stronie Przedsiębiorstwa wodociągów i kanalizacji w Radzyminie https://www.pwikradzymin.pl/inwestycje/ nie znaleziono inwestycji dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczących wodociągów i kanalizacji.

Na stronie BIP Gminy widnieje druk nr 2/XVIII/2025-w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Radzymin na lata 2025-2035 https://bip.radzymin.pl/artykul/89/9634/druk-nr-2-xviii-2025-w-sprawie-zmiany-wieloletniej-prognozy-finansowej-gminy-radzymin-na-lata-2025-2035 W zakładniku nr 2 jest wykaz planowanych wydatków, wśród nich są

- Wykonanie dokumentacji projektowej w zakresie przebudowy koryta rzeki Beniaminówki na gruncie zakupionym przez Gminę pod Szkołę Nr 3 - Koncepcja zagospodarowania terenu"
- Program inwestycji odwodnieniowych - Budowa i modernizacja kluczowej infrastruktury odwodnieniowej.

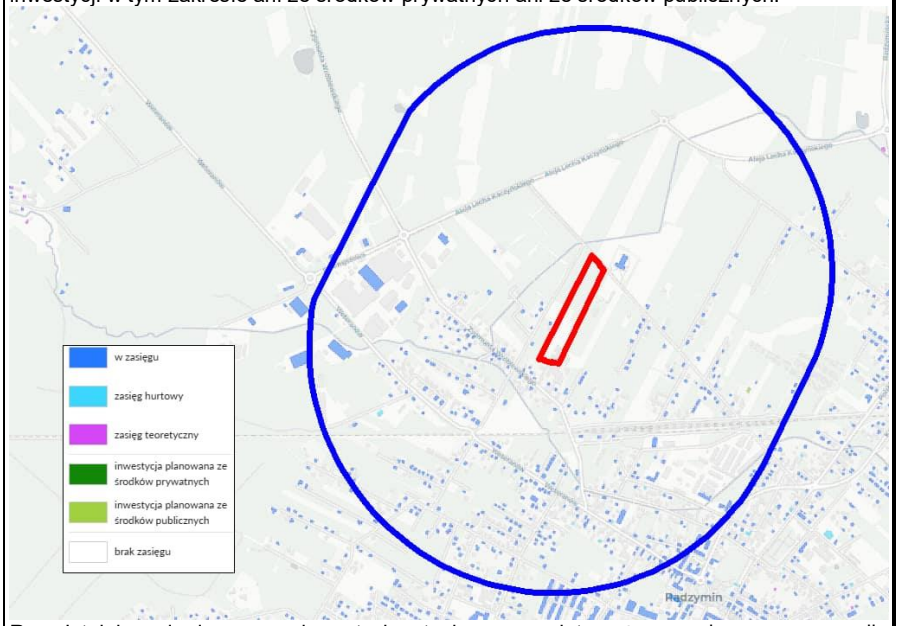
Przeanalizowano dane GUNB dla obrębów 01-06, 01-07, 01-02, 01-05, Mokre, 01-03, 03-01, 03-03, 03-02, 02-01, 01-08, które w całości lub częściowo obejmują obszar do 1km od obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono wpisów zakresu budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Starsze wnioski w wyszukiwarce.

Sieć geotermalna

Zgodnie ze Studium „Gmina Radzymin położona jest w brzeżnej części synklinorium warszawskiego, jednostki geologicznej charakteryzującej się udokumentowanymi zasobami

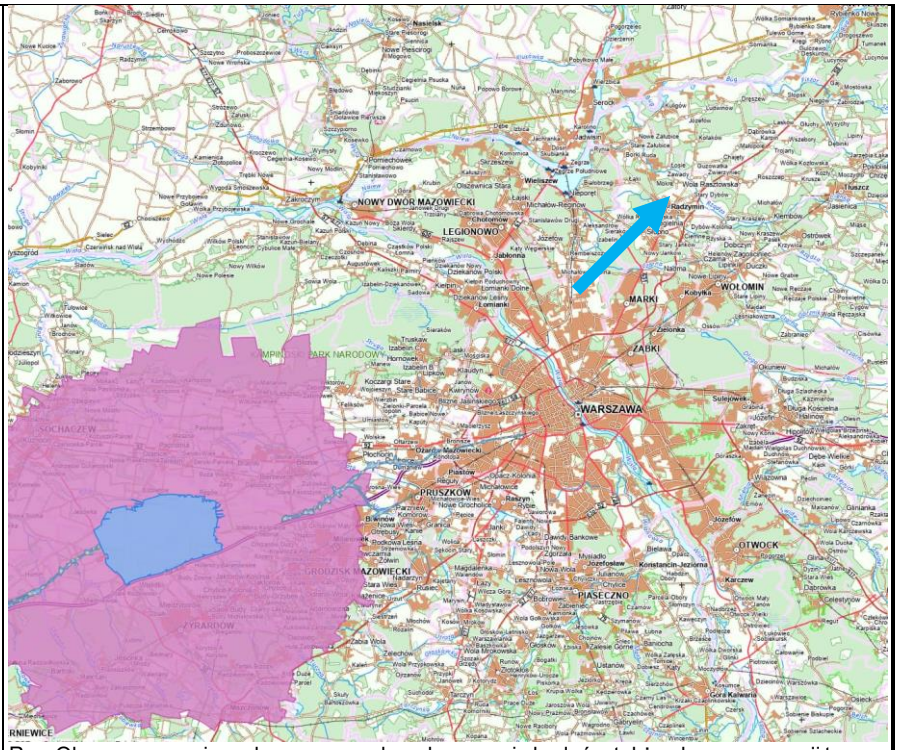
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

		energii wód geotermalnych. Wstępna analiza, oparta na podstawie regionalnej oceny podstawowych parametrów geologicznych i hydrogeotermalnych warunkujących możliwości różnorodnego wykorzystania ciepłych wód podziemnych na Niżu Polskim, z uwzględnieniem lokalizacji Radzymina, wskazuje na istnienie potencjału geotermalnego w rejonie gminy." Na BIB Gminy Radzymin nie znaleziono żadnych informacji na temat planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury geotermalnej. Przeanalizowano dane GUNB dla obrębów 01-06, 01-07, 01-02, 01-05, Mokre, 01-03, 03-01, 03-03, 03-02, 02-01, 01-08, które w całości lub częściowo obejmują obszar do 1km od obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono wpisów zakresu budowy infrastruktury geotermalnej Starsze wnioski w wyszukiwarce.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z danymi https://internet.gov.pl/ na terenie do 1km od inwestycji nie ma planowanych inwestycji w tym zakresie ani ze środków prywatnych ani ze środków publicznych.  Ryc. Istniejące i planowane inwestycje stacjonarnego internetu szerokopasmowego dla dowolnego adresu w Polsce. Czerwoną linią schematycznie oznaczono obszar przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://internet.gov.pl/map Zgodnie ze Studium Gminy Radzymin „Na terenie gminy Radzymin znajdują się następujące nadajniki telekomunikacyjne: - Plus w Starych Załubicach, Emilianowie, Radzymin (2 lokalizacje), - Play w Starych Załubicach, Nadma, Starym Dybowie, Radzymin (3 lokalizacje, w tym 1 na dachu), - Orange w Starych Załubicach, Łąkach, Emilianowie, Starym Dybowie, Ciemne (2 lokali-zacje na dachach), Radzymin (5 lokalizacji, w tym 1 na dachu), - T-Mobile w Starych Załubicach, Łąkach, Emilianowie, Starym Dybowie, Radzymin (7 lo-kalizacji, w tym 3 na dachach), - Aero 2 w Emilianowie. O zróżnicowanym standardach (GSM 900, LTE 800, LTE 900, LTE 1800, LTE 2100, LTE 2600, UMTS 900, UMTS 2100)." Przeanalizowano dane GUNB dla obrębów 01-06, 01-07, 01-02, 01-05, Mokre, 01-03, 03-01, 03-03, 03-02, 02-01, 01-08, które w całości lub częściowo obejmują obszar do 1km od obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono wpisów zakresu budowy infrastruktury szerokopasmowej. Starsze wnioski w wyszukiwarce.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Akty prawne dotyczące CPK dostępne są na https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/akty-prawne Zgodnie z informacją na stronie Centralnego Portu Komunikacyjnego **wojewoda mazowiecki wydał decyzję lokalizacyjną dla inwestycji Centralny Port Komunikacyjny**. Otwiera to drogę do uzyskiwania pozwoleń na budowę zarówno obiektów w ramach CPK, jak i całej infrastruktury kolejowej, drogowej itp. https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/wojewoda-wydal-decyzje-lokalizacyjna-dla-lotniska-cpk Zgodnie ze „Strategią rozwoju obszaru otoczenia CPK do 2040 r. Projekt" (Dane CPK https://www.cpk.pl/pl/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk) wyznaczono wstępny wariant delimitacji otoczenia CPK i nie znajduje się w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Zgodnie z danymi CPK https://mapy.geoportal.gov.pl/imapnext/imap/index.html?moduleId=modulPP&mapview=52.103036%2C20.698055%2C100000s obszar prawa pierwokupu, prawa do wykonywania badań a także plany rezerwacji terenu znajdują się poza obszarem do 1km od terenu inwestycji (patrz ryc. niżej).

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić



Ryc. Obszar prawa pierwokupu, prawa do wykonywania badań a także plany rezerwacji terenu pod inwestycję CPK. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego.https://mapy.geoportal.gov.pl/imapnext/imap/index.html?moduleId=modulPP&mapview=52.103036%2C20.698055%2C100000s

Na stronie Gminy Radzymin https://radzymin.pl/484/stanowisko-gminy-radzymin-w-sprawie-strategicznego-studium-lokalizacyjnego-inwestycji-centralnego-portu-komunikacyjnego.html widnieje dokument: „Stanowisko gminy Radzymin w sprawie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji CPK". Gmina 3-krotnie brała udział w konsultacjach i analizowała możliwe warianty tras drogowych lub kolejowych związanych z CPK. Z dokumentu wynika, iż propozycje dróg ekspresowych / wariantów tras z CPK, które mogły być rozważane w ramach tego studium, były przedmiotem ostrej krytyki ze strony władz i mieszkańców Radzymina, co sugeruje, że planowano możliwość, że elementy infrastruktury komunikacyjnej (np. drogi AOW / ekspresowe) mogą przebiegać w obrębie gminy. Konsultacje dotyczyły budowy obwodnicy Radzymina – trasy S8 w klasie drogi ekspresowe; budowy trasy S8 na odcinku Radzymin - Wyszków w klasie drogi ekspresowej; budowy trasy S8 na odcinku Marki - Radzymin w klasie drogi ekspresowej. Szczególne zainteresowanie mieszkańców Gminy Radzymin budzi rozdział 7 SSL pt. Drogowe inwestycje towarzyszące, w szczególności 4 warianty AOW przebiegające przez teren Powiatu Wołomińskiego. Największe obawy mieszkańców dotyczą wariantów I i III AOW, ponieważ te jako jedyne przebiegają przez tereny Gminy Radzymin. Oba warianty mają taki sam przebieg. AOW krzyżuje się z S8 na węźle Wola Rasztowska w miejscowości Emilianów, przebiega na północ od miejscowości Zwierzyniec, Zawady oraz Łosie zbliżając się bardzo blisko zabudowań oraz przez miejscowość Nowe Załubice i Arciechów do rzeki Narew. Szersze informacje o obwodnicach zamieszczono w sekcji dotyczącej dróg.

Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmiany dokumentów planistycznych i rozbudowę różnych inwestycji w przyszłości. Dotyczyć to będzie chociażby inwestycji drogowych, co opisano w sekcjach wyżej. Zgodnie z informacjami podanymi przez prezesa zarządu CPK Tylko spółka CPK zamierza wydać ponad 131 mld złotych w celu sfinansowania Kolei Dużych Prędkości, a także nowego centralnego lotniska oraz inwestycji towarzyszących, w tym dróg. – To są środki w dużej mierze budżetowe, ale jest też finansowanie dłużne. Mamy na biegu postępowania i kontrakty o wartości 4 mld złotych. Tylko w tym roku będziemy kontraktować zadania o wartości 30 mld złotych. https://www.rynekinfrastruktury.pl/wiadomosci/biznes-i-przemysl/fala-inwestycji-w-cpk-pkp-plk-i-gddkia-miliardy-zlotych-do-wydania-95609.html

Zgodnie z danymi CPK https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/spolka-cpk-zaktualizowala-wniosek-o-nadanie-rygoru-natychmiastowej-wykonalnosci-decyzji-lokalizacyjnej-dla-lotniska W związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, Spółka CPK aktualizuje wniosek o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności Decyzji lokalizacyjnej dla lotniska. Nadanie rygoru umożliwi złożenie wniosków o pozwolenia na budowę. Znowelizowana ustawa o Centralnym Porcie Komunikacyjnym weszła w życie 8 listopada. Nowelizacja ustawy umożliwia Spółce wystąpienie z wnioskami o pozwolenia na budowę jeszcze przed uzyskaniem ostatecznej Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Decyzja lokalizacyjna). W styczniu 2025 r. Spółka uzyskała Decyzję lokalizacyjną – jednak do czasu rozpatrzenia odwołań nie jest ona ostateczna. W celu przyspieszenia procesu inwestycyjnego Spółka CPK wystąpiła do Wojewody Mazowieckiego z wnioskiem o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności dla

* Niepotrzebne skreślić

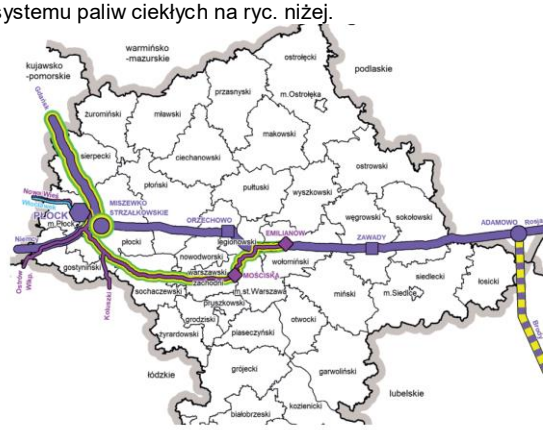
		Decyzji lokalizacyjnej. Jego nadanie umożliwi złożenie wniosków o wydanie kolejnych decyzji administracyjnych niezbędnych do budowy lotniska, w tym pozwoleń na budowę. Zgodnie z harmonogramem Lotnisko CPK powinno zostać uruchomione do końca 2032 r. – wraz z pierwszym odcinkiem linii Kolei Dużych Prędkości Warszawa – Łódź.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Infrastruktura dostępowa dotyczy dostępu do portów i przystani morskich. Zgodnie z ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich Art. 2 pkt. 5) mówiąc o „infrastrukturze zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich - rozumie się przez to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne, wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami;" Zgodnie z ustawą z 24.07.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską art. 1 ust. 2 pkt. 2) infrastruktura dostępowa – to instalacje, urządzenia i obiekty niezbędne do wybudowania i funkcjonowania drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską". Wymienione wyżej przepisy nie dotyczą obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Do ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym jest załącznik zwierający wykaz strategicznych inwestycji w sektorze naftowym https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/przygotowanie-i-realizacja-strategicznych-inwestycji-w-sektorze-18836268 Widnieją tam inwestycje: „1. Budowa rurociągu ropy naftowej Gdańsk - Płock wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi. 2. Budowa rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych w celu zmiany przebiegu trasy istniejących rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych, do których inwestor, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 lit. a, posiada tytuł własności lub inny tytuł prawny uprawniający do realizacji tych inwestycji, albo ich odbudowa, rozbudowa, przebudowa, remont, rozbiórka lub zmiana sposobu użytkowania wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi. 3. Budowa rurociągu produktów naftowych Boronów - Trzebinia wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi. 4. Budowa rurociągu produktów naftowych Podziemny Magazyn Ropy i Paliw Góra - Wielowieś wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi. 5. Budowa rurociągu gazu płynnego (LPG) Port Gdynia - Dębogórze - Kosakowo wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi." Obecnie gmina Radzymin nie ma potwierdzonej, działającej inwestycji dużego ropociągu czy innego dużego projektu typowego dla sektora naftowego (magazyny paliw, rafinerie, terminale itp.). Istnieją natomiast plany / koncepcje wynikające z dokumentów planistycznych, które przewidują możliwość budowy takiego ropociągu lub rozbudowy sieci paliwowej. W obowiązującym planie przestrzennym gminy Radzymin zapisano wśród możliwych zadań ponadlokalnych, między innymi budowę rurociągu naftowego Odessa–Brody–Płock pipeline (z możliwością przedłużenia do Gdańska), wykorzystującego trasę części istniejącego ropociągu Przyjaźń pipeline. W tym samym dokumencie przewidziano też — oprócz tego planowanego ropociągu — inwestycje gazowe: m.in. rozbudowę przesyłowego gazociągu Wronów–Rembelszczyzna gas pipeline. Baza paliw i laboratorium znajduje się w Emilianowie (ul. Napoleońska 1, Rasztów 05-205 Klembów) ~7km na północny-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. niżej). Ryc. Lokalizacja ropociągów http://pern.pl/

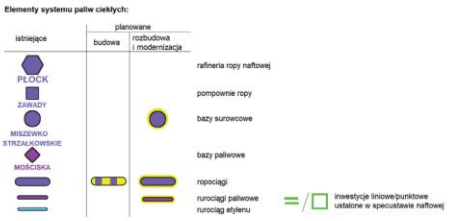
Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

Ryc. Przebieg ropociągów https://geoland.pl/dodatki/infrastruktura_ii/pern.html

Kierunki rozwoju woj. mazowieckiego w kontekście polityki klimatyczno-energetycznej UE w zakresie rozwoju systemu paliw ciekłych na ryc. niżej.





Ryc. 4. Stan istniejący i planowana rozbudowa systemu paliw ciekłych
Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych operatorów systemu paliwowego oraz ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym

Na BIP Gminy Radzymin w dostępnych obwieszczenia nie znaleziono decyzji od stycznia 2025 r. dotyczących sektora naftowego w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Starsze decyzje na BIP Gminy https://bip.radzymin.pl/artykuly/szukaj?keyword=naftow&recaptcha_response=&_mosparo_checkboxField_61220736529684=1&_mosparo_submitToken=TtjCr8czX4dHbU3puEdalx-vOYPyZMoVxpmFp85iFVo&_mosparo_validationToken=2l7iV2b_Waed-V07NHjV6ESc5_yE0gNQFpvp7HgjDsw

Przeanalizowano dane GUNB dla obrębów 01-06, 01-07, 01-02, 01-05, Mokre, 01-03, 03-01, 03-03, 03-02, 02-01, 01-08, które w całości lub częściowo obejmują obszar do 1km od obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono wpisów zakresu budowy infrastruktury naftowej. Starsze wnioski w wyszukiwarce.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	j.w.

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 440pR/2025 z dnia 01.07.2025 r. wydana przez Starostę Wołomińskiego. Decyzja nr 973pR/2025 z dnia 23 grudnia 2025 r. wydana przez Starostę Wołomińskiego (pozwolenie zamienne).	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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	Data rozpoczęcia budowy: 01.09.2026 Data zakończenia budowy: 30.01.2028	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje 140 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej Zadanie 3B obejmuje 6 budynków **Rozmieszczenie budynków w zadaniu przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiano na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.**
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zadanie 3B najmniejsza odległość między budynkami w zabudowie bliźniaczej wynosi 2 metry. **Rozmieszczenie budynków w zadaniu przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiano na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.**
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru Powierzchni Użytkowej budynku mieszkalnego i lokalu, o której mowa w art. 5a ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym dokonuje się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, tj. zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07. W umowie deweloperskiej pojawia się również pojęcie Powierzchni Użytkowej Administracyjnej, przez którą należy rozumieć powierzchnię lokalu obliczaną na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Szczegółowe zasady sposobu pomiaru Powierzchni Użytkowej i Powierzchni Użytkowej Administracyjnej, a także różnic między nimi oraz celów, dla których poszczególne powierzchnie są stosowane określa Załącznik nr 6.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Udział procentowy: - kredyt 20% - środki własne firmy:80%

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

	W następujących instytucjach finansowych	Bank Spółdzielczy w Przysusze.
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]	**0,45%**
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, 2) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, 3) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz ceny Lokalu; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego określonego w jego 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 dokumentującego umowę przenoszącą na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę, 4) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, przy czym kontrola dokonywana jest przez Bank w zakresie określonym poniżej, pod lit. a) i b) niniejszego punktu. W przypadku negatywnej oceny jednego z elementów kontroli lub też braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne oraz w przypadku wszczęcia wobec Dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa poniżej, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wyłącznie po usunięciu tychże nieprawidłowości. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Kontrola obejmuje: a) sprawdzenie, czy: □ Deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone Zadanie Inwestycyjne, a w przypadku gdy Deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości – czy posiada zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis wynikających z umowy deweloperskiej roszczeń Nabywcy o przeniesienie własności, □ wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, □ Deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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, □ planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, □ wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, □ Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, □ Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, □ Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 Ustawy, w należnej wysokości, □ Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach Zadania Inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, □ Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, b) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Zadania Inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:	

[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.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

	wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych także w zakresie szerszym niż określony pod lit. a) i b) powyżej, jeżeli wynika to z umowy zawartej z Deweloperem, 5) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Fundusz, przy czym: a) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku gdy Deweloper po zawarciu umowy deweloperskiej przekazał opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Zadania Inwestycyjnego zgodnie z art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, b) składka na Fundusz należna od Dewelopera stanowi iloczyn stawki procentowej, której maksymalna wysokość z uwagi na posiadanie przez Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może przekraczać 1%, oraz wartości wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, to jest wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy opłaty rezerwacyjnej, dokonanej przez Dewelopera, na podstawie art. 32 ust. 4 Ustawy, c) wysokość stawki procentowej, o której mowa pod lit. b) powyżej określa, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów; w związku z tym, że rozpoczęcie sprzedaży w ramach Zadania Inwestycyjnego obejmującego przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej nastąpiło w dniu obowiązywania Rozporządzenia 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, stosownie do treści §1 pkt 1) powołanego rozporządzenia, wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi – 0,45%, d) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, e) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, f) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**Bank Spółdzielczy w Przysusze**

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap**	**Opis prac oraz termin ich zakończenia**	**Udział etapu w całkowitej cenie Lokalu**
	1	**ETAP I zakończenie do 15.09.2026**	**20%**
	1.1	Zakup gruntu	
	1.2	Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe	
	1.3	Ogrodzenie placu budowy	
	1.4	Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy	
	2	**ETAP II zakończenie do 30.09.2026**	**20%**
	2.1	Roboty ziemne pod płytą fundamentową	
	2.2	Instalacja podposadzkowa	
	2.3	Płyta fundamentowa	
	3	**ETAP III zakończenie do 30.12.2026**	**20%**
	3.1	Elementy nośne pionowe murowe i żelbetowe w poziomie "0"	
	3.2	Strop żelbetowy nad poziomem "0"	
	3.3	Elementy nośne pionowe murowe i żelbetowe w poziomie "+1" bez otworów technologicznych	
	4	**ETAP IV zakończenie do 30.04.2027**	**18%**
	4.1	Więźba dachowa	
	4.2	Elementy murowe szczytowe	
	4.3	Elementy murowe w poziomie "0" i +1 (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)	
	4.4	Wykonanie membrany na połaci dachu wraz z łaceniem	
	5	**ETAP V zakończenie do 30.09.2027**	**12%**
	5.1	Pokrycie dachu z orynnowaniem bez rur spustowych	
	5.2	Stolarka okienna	
	5.3	Wykonanie elewacji (bez tynku i elementów wykończeniowych w poziomie parteru i cokołów)	
	5.4	Instalacja sanitarna wewnętrzna (bez montażu kotłów i grzejników)	
	5.5	Wewnętrzna instalacja elektryczna podtynkowa (bez montażu tablic rozdzielczych mieszkaniowych i osprzętu elektrycznego)	
	5.6	Tynki wewnętrzne	
	6	**ETAP VI ORAZ UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE, DO CZASU UZYSKANIA POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE DO 30.01.2028**	**10%**
	6.1	Posadzki wewnętrzne	
	6.2	Izolacja termiczna wraz z sufitem podwieszanym z płyt GK stropu nad piętrem	
	6.3	Wewnętrzna instalacja elektryczna podtynkowa (montaż tablic rozdzielczych mieszkaniowych i osprzętu elektrycznego)	
	6.4	Instalacja sanitarna wewnętrzna (montaż kotłów i grzejników)	
	6.5	Instalacja terenowa oświetlenia ulicznego	
	6.6	Sieć wodociągowa	
	6.7	Sieć kanalizacyjna	
	6.8	Sieć kanalizacji deszczowej	
	6.9	Altany śmietnikowe	
	6.10	Niwelacja terenu z zagospodarowaniem i wydzieleniem ogródków, chodniki, miejsca parkingowe, droga wewnętrzna, ogrodzenie	
	6.11	Rury spustowe	
	6.12	Balustrady	
	6.13	Wykonanie elewacji - tynk i elementy wykończeniowe w poziomie parteru + cokół	
	6.14	Drzwi zewnętrzne	
		SUMA:	**100%**
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zgodnie z treścią §3 ust. 9 umowy deweloperskiej: Przy zachowaniu należytej staranności Dewelopera oraz działających na jego zlecenie podmiotów, przy zachowaniu powszechnie obowiązujących przepisów technicznych i obowiązujących norm budowlanych **Powierzchnia Użytkowa** i **Powierzchnia Użytkowa Administracyjna** Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, może różnić się od powierzchni projektowanych, wskazanych w umowie deweloperskiej. W celu jednoznacznego określenia zasad rozliczeń umowa deweloperska zawiera następujące postanowienia: **1)** w przypadku gdy **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej **Powierzchni Użytkowej** Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej: **a)** przy różnicy do 2,00% – Cena Lokalu ulegnie odpowiedniej obniżce, proporcjonalnie do wykazanej różnicy powierzchni oraz ceny 1 m² Lokalu brutto, a Strony dokonają stosownych rozliczeń; w takim przypadku Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, **b)** przy różnicy powyżej 2,00%: – Cena Lokalu zostanie obniżona na zasadach określonych w lit. a) powyżej i Strony dokonają stosownych rozliczeń, – niezależnie od powyższego – Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej,		

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

	2) w przypadku gdy **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej **Powierzchni Użytkowej** Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej: **a)** przy różnicy do 2,00%: – Cena Lokalu może zostać zwiększona maksymalnie o kwotę stanowiącą iloczyn liczby metrów kwadratowych, o jakie zwiększyła się **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu, oraz ceny 1 m² Lokalu i Strony dokonają stosownych rozliczeń, albo – Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej, – jeżeli Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, **b)** przy różnicy powyżej 2,00%: – Cena Lokalu może być zwiększona zgodnie z lit. a) powyżej i w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń albo Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, ---------- – Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również, gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, **3)** jeżeli zmiana **Powierzchni Użytkowej** Lokalu nastąpi w wyniku zmian lokatorskich zamówionych przez Nabywcę na jego wniosek i zgodnie z jego dyspozycjami, to umowa deweloperska przewiduje, że zmiana ta jest konsekwencją indywidualnych ustaleń Nabywcy i nie stanowi podstawy do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 9, 11 i 13 umowy deweloperskiej. **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu ustalona w inwentaryzacji powykonawczej zostanie wskazana Nabywcy najpóźniej wraz z zawiadomieniem o odbiorze. W tym samym terminie Deweloper poinformuje o **Powierzchni Użytkowej** ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej. Deweloper każdorazowo poinformuje Nabywcę o zmianie Ceny w zawiadomieniu przesłanym za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail), na adres wskazany przez Nabywcę. Zgodnie z treścią §3 ust. 10 umowy deweloperskiej: Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej. Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 9, 11 i 13 umowy deweloperskiej.
WARUNKI ODSTĄPIENIA 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	**1. <u>ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ:</u>** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. **A. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 1 pkt 1) do 12) Ustawy** **Nabywca** ma prawo odstąpić od umowy: 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi w terminie określonym w umowie deweloperskiej,

7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy (to jest zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje),

9) w przypadku gdy Deweloper w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże Nabywcy oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestodniowy) termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 8), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

B. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w treści umowy deweloperskiej:

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:

1) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 1) lit. b) – w przypadku gdy **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej **Powierzchni Użytkowej** Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej,

2) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 2) lit. a) – w przypadku gdy **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej **Powierzchni Użytkowej** Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy do 2,00% (dwóch procent), jeżeli Deweloper nie zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej,

3) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 2) lit. b) – w przypadku gdy **Powierzchnia Użytkowa** Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej **Powierzchni Użytkowej** Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, nadto Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej

4) zgodnie z treścią §3 ust. 10 umowy deweloperskiej – w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

	2. ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA: **Deweloper** ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy oraz §6 ust. 7 i 8 umowy deweloperskiej: 1) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę własność Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

INNE INFORMACJE [44)]

I. Informacja o: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;	Deweloper do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zobowiązuje się uzyskać od Banku Spółdzielczego w Przysusze zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.
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.	Nie dotyczy.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (ul. Cieślewskich 53, Warszawa) przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej 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,
3) pozwoleniem na budowę
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
5) projektem budowlanym;

dokumentem potwierdzającym zobowiązanie banku, na rzecz którego ustanowiona została hipoteka ujawniona w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę, po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Spółdzielczym w Przysusze**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Spółdzielczego w Przysusze**,

– 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,

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

– 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,

– **Bank Spółdzielczy w Przysusze** korzysta także z następujących znaków towarowych: **SGB Bank Spółdzielczy w Przysusze**

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.

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.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (ul. Cieślewskich 53, Warszawa) przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

6) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
7) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego,
8) pozwoleniem na budowę
9) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
10) projektem budowlanym;

dokumentem potwierdzającym zobowiązanie banku, na rzecz którego ustanowiona została hipoteka ujawniona w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę, po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**..... zł brutto**	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**Zgodnie z Załącznikiem nr 1**	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za metr kwadratowy **Powierzchni Użytkowej** Lokalu brutto _____ zł Cena za metr kwadratowy **Powierzchni Użytkowej Administracyjnej** Lokalu brutto _____	
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	**30.09.2029**	
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	2
	Technologia wykonania	Zgodnie z Załącznikiem nr 5.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikami nr 2 oraz nr 5.
	Liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Jedno miejsce postojowe do lokalu mieszkalnego.
	Dostępne media w budynku	1. Prąd, 2. Gaz, 3. Woda, 4. Kanalizacja sanitarna **5.** Wentylacja mechaniczna
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do ul. Wincentego Witosa
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	**Zgodnie z Załącznikiem nr 2 do prospektu informacyjnego.**	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	**Zgodnie z Załącznikami nr 1 oraz nr 5 do prospektu informacyjnego.**	

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	**Brak.**
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	**Brak.**
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	**Nie dotyczy.**
Cenę 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

.....

Załączniki:
1. Rzut Lokalu.
2. Koncepcja Projektu Zagospodarowania Terenu.
3. Wzór Umowy Deweloperskiej.
4. Harmonogram wpłat.
5. Standard wykonania budynku i lokalu.
6. Zasady pomiaru Powierzchni Użytkowej oraz Powierzchni Użytkowej Administracyjnej.
7. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia.

Deweloper: Novisa Development sp. z o.o., ul. Cieślewskich 53, 03-017 Warszawa, NIP: 7010044936, KRS 0000973276
Inwestycja: Domy Witosa, ul. Witosa, Gmina Radzymin
Biuro Sprzedaży: tel.: +48 22 545 70 20, , dok@novisa.pl

* Niepotrzebne skreślić