

RCORE DEVELOPMENT
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Al. Rzeczypospolitej 29 lok 16
02-972 Warszawa

Stan
na dzień sporządzenia
prospektu
informacyjnego:
12.12.2025.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	RCORE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000822895	
Adres	Al. Rzeczypospolitej 29 lok 16 02-972 Warszawa	
Nr NIP i REGON	NIP: 9512496380	REGON: 385308981
Nr telefonu	791-676-163	
Adres poczty elektronicznej	biuro@rcore-development.pl	
Adres strony internetowej	www.rcore-development.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	ul. Kolorowa 29 i 29A
Data rozpoczęcia	08.03.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	07.09.2023
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	nie dotyczy
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	

Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	nie dotyczy

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU													
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	ul. Mała 124, 124A, 124B, 05-270 Marki nr działki ewidencyjnej 18/4, obręb 0009, 1-09												
Nr księgi wieczystej	WA1W/00015735/1												
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	dział IV księgi wieczystej nie zawiera wpisów oraz wzmianek o wpisach												
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	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Analiza sąsiedztwa inwestycji w promieniu 200 m nie wykazała na istnienie obiektów mogących szczególnie negatywnie wpłynąć na warunki życia i stanowiących uciążliwości np. zapachowe, świetlne, hałasowe. W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz tereny niezabudowane. Najbliższe przedszkole niepubliczne w odległości 900 m, najbliższa szkoła podstawowa w odległości 2 km, najbliższa przychodnia w odległości 2,4 km. Do centrum Marek 6 km-14 min autem, do centrum Warszawy 28 km. <table><tr><th>Inwestor</th><th>Nazwa zamierzenia</th><th>Stan prawny</th><th>Data wydania decyzji</th></tr><tr><td>1. Gib-Dom Sp. zo.o.</td><td>Budowa 4 instalacji gazowych n ciś dla dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie bliźniaczej</td><td>Decyzja pozytywna</td><td>2025-09-22</td></tr><tr><td>2. AS. DOM Ariusz Szwejkowski</td><td>Budowa 7 instalacji gazowych dla 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w tym trzy budynki mieszkalne 2 lokalowe.</td><td>Decyzja pozytywna</td><td></td></tr></table>	Inwestor	Nazwa zamierzenia	Stan prawny	Data wydania decyzji	1. Gib-Dom Sp. zo.o.	Budowa 4 instalacji gazowych n ciś dla dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie bliźniaczej	Decyzja pozytywna	2025-09-22	2. AS. DOM Ariusz Szwejkowski	Budowa 7 instalacji gazowych dla 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w tym trzy budynki mieszkalne 2 lokalowe.	Decyzja pozytywna	
Inwestor	Nazwa zamierzenia	Stan prawny	Data wydania decyzji										
1. Gib-Dom Sp. zo.o.	Budowa 4 instalacji gazowych n ciś dla dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie bliźniaczej	Decyzja pozytywna	2025-09-22										
2. AS. DOM Ariusz Szwejkowski	Budowa 7 instalacji gazowych dla 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w tym trzy budynki mieszkalne 2 lokalowe.	Decyzja pozytywna											

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

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

	2025-08-27
3.	DAKARA INVEST s.c. Budowa instalacji gazowych dla czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie szeregowej Decyzja pozytywna 2025-07-30
4.	Fukowska Elżbieta Rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o drugi lokal mieszkalny Decyzja pozytywna 2025-06-17
5.	Fukowska Elżbieta Lokal mieszkalny w dobudowie do istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Wycofany przez inwestora 2025-05-21
6.	Jóźwiak Lidia Budowa wewnętrznej i zewnętrznej instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego Decyzja pozytywna 2025-04-01
7.	Dudek Aleksandra Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego Decyzja pozytywna 2025-04-11
8.	Nowosielska Marzena Budowa budynku mieszkalnego - Zmiana pozwolenia na budowę Decyzja pozytywna 2025-04-07
9.	Dakara Invest s.c. Dariusz Sosnowski, Katarzyna Sawicka, Radosław Sosnowski, Bogumił Sosnowski Budowa 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 lokalowych w zabudowie szeregowej Decyzja pozytywna 2025-04-10
10.	Grzywiński Grzegorz Budowa wew i na zew instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego Decyzja pozytywna 2025-02-06
11.	"Instalacje Elektryczne Paweł Łupiński" Budowa wew i na zew 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych instalacji gazowych Decyzja pozytywna 2025-01-08
12.	Nowosielska Marzena Rozbiórka budynku garażowego Decyzja pozytywna 2024-12-20
13.	Ariusz Szwejkowski A.S. Dom Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej Decyzja pozytywna 2025-01-09
14.	Skibowski Adam Rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego Decyzja odmowna 2025-04-03
15.	Wyszomirscy Sp. z o.o. Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej Decyzja pozytywna 2024-10-03
16.	GIB-DOM Sp. z o. o. budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej Decyzja pozytywna 2024-08-19
17.	Nowosielski Waldemar Budowa instalacji gazowej

	Decyzja pozytywna 2024-07-24	
	18. Popińscy Ewa i Andrzej	Budowa instalacji gazowej
	Decyzja pozytywna 2024-06-03	
	19. Instalacje Elektryczne Paweł Łupiński	Budowa 3 budynków
	mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych	Decyzja
	pozytywna 2024-04-19	
	20. Józwiak Lidia i Tomasz	Budowa budynku mieszkalnego
	jednorodzinne	Decyzja pozytywna 2024-05-14
	21. DAKARA INVEST s.c.	Budowa 4 budynków mieszkalnych
	jednorodzinnych 2 lokalowych	Decyzja pozytywna
	2024-06-11	
	22. GIB-DOM Sp. z o.o.	Budowa 3 budynków mieszkalnych
	jednorodzinnych 2 lokalowych w zabudowie szeregowej	
	Decyzja pozytywna 2024-02-15	
	23. Maciej Szczepkowski MJM Development	Budowa instalacji gazowej
	dla 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 lokalowych	Decyzja
	pozytywna 2023-07-07	
	24. RCORE Development Sp. z o.o.	Budowa 6 instalacji gazowych
	Decyzja	
	pozytywna 2023-06-12	
	25. Wiśniewska-Grzywińska Teresa	Budowa budynku
	mieszkalnego	Decyzja pozytywna 2023-05-04
	26. Tadeusz Wróbel RETA	Budowa 5 instalacji gazowych dla 2
	budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie	
	bliźniaczej	
	Decyzja pozytywna 2023-03-08	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA Nr XXXVI/407/2002 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki III” UCHWAŁA NR XLV/530/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta "Marki III" UCHWAŁA Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Marki są ogólnodostępne na stronie internetowej Urzędu Miejskiego pod linkiem https://bip.marki.pl/artykuly/1705/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	

		Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki są ogólnodostępne na stronie internetowej Urzędu Miejskiego pod linkiem https://bip.marki.pl/arttykul/1704/15765/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-marki Źródło: pismo Burmistrza Urzędu Miasta Marki z 15.10.2025 r. oraz pisma z 03.12.2025 r. Działka nie znajduje się na terenie objętym miejscowym planem odbudowy. Źródło: pismo Burmistrza Urzędu Miasta Marki z 15.10.2025 r. oraz pisma z 03.12.2025 r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	37 MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej Przeznaczenie podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach to jest: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa; - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie w formie małych domów mieszkalnych do sześciu lokali w budynku wolnostojącym; Przeznaczenie uzupełniające: - usługi zdrowia, oświaty, kultury, administracji, gastronomii i handlu (1000m2 p.uż.) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji; Przeznaczenie dopuszczalne: - elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnej to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze. Dla zabudowy usługowej : do dwóch kondygnacji naziemnych.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora. W zakresie zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji na terenie działki budowlanej ustala się: 1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, a w przypadku lokali użytkowych minimum wskazane w pkt 1 odpowiadające wyszczególnionej usłudze lub w przypadku obiektów innych niż wymienione w pkt 1 minimum wskazane w pkt 2, b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku, a w przypadku lokali użytkowych minimum wskazane w pkt 1 odpowiadające wyszczególnionej usłudze lub w przypadku obiektów innych niż wymienione w pkt 1 minimum wskazane w pkt 2, c) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, d) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, e) dla usług z zakresu oświaty z wyłączeniem przedszkoli, żłobków i klubów dziecięcych – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych f) dla usług z zakresu oświaty – przedszkola, żłobki i kluby dziecięce – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, g) dla restauracji i kawiarni – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych, h) dla obiektów sportowych – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie, i) dla przychodni zdrowia: - rejonowych – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, - pozostałych – minimum 2 miejsca do parkowania na gabinet, j) dla klubów i domów kultury – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie, k) dla obiektów usług hotelarskich – minimum 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc noclegowych, l) dla banków – minimum 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, m) dla kościołów – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 mieszkańców; 2) dla obiektów niewymienionych w pkt 1 obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów osobowych minimum 1 na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu; 3) w przypadku obiektów

	hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie dodatkowo należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla autobusu na każde rozpoczęte 50 miejsc noclegowych; 4) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. e, h, dodatkowo należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla autobusu; 5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: a) na drogach publicznych, w strefach ruchu oraz w strefach zamieszkania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa o ruchu drogowym, b) na pozostałych terenach za wyjątkiem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się zapewnić, co najmniej: - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100, - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100 przy czym obowiązek realizacji minimum 1 miejsca do parkowania; 6) maksymalna powierzchnia miejsc postojowych realizowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym stanowić może nie więcej niż 50% powierzchni wewnętrznej I kondygnacji nadziemnej tego budynku; 7) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się realizacji miejsc postojowych w ramach kondygnacji podziemnej budynku; 8) zakaz lokalizacji parkingu w ramach minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej w ustaleniach planu; 9) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 10% ogólnej liczby miejsc do parkowania na działce budowlanej muszą stanowić miejsca ogólnodostępne, włączając miejsca o których mowa w pkt 5 lit. b; 10) liczbę miejsc parkingowych dla rowerów: a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce parkingowe na lokal, b) dla obiektów działalności kulturalnej – minimum 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych, c) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkola – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych, d) dla szkół – 20 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 20 miejsc parkingowych, e) dla placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy – 2 miejsca parkingowe na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, f) dla placówek opieki zdrowotnej – 1 miejsce parkingowe na gabinet, g) dla obiektów sportów i rekreacji – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 10
--	--

		miejsc parkingowych, h) dla innej działalności handlowej lub usługowej – 3 miejsca parkingowe na 100 m², jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy; 11) co najmniej połowa miejsc parkingowych dla rowerów, o których mowa w pkt 10, powinna być dostępna bezpośrednio z poziomu terenu lub parteru budynku, który obsługuje.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Plan nie zawiera ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W zasięgu strefy ochrony archeologicznej oraz stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Przyjmuje się, że element podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego pełniący funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem stanowić będzie Al. Marszałka J. Piłsudskiego o funkcji ulicy głównej G, w ciągu drogi krajowej Nr 8, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUG. 2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulicy wymienionej w ust. 1 oraz pozostałych ulic stanowiących podstawowy układ komunikacyjny miasta. 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określa tabela nr 1.

		4. Określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10m). 5. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic dojazdowych 10,0m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się szerokość 8,0m, a dla ciągów pieszo-jezdnych minimum 6,0m (dla dojazdów do 3÷4 działek minimum 5,0m). 6. Na objętych planem odcinkach ulic układu podstawowego ustala się skrzyżowania i wloty wyłącznie wyznaczone na rysunku planu. 7. W zakresie zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji na terenie działki budowlanej ustala się: 1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, a w przypadku lokali użytkowych minimum wskazane w pkt 1 odpowiadające wyszczególnionej usłudze lub w przypadku obiektów innych niż wymienione w pkt 1 minimum wskazane w pkt 2, b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku, a w przypadku lokali użytkowych minimum wskazane w pkt 1 odpowiadające wyszczególnionej usłudze lub w przypadku obiektów innych niż wymienione w pkt 1 minimum wskazane w pkt 2, c) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, d) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, e) dla usług z zakresu oświaty z wyłączeniem przedszkoli, żłobków i klubów dziecięcych – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, f) dla usług z zakresu oświaty – przedszkola, żłobki i kluby dziecięce – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, g) dla restauracji i kawiarni – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych, h) dla obiektów sportowych – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie, i) dla przychodni zdrowia: - rejonowych – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, - pozostałych – minimum 2 miejsca do parkowania na gabinet, j) dla klubów i domów kultury – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie, k) dla obiektów usług hotelarskich – minimum 25 miejsc do parkowania na 100
--	--	--

	miejsz noclegowych, l) dla banków – minimum 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, m) dla kościołów – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 mieszkańców; 2) dla obiektów niewymienionych w pkt 1 obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów osobowych minimum 1 na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu; 3) w przypadku obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie dodatkowo należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla autobusu na każde rozpoczęte 50 miejsc noclegowych; 4) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. e, h, dodatkowo należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla autobusu; 5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: a) na drogach publicznych, w strefach ruchu oraz w strefach zamieszkania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa o ruchu drogowym, b) na pozostałych terenach za wyjątkiem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się zapewnić, co najmniej: - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100, - 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100 przy czym obowiązek realizacji minimum 1 miejsca do parkowania; 6) maksymalna powierzchnia miejsc postojowych realizowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym stanowić może nie więcej niż 50% powierzchni wewnętrznej I kondygnacji nadziemnej tego budynku; 7) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się realizacji miejsc postojowych w ramach kondygnacji podziemnej budynku; 8) zakaz lokalizacji parkingu w ramach minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej w ustaleniach planu; 9) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 10% ogólnej liczby miejsc do parkowania na działce budowlanej muszą stanowić miejsca ogólnodostępne, włączając miejsca o których mowa w pkt 5 lit. b; 10) liczbę miejsc parkingowych dla rowerów: a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce parkingowe na lokal, b) dla obiektów działalności kulturalnej – minimum 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych, c) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkola – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych, d) dla szkół – 20 miejsc parkingowych na
--	--

		100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 20 miejsc parkingowych, e) dla placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy – 2 miejsca parkingowe na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, f) dla placówek opieki zdrowotnej – 1 miejsce parkingowe na gabinet, g) dla obiektów sportów i rekreacji – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 10 miejsc parkingowych, h) dla innej działalności handlowej lub usługowej – 3 miejsca parkingowe na 100 m², jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy; 11) co najmniej połowa miejsc parkingowych dla rowerów, o których mowa w pkt 10, powinna być dostępna bezpośrednio z poziomu terenu lub parteru budynku, który obsługuje.”. § 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są: 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 1; 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2; 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3. 8. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic - pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego: w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową, w formie prostokątnych stanowisk, wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych - tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) oraz wyjątkowo w ciągu ulicy zbiorczej (KUZ) w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu. 9. Dopuszcza się możliwość budowy ogólnodostępnych parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zieleni itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych. 10. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych. 11. Na skrzyżowaniach ulic klasy L lub D z ulicami klasy L lub D, a także na skrzyżowaniach ulic klasy Z z ulicami klasy L lub D powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m. Wielkość terenów potrzebnych na skrzyżowania
--	--	---

		ulic klasy Z z ulicami i drogami klasy G i GP zostały określone na rysunku planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Wodociągi 1. Ustala się objęcie obsługą wodociągową całego terenu w granicach opracowania. 2. Ustala się, że z wodociągu miejskiego będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy oraz użytkownicy wszystkich obiektów usługowych i użyteczności publicznej. 3. Ustala się, że źródłem wody dla obszaru objętego planem będą lokalne zasoby wody podziemnej w warstwie czwartorzędowej, a po wykorzystaniu maksymalnych zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych - warszawski system wodociągowy WUC (Wodociągi Układu Centralnego). Kanalizacja 1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego. 2. Ustala się, że: 1) ścieki komunalne z istniejącego i planowanego zainwestowania docelowo odprowadzane będą w 100% do kanalizacji ściekowej, 2) ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej z: - zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zwartej, - obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach, 3) wody opadowe z zabudowy jednorodzinnej, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych powinny być odprowadzane do gruntu i lokalnych rowów melioracyjnych. 3. Ustala się, że: 1) odbiornikiem ścieków komunalnych z objętej niniejszym planem części miasta będzie projektowana miejska oczyszczalnia ścieków lub układ kanalizacji m.st. Warszawy, 2) odbiornikiem ścieków deszczowych będzie rzeka Długa po uprzednim ich podczyszczeniu i zretencjonowaniu w zbiorniku retencyjno-sedymentacyjnym. 4. Ustala się, że system kanalizacji ściekowej i deszczowej terenu objętego planem stanowić będzie część systemu kanalizacji ściekowej miasta Marki. 5. Ustala się, że system kanalizacji ściekowej miasta Marki stanowić będzie układ grawitacyjnotłoczny, oparty na ośmiu przepompowniach ścieków, powiązany z lokalnymi układami kanalizacji niekonwencjonalnej (ciśnieniowej lub podciśnieniowej). 6. Ustala się, że system kanalizacji deszczowej miasta Marki stanowić będzie pięć lokalnych układów sprzężonych z czterema podczyszczalniami i jednym zbiornikiem retencyjnosedymenacyjnym. 7. Ustala się, że obsługa istniejącego i planowanego zainwestowania musi być poprzedzona systematyczną realizacją znajdujących się poza terenem objętym niniejszym planem: - układu

		dosyłowego (przepompownia z przewodami tłocznymi) do kanalizacji miejskiej Ząbek, - miejskiej oczyszczalni ścieków z układem dosyłowym (przepompownia z przewodami tłocznymi do oczyszczalni) lub układu dosyłowego do układu kanalizacji m.st. Warszawy (przepompownia z przewodami tłocznymi), - podstawowego szkieletu kanalizacji ściekowej opartego na ośmiu przepompowniach ścieków. Elektroenergetyka 1. Ustala się, że źródłem zasilania dla terenu objętego planem pozostaje stacja elektroenergetyczna 110/15kV "Pustelnik", skąd energia doprowadzona zostanie do budynków za pomocą kablowo-napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15kV. 2. Ustala się, że stacje transformatorowe wewnętrzne oraz słupowe lokalizowane będą w miarę przyrostu mocy na działkach wskazanych na rysunku planu w skali 1:1000, a na terenach nie objętych tym rysunkiem na działkach o powierzchni co najmniej 3 x 2m (strefa słupowa) lub 5 x 4m (strefa wewnętrzna) z bezpośrednim dostępem od drogi publicznej. 3. Lokalizacja stacji transformatorowych powinna być zgodna z warunkami technicznymi zasilania oraz przydziału mocy wydawanymi przez Zakład Energetyczny Warszawa - Teren S.A. lub jego następców prawnych. Gazownictwo 1. Ustala się, że północna część miasta Marki zasilana będzie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500mm Puławy - Warszawa oraz stacji redukcyjno-pomiarowej Io Marki. 2. Sieć osiedlowa gazu może być realizowana z głównego gazociągu średniego ciśnienia Ø 200/150/100 prowadzonego w Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego. W zakresie kształtowania środowiska.						
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								
Teren przedmiotowej inwestycji graniczy z działkami, które opisano w poniższej tabeli:								
UCHWAŁA Nr XXXVI/407/2002 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki III”								
Nr działki	Symbo l na rysunku	Przeznaczenie w planie	Maksymalna intensywność	Minimalna intensywność	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział procentowy powierzchni	Minimalna liczba miejsc do parkowania

	planu		zabudowy	zabudowy			biologicznie czynnej zabudowy	
67, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 18/5, 18/6, 18/7, 20/2, 20/3, 20/4, 20/5, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 13/9, 14/9, 15/9, 13/13, 121/4, 121/5, 121/7, 18/2, 18/3, 18/8, 18/12, 18/16, 18/17, 20/9, 20/10, 153, 24/1, 24/2, 24/5, 24/6, 19/2, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18, 26/22, 26/23, 26/36, 26/37, 26/24, 26/25, 26/26, 26/27, 26/28, 26/29, 26/30, 26/31, 26/32, 26/33, 26/34, 26/35, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 33/4, 34/4, 35/4, 48/4, 49/11, 50/12, 51/12, 6/5, 6/8, 6/6, 7/10, 7/12, 7/13, 7/15, 7/14, 9/4, 9/5, 10/1, 10/2, 10/7,	37MU	Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.	Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnej to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze. Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych.	40 %	Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora.

10/8, 10/9, 10/10, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 4/4, 7/3, 7/4, 7/8, 7/9, 8/3, 8/4, 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 150/7, 150/8, 150/9, 150/10, 150/11, 150/12, 150/13, 42, 36/11, 122/18, 122/19, 123/28, 123/29, 123/30, 123/31, 220, 71/29, 3/10, 155/1,								
26/21, 29	96KU L	Tereny komunik acji	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
49, 106, 4/7, 80, 11/6, 10/18, 10/16	97KU L	Tereny komunik acji	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
26/9, 73, 20/6, 18/4, 83, 18/14, 20/6	99KU D	Tereny komunik acji	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
20/8, 18/19, 18/18, 55/5, 56/6, 121/3, 123/27, 30/1, 12/3, 36/13, 36/9, 8/5, 24/4	100K UD	Tereny komunik acji	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
56/6	103K UD	Tereny komunik acji	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
23/11, 26/38,	111K	Teren	nie	nie	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

19/2, 23/12, 26/39,	UD	drogi zbiorczej	dotyczy	dotyczy				
11/7	125K UX	Tereny komunikacji	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Uchwała nr VIII/52/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta "Marki VI"

Nr działki	Symbo l na rysun ku planu	Przeznac zenie w planie	Maksyma lna intensyw ność zabudow y	Minimaln a intensyw ność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej zabudowy	Minimalna liczba miejsc do parkowania
7/2, 7/3, 7/4, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/26, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 15/14, 17/7, 18/20, 18/21, 18/22, 19/19, 19/20, 116/4, 122	29MU	Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.	Pomimo podjętych działań nie udało się ustalić.	Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnej to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze. Dla zabudowy usługowej : do dwóch kondygnacji naziemnych.	50%	Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora.
6/1, 7/1, 9/3, 10/15, 42/1, 12/9, 74, 156, 14/11, 18/10, 15/15, 17/8, 18/23,	28bK UL	Teren drogi lokalnej	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

19/14, 20/4, 21/3, 24/2, 2/2,								
19/13, 21/2	83K UD	Teren drogi dojazdo wej	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
14/4, 12/8	88K UD	Teren drogi dojazdo wej	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego			Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:		nie dotyczy			
			Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:					
			gabaryty		nie dotyczy			
			forma architektoniczna		nie dotyczy			
			usytuowanie linii zabudowy		nie dotyczy			
			intensywność wykorzystania terenu		nie dotyczy			
			warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu		nie dotyczy			
			wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią		nie dotyczy			
			warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		nie dotyczy			
			wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów		nie dotyczy			

	podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	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 inwestycyjnym, zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Marki są ogólnodostępne na stronie internetowej Urzędu Miejskiego pod linkiem https://bip.marki.pl/artykuly/1705/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki są ogólnodostępne na stronie internetowej Urzędu Miejskiego pod linkiem https://bip.marki.pl/artykul/1704/15765/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-marki Źródło: pismo Urzędu Miasta Marki z 15.10.2025 r. oraz pismo z 03.12.2025 r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Wykaz wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znajduje się https://bip.marki.pl/artykul/1858/18129/w

		Wskaz-danych-o-srodowisku-decyzje-srodowiskowe Na wskazanym obszarze nie wydano decyzji środowiskowych. Źródło: pismo Urzędu Miasta Marki z 03.12.2025 r. RDOŚ - brak odpowiedzi na skierowane zapytanie Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych nie wydawała żadnych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na wskazanym obszarze Źródło: pismo Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie z 07.10.2025 r. GDOŚ wskazuje, że podstawowe dane w postępowaniach w zakresie ocen oddziaływania na środowisko zamieszczone są w Bazie danych o ocenach oddziaływania na środowisko dostępnej pod adresem http://bazaooos/dos/gov/pl Źródło: Pismo GDOŚ z 29.10.2025 r.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Teren nie jest objęty uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania Źródło: pismo Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego z 21.10.2025r. Teren nie jest objęty uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania Źródło: pismo Starosty Wołomińskiego z 09.10.2025 r. Teren nie jest objęty uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania Źródło: pismo Rady Powiatu Wołomińskiego z 09.10.2025 r.

		Deweloper pozyskał informacje dotyczące powiatu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość.
	miejscowych planach odbudowy	Nie została podjęta uchwała dotycząca miejscowego planu odbudowy Źródło: pismo Burmistrza Urzędu Miasta Marki z 15.10.2025 r. oraz pisma z 03.12.2025 r.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Minister Infrastruktury podaje do publicznej wiadomości mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego przez ich umieszczenie W biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: https://bip.mos.gov.pl/strategie-plany-programy/mapy-zagrozenia-powodziowego-o-oraz-mapy-ryzyka-powodziowego/ Zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy — Prawo wodne zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r i są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresami: wersja kartograficzna MZP i MRP w postaci plików pdf. http://mapy.isok.gov.pl wersja numeryczna (wektorowa) MZP. https://wody.isok.gov.pl/imap/kzgw/?gpmag=qpMZP; wersja numeryczna (wektorowa) MRP. https://wody.isok.gov.pl/imap/kzgw/?gpmag=qpMRP Dla wskazanego terenu nie sporządzono map zagrożenia powodziowego ani ryzyka powodziowego. Działka nr 18/4 znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz innych wynikających z

		Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego określonych w art. 169 i 170 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 t.j.) W związku z powyższym na przedmiotowej działce nie obowiązują zakazy określone w art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 t.j.), jak również nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z treścią art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 t.j.). Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie ul. Zarzecze 13B, 03-194 Warszawa tel.: +48 22 58 70 211 faks: +48 22 58 70 202 e-mail: warszawa@wody.gov.pl www.gov.pl/wody-polskie-warszawa 226 Ponadto informuje, że w promieniu 1 km od przedmiotowej działki znajdują się nieruchomości objęte obszarem narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego od rzeki Długiej - zgodnie z arkuszem N-34-127-C-c-4 Warszawa - Pustelnik Zachodni map zagrożenia powodziowego. Dodatkowo, względem nieruchomości wymienionych we wniosku, nie prowadzono i nie planuje się żadnych zadań inwestycyjnych Źródło: pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z 20.10.2025 r.
	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	Decyzja Starosty Wołomińskiego Nr 29pz/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 27.07.2018 r. znak: WAB.6740.14.7.2018 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi gminnej ul. Granicznej w Markach: etap I odcinek

		od al. Marszałka Józefa Piłsudskiego do skrzyżowania z ul. Modrzewiową, etap II - odcinek od skrzyżowania z ul. Modrzewiową do ul. Spacerowej"; Decyzja Starosty Wołomińskiego Nr 28pz/2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 03.10.2019 r. znak: WAB.6740.14.12.2019 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa dróg gminnych ul. Karłowicza, ul. Sobieskiego, ul. Modrzewiowej oraz budowa dróg gminnych ul. Błękitnej od ul. Akacyjowej do ul. Jarzębinowej, ul. Jarzębinowej, ul. Wrzosowej od ul. Jarzębinowej do ul. Borówkowej, ul. Akacyjowej od ul. Błękitnej do ul. Granicznej w Markach wraz z infrastrukturą towarzyszącą”; Decyzją Starosty Wołomińskiego Nr 56/2023 o zmianie ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 11.05.2023 r. znak: WAB.6740.14.12.2019 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa dróg gminnych ul. Karłowicza, ul. Sobieskiego, ul. Modrzewiowej oraz budowa dróg gminnych ul. Błękitnej od ul. Akacyjowej do ul. Jarzębinowej, ul. Jarzębinowej, ul. Wrzosowej od ul. Jarzębinowej do ul. Borówkowej, ul. Akacyjowej od ul. Błękitnej do ul. Granicznej w Markach wraz z infrastrukturą towarzyszącą”. Źródło: pismo Starosty Wołomińskiego z 17.10.2025 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego. W tym zakresie właściwym jest Wojewoda Mazowiecki Źródło: pismo Urzędu Miasta Marki z 03.12.2025 r.

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego. W tym zakresie właściwym jest Wojewoda Mazowiecki Źródło: pismo Urzędu Miasta Marki z 03.12.2025 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego. W tym zakresie właściwym jest operator sieci Źródło: pismo Urzędu Miasta Marki z 03.12.2025 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego. W tym zakresie właściwym jest operator sieci Źródło: pismo Urzędu Miasta Marki z 03.12.2025 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego. Działka nie znajduje się na obszarze inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego Źródło: pismo Urzędu Miasta Marki z 03.12.2025 r. Nieruchomość nie wchodzi w obszar inwestycji towarzyszących związanych z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego. Źródło: pismo z Centralnego Portu Komunikacyjnego z 17.10.2025 r.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji od Wojewody Mazowieckiego. W tym zakresie właściwym jest Wojewoda Mazowiecki Źródło: pismo Urzędu Miasta Marki z 03.12.2025 r.
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
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 19 pR/2022, Starosta Wołomiński,	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	w przygotowaniu	
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	30.03.2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie 06.07.2023 r., zakończenie 31.03.2026 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30.06.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	3 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie szeregowej
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp	nie dotyczy

	po między budynkami)			
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	WG NORMY PN-ISO 9836 2022-07			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – środki własne, inne	100% środki własne		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-		
Środki ochrony nabywców	Zapłata ceny za lokal następuje w dniu podpisania umowy przenoszącej własność			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1	Nabycie nieruchomości oraz opłaty notarialne, zakup projektów budowlanych oraz uzyskanie pozwolenia na budowę	25%	11.01.2022 r.
	Etap 2	Wykonanie wykopów i fundamentów, wykonanie ścian konstrukcyjnych, wylanie słupów żelbetowych, schodów oraz stropów	25%	28.04.2024 r.
	Etap 3	Wykonanie ścianek działowych, stolarki okiennej	15%	16.08.2024 r.
	Etap 4	Wykonanie pokrycia dachowego, rozprowadzenie instalacji elektrycznej i hydraulicznej, sanitarnej - wewnętrznej. tynki wewn.,montaż drzwi zewnętrznych, szlichty cementowe, roboty elewacyjne, ogrodzenie systemowe, zakończenie prac budowlanych wew.budynku	25%	14.04.2025 r.
	Etap 5	Zakończenie robót cały zakres,kostka brukowa, obróbki blacharskie, Instalacje zew., kanalizacja, woda, gaz, elektryka, balustrady zewnętrzne,	10%	31.03.2026 r.

	zagospodarowanie terenu, odbiór techniczny budynku przez PiNB		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Wysokość Ceny może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku VAT. W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części Ceny za lokal mieszkalny niezapłacone części Ceny ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części Ceny Deweloper będzie mógł odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny za lokal mieszkalny. O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy korzysta on z uprawnienia do podwyższenia Ceny za lokal mieszkalny. W przypadku skorzystania przez Deweloper z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia Ceny za lokal mieszkalny, Nabywca będzie miał prawo do złożenia pisemnego oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia Deweloper. W przypadku obniżenia ceny za lokal mieszkalny, ostatnia część ceny za lokal mieszkalny – a jeśli to niezbędne – również bezpośrednio następująca przed nią część ceny za lokal mieszkalny, zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy. W przypadku podwyższenia Ceny za lokal mieszkalny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny za lokal mieszkalny.		

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
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	01.06.2026 r.

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinne 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 jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	3
	technologia wykonania	Konstrukcja: Fundamenty - Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe. Ściany - fundamentowe murowane z bloczków betonowych. Ściany - ściany nośne z cegły ceramicznej o grubości 25 cm. Stropy - wylewane żelbetowe monolityczne. Schody - wylewane żelbetowe monolityczne. Ściany działowe: porotherm 11,5 cm . Ściany dzielące lokale (nr 1 od nr 2): Silka 24 cm Ściany łączące budynki o numerach 124/124A/124B: podwójny porotherm 24 cm Okna PCV Stolarka okienna PCV 3-szybowa z czarną termo-ramką, trzy uszczelki kolor czarny, profil 6-komorowy, dwukolorowe, po stronie zewnętrznej okleina antracyt, wewnątrz okna białe, okucia Wink Haus, profil Gealan Energetic. Stolarka drzwiowa Drzwi zewnętrzne WIKĘD model premium. Tynki wewnętrzne Gipsowe kategorii 3 bez gładzi Tynki zewnętrzne Silikonowe Rynny i rury spustowe PCV Wentylacja grawitacyjna, szachty wentylacyjne wykonane z pustaków wentylacyjnych. Instalacje : Oświetlenie - w każdym pomieszczeniu jeden lub dwa wypusty sufitowe. Gniazda: Rowerownia: gniazda – 1 szt, wypust sufitowy – 1 szt Ogrodzenie systemowe ogródków, kostka brukowa na ciągu pieszym. Na parking, gdzie będą parkować auta eko-krata wypełniona kruszywem, na wjeździe na parking kostka brukowa. Utwardzenia pod kosze na śmieci z kostki brukowej oraz zadaszenie z furtką.
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	
	liczba lokali w budynku	2

	liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce parkingowe do lokalu przed budynkiem
	dostępne media w budynku	- kanalizacja - woda - gazowe miejskie - prąd
	dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej ul. Nowowiejskiej poprzez drogę wewnętrzną prywatną - działkę nr 24/3
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nr 1 znajduje się w budynku nr 124 .	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal o powierzchni użytkowej 161,76 m², składający się z: <u>1 Kondygnacja:</u> Wiatrołap, Schody, Pokój dzienny z aneksem kuchennym, Toaleta, Garderoba, Pomieszczenie gospodarcze <u>2 Kondygnacja:</u> Schody, Hol, Pokój 13.54 m², Pokój 10.15 m², Łazienka 6.83 m², Pokój 13.25 m² <u>3 kondygnacja:</u> Schody, Hol, Pokój 23.16 m², Pomieszczenie gospodarcze, Pokój 12.88 m² Wykończenie : Ściany działowe: porotherm 11,5 cm . Ściany dzielące lokale (nr 1 od nr 2): Silka 24 cm Ściany łączące budynki o numerach 124/124A/124B: podwójny porotherm 24 cm Okna PCV Stolarka okienna PCV 3-szybowa z czarną termoramką, trzy uszczelki kolor czarny, profil 6-komorowy, dwukolorowe, po stronie zewnętrznej okleina antracyt, wewnątrz okna białe, okucia Wink Haus, profil Gealan Energetic. Stolarka drzwiowa Drzwi zewnętrzne WIKĘD model premium. Tynki wewnętrzne Gipsowe kategorii 3 bez gładzi Tynki zewnętrzne Silikonowe Rynny i rury spustowe PCV Wentylacja grawitacyjna, szachty wentylacyjne wykonane z pustaków wentylacyjnych. Instalacje : Wiatrołap: gniazdo – 1 szt, wypust sufitowy – 1 szt, wypust do domofonu – 1 szt, Garderoba: gniazda – 3 szt, wypust sufitowy, rozdzielnia budynku, skrzynka medialna (Internet, tv, alarm) Łazienka parter: gniazda – 1 szt, wypust sufitowy, wypust na kinkiet i wentylator,	

	Kuchnia: przyłącze pod kuchnie 400 V, przyłącze pod lodówkę i zmywarke, gniazda robocze – 5 szt, wypust pod okap, wypust do wyspy 400 V i gniazda 1 szt, wypust sufitowy do oświetlenia. Salon: gniazda – 8 szt, wypusty sufitowe – 3 szt, gniazda do RTV i nternetu, pod schodami wypust na lampę, Klatka schodowa: wypust sufitowy – 2 szt Piętro Hol: gniazda – 2 szt, wypust sufitowy – 1 szt, domofon, czujka podłogowa, Pokój 1.6: gniazda – 8 szt,, kinkiety przy łóżku – 2 szt,, wypust sufitowy – 1 szt, oświetlenie balkonu – 1 szt, gniazdo RTV, Internet – 1 szt Łazienka piętro: gniazda – 2 szt, wypust sufitowy – 1 szt, kinkiet – 1 szt, Pokój 1.4: gniazda – 7 szt, wypust sufitowy – 2 szt, gniazdo RTV, Internet – 1 szt Pokój 1.3: gniazda – 7 szt, wypust sufitowy – 2 szt, gniazdo RTVi Internet – 1 szt Poddasze Hol: gniazda – 3 szt, wypust sufitowy – 1 szt Pokój 2.5: gniazda – 6 szt, wypust sufitowy – 2 szt, gniazdo RTV i Internet – 1 szt, Pokój 2.3: gniazda – 9 szt, wypust sufitowy – 3 szt, gniazdo RTV i Internet – 1 szt Pomieszczenie techniczne/kotłownia: gniazda – 5 szt, wypust sufitowy – 1 szt, W budynku jest przygotowana instalacja do alarmu oraz sterowania podłogowego w pomieszczeniach. Kuchnia: wypust do zasilania płyty, zasilanie piekarnika, zasilanie okapu. Pom. gospodarcze: zasilanie kotła gazowego dwufunkcyjnego. Taras: wypust oświetleniowy, jedno gniazdo zewnętrzne. Ogródki Kran ogrodowy zewnętrzny. Ogrzewanie Ogrzewanie podłogowe, w łazience dodatkowo grzejnik na ręczniki, instalacja przygotowana z kotłem grzewczym.
Lub Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	w przygotowaniu
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	w przygotowaniu
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy

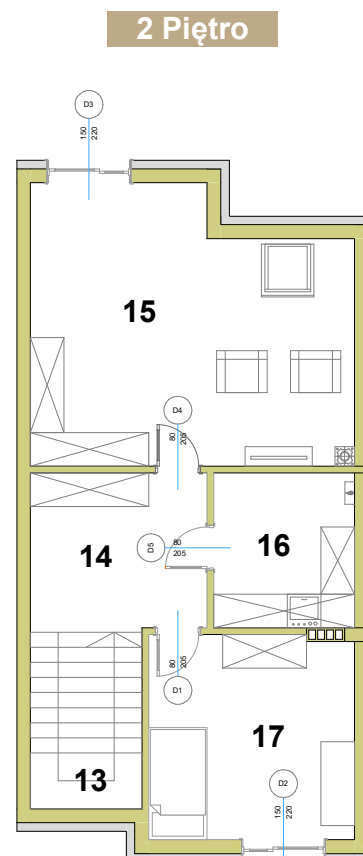
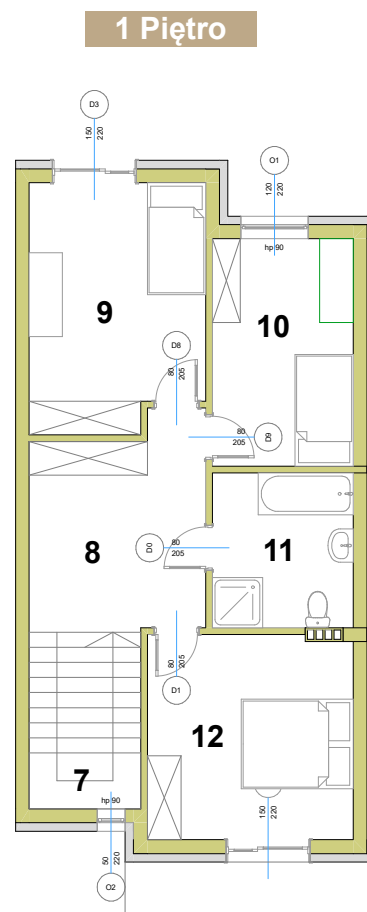
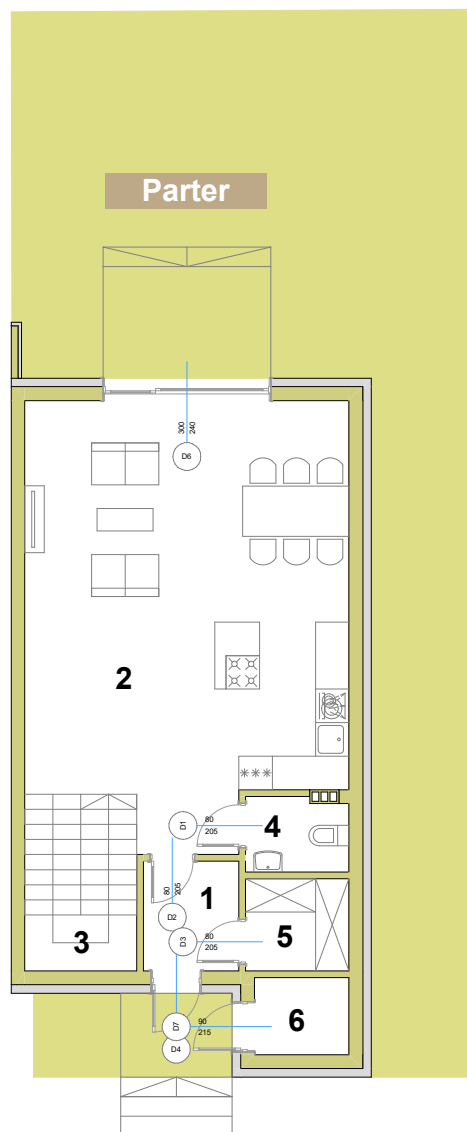
Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut lokalu
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku

124 Lokal nr 1



NR	POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA
1	Wiatrołap	3.42 m ²
2	Schody	
3	Pokój dzienny z aneksem kuchennym	44.15 m ²
4	Toaleta	2.30 m ²
5	Garderoba	2.96 m ²
6	Pom. gospodarcze	2.31 m ²
Suma pow.		55.14 m ²

NR	POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA
7	Schody	
8	Hol	11.0 m ²
9	Pokój	13.54 m ²
10	Pokój	10.15 m ²
11	Łazienka	6.83 m ²
12	Pokój	13.25 m ²
Suma pow.		54.77 m ²

NR	POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA
13	Schody	
14	Hol	8.96 m ²
15	Pokój	23.16 m ²
16	Pom. gospodarcze	6.85 m ²
17	Pokój	12.88 m ²
Suma pow.		51.85 m ²
Powierzchnia ogródka		66.00 m ²

ZESTAWIENIE OGRÓDKÓW

obiekt - dz.ew. 18/4 obręb 1-09

położenie - MARKI ulica MAŁA 124 - 124A - 124B/



WYKONANO dnia 08.01.2026

USŁUGI GEODEZYJNE
GEOROB ROBERT KUCZYŃSKI

USŁUGI GEODEZYJNE
GEOROB - Robert Kuczyński
05-220 ZIELONKA
ul. Wyszyńskiego 7 blok 17 m. 486
tel. 602 484 459
REGON 015191899, NIP 522-223-51-66

GEODETA UPRAWNIONY
mgr inż. Teodora Kluszczyńska
upr. nr 4056/86