



Nove Piaseczno, ul. Trzeciakowskich, Chylice Pólko, 05-500 Piaseczno, biuro@jdmdeveloper.pl, + 48 503 503 419

Załącznik nr 1 do Aktu Notarialnego - Umowy Deweloperskiej PROSPEKT INFORMACYJNY CZĘŚĆ OGÓLNA

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 22 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 Inwestora oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego. Data sporządzenia prospektu **20.03.2025 r.**

	ul. Trzeciakowskich, Chylice Pólko, gm. Piaseczno, obręb 0031 Pólko PGR. Działki numer 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6, 56/1, 55/7, 55/8, 55/9, 55/10, 55/11, 55/13, 55/16.
	Dotyczy zadania C, D, E, F, G, H
	Budowa zespołu 41 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych wraz z urządzeniami budowlanymi (instalacjami wewnętrznymi: wodociągowa, kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz instalacjami zewnętrznymi: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową)

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	JDM Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000873173	
Adres	Al. Komisji Edukacji Narodowej 93, 02-777 Warszawa	
Nr NIP i REGON	9512457345	369672127
Nr telefonu	+ 48 503 503 419	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@jdmdeveloper.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.novepiaseczno.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	Kabacka Przystań Gardens 05-500 Józefosław ul. Rekreacyjna
Data rozpoczęcia	01.03.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.02.2022
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kabacka Przystań Prestige, 05-500 Józefosław . ul. Rekreacyjna
Data rozpoczęcia	01.03.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.03.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kabacka Przystań Gardens II, 05-500 Józefosław ul. Przyrodnicza
Data rozpoczęcia	15.10.2021

* Niepotrzebne skreślić

JDM Deweloper Sp. z o. o., Al. Komisji Edukacji Narodowej 93, 02-777 Warszawa
KRS: 0000873173, NIP: 9512457345, REGON: 369672127
ul. Puławska 45/1, 05-500 Piaseczno, biuro@jdmdeveloper.pl, + 48 503 503 421



JDM DEWELOPER

Strona 1 z 51

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.06.2023
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie 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 DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

JDM Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, powstała w wyniku przekształcenia w dniu 15.12.2020 r., spółki JDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa powołanej w dniu 24.02.2018 r., wg wniosku złożonego elektronicznie nr WA.XIII NS-REJ.KR—S/10722/18/183. Jest to Spółka zawiązana w celu prowadzenia działalności w dziedzinie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Adres: ul. Trzeciakowskich, Chylice Pólko, 05-500 Piaseczno, gm. Piaseczno, powiat piaseczyński, Nazwa jednostki ewidencyjnej: 141804_5 Piaseczno – obszar wiejski Numer i nazwa obrębu ewidencyjnego: 0031 Pólko PGR Działki numer 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6, 56/1, 55/7, 55/8, 55/9, 55/10, 55/11, 55/12, 55/13, 55/14, 55/15, 55/16 141804_5.0031.55/1, 141804_5.0031.55/2, 141804_5.0031.55/3, 141804_5.0031.55/4, 141804_5.0031.55/5, 141804_5.0031.55/6, 141804_5.0031.55/7, 141804_5.0031.55/8, 141804_5.0031.55/9, 141804_5.0031.55/10, 141804_5.0031.55/11, 141804_5.0031.55/12, 141804_5.0031.55/13, 141804_5.0031.55/14, 141804_5.0031.55/15, 141804_5.0031.55/16, 141804_5.0031.56/1  Ryc. Schematyczny podział zadań. Zakres terenu objęty pozwoleniem na budowę
Numer księgi wieczystej	Obecnie dla działek nr: 56/1 prowadzona jest księga wieczysta kw. nr WA11/00056091/1. Działki nr: 55/7, 55/8, 55/9, 55/10, 55/11, 55/12, 55/13, 55/14, 55/15, 55/16, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6 figurują w księdze wieczystej kw. nr WA11/00054242/1.

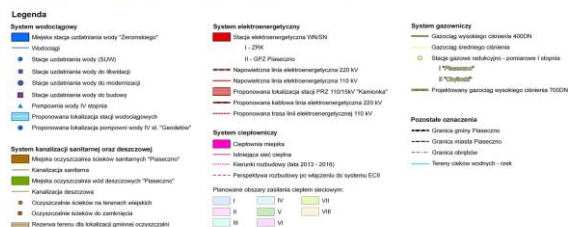
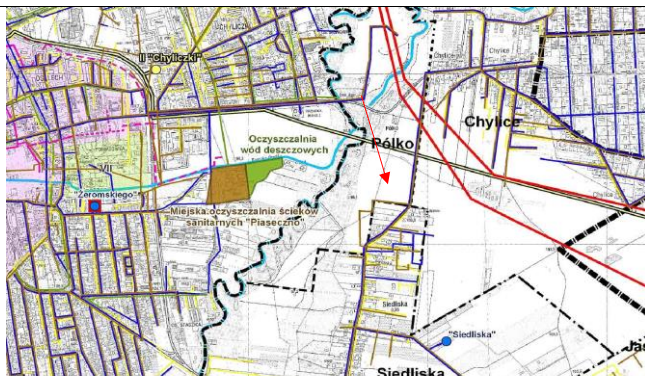
¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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.

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej o numerze WA11/00056091/1 BRAK WPISÓW. Dział IV księgi wieczystej o numerze WA11/00054242/1 BRAK WPISÓW. Na dzień sporządzania prospektu nie ma wpisów dotyczących roszczeń o ustanowienie z najwyższym pierwszeństwem hipoteki umownej, ale w przyszłości mogą pojawić się wpisy roszczeń o ustanowienie z najwyższym pierwszeństwem hipoteki na rzecz Banków Hipotecznych, jeżeli klient w celu zakupu lokalu od Dewelopera w przedsięwzięciu deweloperskich będzie posiłkował się kredytem udzielonym przez taki bank.
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): • Napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania wraz z zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania przebiega ok. 230m na północny-wchód od granic terenu inwestycji. • Gazociąg wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) DN 400 wraz z zasięgiem strefy kontrolowanej przebiega ok. 50m na północ od terenu inwestycji. • 24 lutego 2025 r. wydano obwieszczenie o decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielający pozwolenia na budowę i rozbiórkę inwestycji dotyczącej budowy podziemnego odcinka gazociągu DN 400 Mory-Wola Karczewska- teren znajduje się bezpośrednio przy inwestycji po zachodniej stronie (patrz opis w innych sekcjach). • Ok. 510m na północny-zachód od granic terenu inwestycji znajdują się tereny I-Kd-miejska oczyszczalnia wód deszczowych. • Ok. 150m na zachód jest teren NU – pompownia ścieków. • Ok. 350m na zachód od granic terenu inwestycji znajdują się tereny I-Kd-miejska oczyszczalnia wód deszczowych – ok 320m od granicy inwestycji, tereny U/PS –tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji – ok 350m od granicy inwestycji, tereny I-Ko – miejska oczyszczalnia ścieków – ok 620m od granicy inwestycji, U –tereny usług nieuciążliwych – ok 830m od granicy inwestycji. PS –Tereny produkcji i składów – ok 940m od granicy inwestycji. • Zgodnie z BIP gminy 19.02.2025 r. podano informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego dotyczącego wygaśnięcia decyzji pozwalającej na wprowadzanie ścieków komunalnych do kanału Piaseczyńskiego z Oczyszczalni Ścieków wylotem W2 o raz 1 (...) Jest to teren zlokalizowany ok. 300m na zachód od terenu inwestycji (patrz opis w innych sekcjach). • Ok. 160m na wschód od etapu F inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania. Druga taka linia przebiega ok 310m od granicy opracowania na wschód. • Teren inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonej wysokości dla portu Okręcie (patrz opis w innych sekcjach). • Na portalu https://piaseczno.e-mapa.net oznaczono obszary okresowego zalewania terenów wzdłuż rzeki Jeziorki. Od zachodniej granicy terenu inwestycji w odległości ~150m jest obszar narażony na zalewanie powodzią 100-letnią i 500-letnią, a ok 160m obszar zalewania powodzią 10-letnią. • Ok. 850m na południowy-wschód zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku stacji uzdatniania wody wraz z budową zbiornika retencyjnego wód popłucznych i infrastruktury towarzyszącej na działkach nr ew. 81/1, 85/3, 85/4 położonych w miejscowości Siedliska gm. Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenie/12066/obwieszczenie-obwieszczenie-uia-6733-5-2024-kt-o-wszczeciu-postepowania-adm-w-sprawie-wydania-decyzji-cp

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.



Ryc. Oczyszczalnia ścieków sanitarnych i oczyszczalnia wód deszczowych.

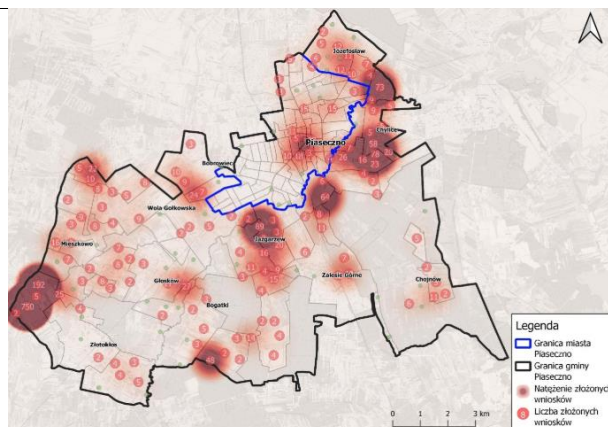
- Na BIP Piaseczno widnieje wniosek z dnia 19 czerwca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 lipca 2024 r. o sporządzenie ZPI dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno <https://bip.piaseczno.eu/artykul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych> (dokument zmieniający plan miejscowy w ramach umowy między inwestorem a gminą. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio za drogą przy północnej granicy terenu inwestycji. Koncepcja ZPI dotyczy zwiększenia intensywności zabudowy oraz zmiany układu róg (patrz opisy w innych sekcjach).
- Obecnie trwają prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska – etap III (na południe od terenu inwestycji). 12 sierpnia 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap III <https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenie/12343/obwieszczenie-ponowne-wylozenie-projektu-mpzp-wsi-siedliska-etap-iii-ua-6721-10-3-2021-mkr> (patrz opisy w innych sekcjach).
- Zgodnie z informacjami na stronie <https://piaseczno.eu/podsumowanie-etapu-skladania-wnioskow-do-planu-ogolnego-gminy-piaseczno/> zgłaszane wnioski do planu ogólnego gminy dotyczyły również obszaru w okolicy inwestycji, co może wpłynąć na zmianę funkcji czy parametrów urbanistycznych w przyszłości (patrz opisy w innych sekcjach).

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Plan ogólny gminy

Na stronie Gminy Piaseczno widnieje informacja z dnia 18 października 2023 r., że Gmina Piaseczno przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy <https://bip.piaseczno.eu/artykul/491/12122/plan-ogolny>. Na dzień pisania prospektu gmina nie posiada jeszcze uchwalonego planu ogólnego gminy. Do dnia 12.07.2024 r. możliwe było składanie wniosków do POG - jest to początkowy etap procesu legislacyjnego uchwalania POG, po którym nastąpi dopiero przygotowanie projektu planu, uzgodnienia projektu, konsultacje społeczne i uchwalenie POG (<https://piaseczno.eu/rozpoczynamy-zbieranie-wnioskow-do-planu-ogolnego-gminy/>).

Zgodnie z informacjami na stronie <https://piaseczno.eu/podsumowanie-etapu-skladania-wnioskow-do-planu-ogolnego-gminy-piaseczno/> najczęściej zgłaszane wnioski dotyczyły również obszaru w okolicy inwestycji.



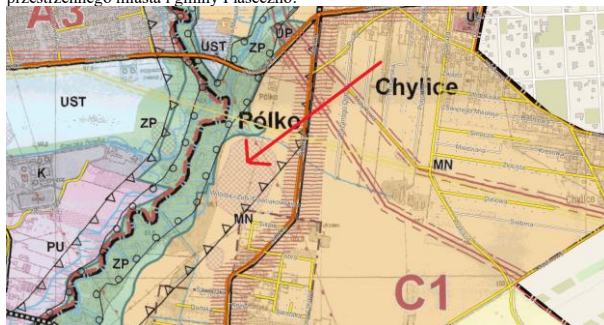
Najczęściej zgłaszane wnioski do całego POG to:

- ustalenia strefy planistycznej pozwalającej na zachowanie funkcjonujących ogrodów działkowych znajdujących się na terenie gminy – 55% wszystkich zgłoszonych wniosków,
- ustalenia strefy planistycznej pozwalającej na realizację zabudowy mieszkaniowej, głównie w formie zabudowy jednorodzinnej – 28,5% wszystkich zgłoszonych wniosków,
- zmian w istniejącym i planowanym układzie komunikacyjnym np. rezygnacji z drogi, poprowadzenia drogi inaczej, zmiany charakteru drogi – 6% wszystkich zgłoszonych wniosków,
- ustanowienia strefy planistycznej pozwalającej na realizację terenów zieleni urządzonej, terenów rekreacji oraz na ochronę terenów przed zabudową np. terenów leśnych, terenów dolin rzecznych, objęcie ochroną wskazanych terenów – 5%.

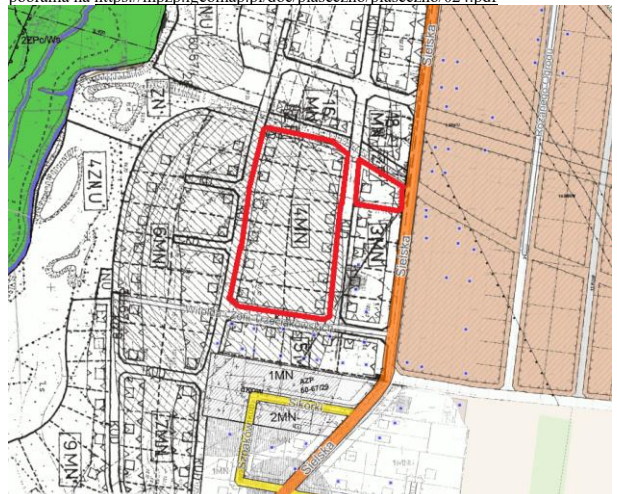
W związku z tym, do końca 2025 r. zamiast Planu Ogólnego Gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (SUiKZP).

Obecnie obowiązujące i archiwalne dokumenty dla terenu opracowania oraz obszaru wokół znajdują się na stronie Gminy Piaseczno <https://bip.piaseczno.eu/artukul/213/987/studium-uwurukowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-i-gminy-piaseczno-z-2014-roku>

Uchwała nr 1589/l/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.



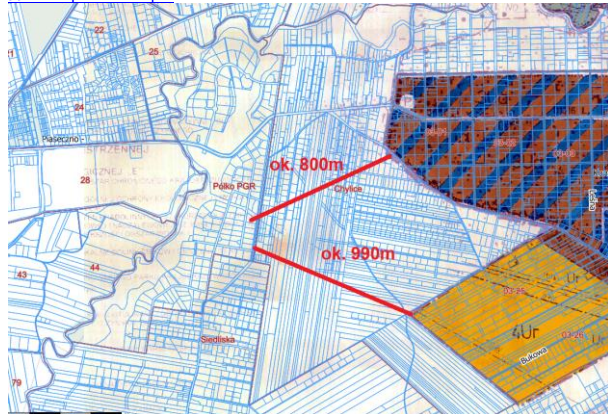
Ryc. Fragment Studium Gminy Piaseczno. Czerwoną strzałką schematycznie oznaczono inwestycję.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 818/XXXVI/2001 RM w Piasecznie z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osady „Pólko” Tekst do pobrania na https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/024.pdf  Ryc. Fragment rysunku planu miejscowego. Na czerwono oznaczono schematycznie teren inwestycji. Na dzień sporządzania prospektu na stronie BIP Piaseczno nie widnieją żadne wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych https://bip.piaseczno.eu/artukul/493/11610/wykaz-wnioskow-o-sporzadzenie-lub-zmiane-planow-miejscowych Pod powyższym linkiem w przyszłości mogą pojawić się nowe wpisy z wnioskami o zmiany planów-mogą one mieć również datę wcześniejszą niż dzień sporządzania prospektu, bo na strony BIP urzędnicy dodają niektóre dokumenty z opóźnieniem.
Miejscowy plan odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zapisy w zakresie ochrony osuwisk ujęte są w Studium. Złoże kopalin Czarnów znajduje się poza obszarem 1km od terenu inwestycji – ok.3,7km na południowy-wschód. Obszar gómiczy Konstanci-1 znajduje się poza obszarem 1km od terenu inwestycji – ok. 3km na północny-wschód. Zapisy w zakresie ochrony osuwisk ujęte są w Studium: „Wskazuje się obszary osuwania się mas ziemnych w dolinie Jeziorki w rejonie sołectw: Henryków Urocz i Bogatki.” Są one zlokalizowane poza terenem inwestycji i poza terenem do 1km wokół inwestycji. W programie ochrony środowiska na lata 2018-2021 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2022-2025 https://bip.piaseczno.eu/artukul/220/1002/programy-ochrony-srodowiska-dla-miasta-i-gminy-piaseczno-oraz-raporty-z-ich-realizacji w mocnych stronach analizy SWOT wykazano, że „brak terenów zagrożonych osuwiskami i terenów zagrożonych osuwiskami”.
Inne⁴	Obszar do 1km dotyczy również terenów w granicach Gminy Konstancin-Jeziorna, dlatego przeanalizowane zostało również studium tej gminy – obowiązujące i w trakcie zmian koncepcji. Obowiązujące studium z 1999 r. wprowadzone Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium

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.

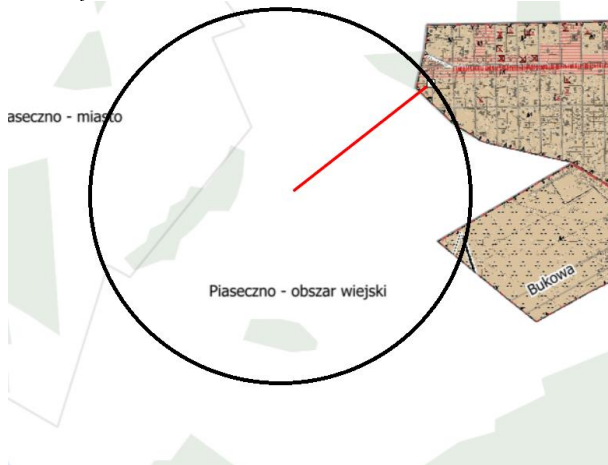
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna http://gsip.konstancinjeziorna.pl/app/suikzp/97-iii-17-99_suikzp_uchwala.pdf



Ryc. Fragment obowiązującego Studium Gminy i miasta Konstancin-Jeziorna. Schematycznie oznaczone odległości od granic terenu inwestycji.

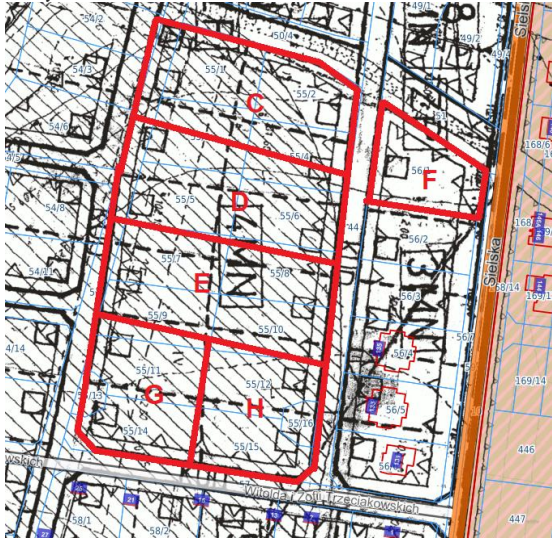
Studium w trakcie zmian koncepcji – na stronie http://gsip.konstancinjeziorna.pl/app/suikzp/585-IV-38-2006_kierunkiRozwoju.pdf

dostępna jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna kierunki rozwoju – wersja X z 2016 r. W 2018 r. Uchwałą stwierdzono konieczność kontynuacji prac nad studium i wdrażanymi planami miejscowymi na terenie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna <https://bip.konstancinjeziorna.pl/uchwala/2013/uchwala-nr-890-vii-49-2018> Jednak, w związku z obowiązkiem uchwalenia przez każdą gminę Planu Ogólnego Gminy, który ma zastępować studium uwarunkowań projekt studium nie będzie uchwalony.

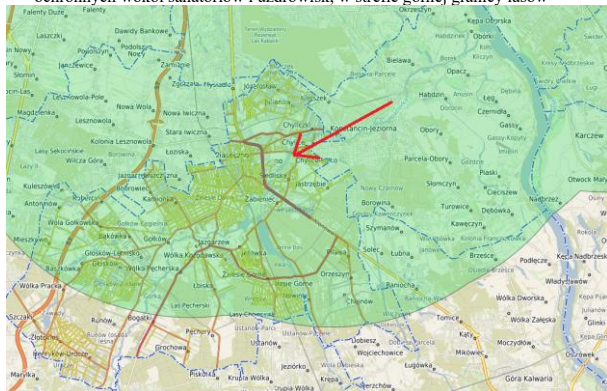


Ryc. Fragment koncepcji Studium Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Wniosek z dnia 19 czerwca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 lipca 2024 r. o sporządzenie ZPI dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno <https://bip.piaseczno.eu/artykul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych> (dokument zmieniający plan miejscowy w

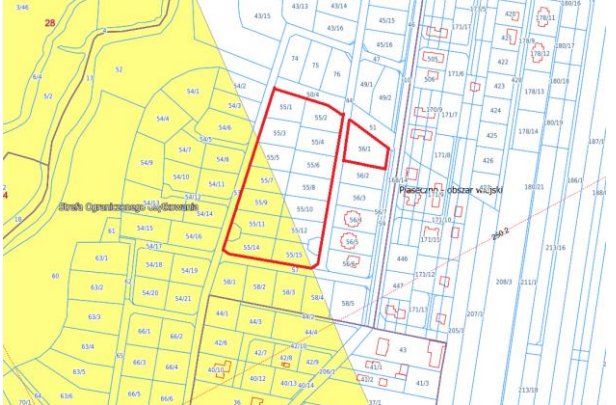
	ramach umowy między inwestorem a gminą. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio za drogą przy północnej granicy terenu inwestycji. „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obszary zagrożenia powodziowego Rzeka Jeziorka” 2004. Dokumentacja przedprojektowa dla projektu: „Dobudowa torów aglomeracyjnych na odcinku Warszawa Al. Jerozolimskie - Piaseczno wraz z połączeniem do Konstancina – Jeziornej” https://www.konsultacje-projektu-sw/1k8-warszawa-czachowek.pl Dane Lasów Państwowych https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/slownik/l/lasy-ochronne Warszawski obszar chronionego krajobrazu https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=P.L.ZIPOP.1393.OCHK.619 Uchwała nr 128/VII/2019 RM w Piasecznie w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na obszarze Miasta i Gminy Piaseczno. Do pobrania na https://krajobraz.piaseczno.eu Uwaga: Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany tej uchwały https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenie/8901/obwieszczenie-ua-6721-11-1-2021-azi-przystapienie-do-zmiany-uchwaly-krajobrazowej Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (w zakresie stanowiska archeologicznego). https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20031621568/U/D20031568Lj.pdf
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego obszar inwestycji: - dla etapów C, D, E, G, H ma przeznaczenie 4MN – mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności. - dla etapu F ma przeznaczenie 3MN – mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności.  Ryc. Fragment rysunku planu miejscowego. Na czerwono oznaczono schematycznie etapy inwestycji. W odniesieniu do obszarów mieszkaniowych oznaczonych symbolem MN (poprzedzonych kolejnymi numerami) na rysunku planu tekst planu ustala przeznaczenie: - Mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące jako przeznaczenie podstawowe; - Usługi nieuciągliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące na działkach mieszkaniowych jako przeznaczenie dopuszczalne;

		3) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt. 2 jest ich nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu działki. 4) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan nie określa wskaźnika intensywności zabudowy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Plan nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z tekstem planu miejscowego „nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku”.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z tekstem planu miejscowego na terenie inwestycji jest „Obowiązek utrzymania 75% terenów biologicznie czynnych na każdej działce”.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Plan miejscowy nie określa wymagań dotyczących miejsc do parkowania w ramach obszaru 3MN i 4MN.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obowiązujący dla terenu inwestycji plan miejscowy z 2001r. zawiera bardzo mało treści (5 stron tekstu + rysunek) i nie uwzględnia wielu aspektów, które opisuje się w obecnych planach. „W zakresie ochrony środowiska plan ustala: 1) utrzymanie i ochronę powierzchni leśnych oraz zadrzewień i pojedynczych drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz cieków i akwenów wodnych z wyjątkiem sztucznie utworzonych; 2) zagospodarowania obszaru z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody wynikającym z położenia terenu niemal w całości w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; 3) nakaz ochrony skarpy przed jej degradacją; 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących wywołać uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie na środowisko, 5) Zakaz lokalizowania i eksploatacji obiektów technicznych niezwiązanych z obsługą funkcji lokalizowanych na obszarze, 6) Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń pro-wadzących działalność, mogącą spowodować obniżenie poziomu wód gruntowych, 7) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, bądź do gruntu, 8) Wielkości działek nie mniejsze aniżeli 1500m² dla zabudowy wolnostojącej z preferencją działek większych (2500m²) przy jednoczesnym utrzymaniu 75% powierzchni biologicznie czynnej; 9) Nakaz podporządkowania rozwiązań funkcjonalnych i rozwiązań infrastruktury technicznej ochronie wód i powietrza poprzez: a. nakaz poprowadzenia pełnej realizacji zabudowy terenu budową sieci wodociągowej oraz równoległe budowaną siecią kanalizacyjną, b. zakaz lokalizacji kotłowni opalanych węglem, c. nakaz wykonywania prac związanych z uzbrojeniem terenu w sposób w miarę możliwości w jak najmniejszym stopniu naruszający stosunki wodne, d. nakaz udokumentowania przyszłego wywozu odpadów przed zasiedleniem. e. w przypadku częściowej zabudowy terenu plan dopuszcza lokalne systemy oczyszczania ścieków przyjazne dla środowiska oraz lokalne ujęcia wody.” Zgonie z danymi Lasów Państwowych cały teren inwestycji znajduje się w kategorii lasów szczególnie chronionych (strefa 10km od granic Warszawy) ze względu na pełnione funkcje lub stopień zagrożenia, przewidziana w ustawie o lasach z 28 września 1991 r. Według ustawy, za lasy ochronne mogą być uznane lasy, które: • chronią glebę przed zmywaniem lub wyjąłowieniem, powstrzymują usuwanie ziemi, obrywanie się skał lub lawin • chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów • ograniczają powstawanie lub rozprzestrzenianie się lotnych piasków

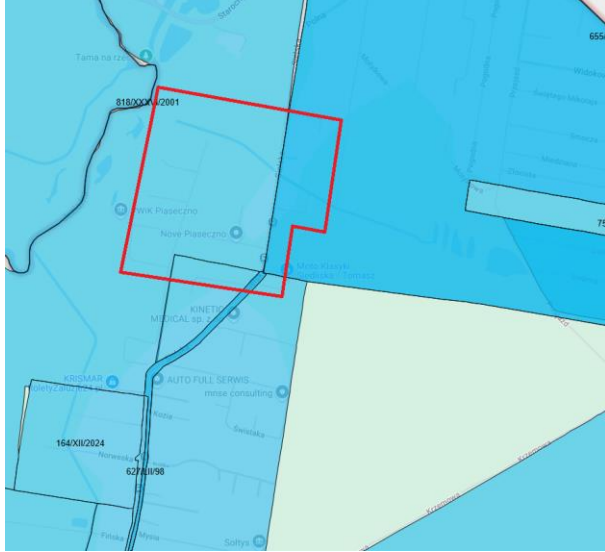
	• są trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu • stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej • mają szczególne znaczenie przyrodniczo-naukowe lub dla obronności i bezpieczeństwa Państwa • są położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców, w strefach ochronnych wokół sanatoriów i uzdrowisk, w strefie górnej granicy lasów  Ryc. Lasy chronione – strefa 10 km od granic Warszawy. Piaseczno.e-mapa.net Wszystkie działki poza działką 55/16 znajdują się w całości lub we fragmencie (dz. nr 55/15, 55/12, 55/10, 56/1) w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. PL.ZIPOP.1393.OCHK.619  Ryc. Na brązowo oznaczono obszar WOCHik https://piaseczno.e-mapa.net Na czerwono, schematycznie oznaczono teren inwestycji. Teren inwestycji NIE znajduje się w ramach obszaru Natura 2000. Teren inwestycji NIE znajduje się w ramach parku krajobrazowego. Teren inwestycji NIE znajduje się w ramach parku narodowego. Teren inwestycji NIE znajduje się w ramach rezerwatu przyrody. Na terenie inwestycji nie ma żadnych pomników przyrody. Działki 55/5, 55/7, 55/9, 55/11, 55/12, 55/13, 55/14, 55/15 znajdują się w Obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. (patrz opis w innych sekcjach).
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego	Plan miejscowy nie wyznacza obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Dla doliny rzeki Jeziorki, która znajduje się także na terenie miasta i gminy Piaseczno RZGW w Warszawie opracowało „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obszary zagrożenia powodziowego Rzeka

	na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Jeziorka” 2004r., gdzie wyznaczono obszary, które w przypadku wystąpienia tzw. wody stuletniej i pięćdziesięcioletniej mogą zostać zalane. Wśród wyznaczonych terenów studium nie ma obszaru inwestycji. Na portalu https://piaseczno.e-mapa.net oznaczono obszary okresowego zalewania terenów wzdłuż rzeki Jeziorki. Nie obejmują one terenu inwestycji.  Ryc. Obszary zagrożenia powodziowego. Na czerwono schematycznie oznaczono teren inwestycji.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego wszystkie działki oprócz działki nr 56/1 znajdują się w strefie stanowiska archeologicznego 60-67/29. Działki nr 55/2 i 55/4 znajdują się w tym obszarze częściowo.  Ryc. Granica stanowiska archeologicznego – zgodnie z planem miejscowym. https://piaseczno.e-mapa.net Granica stanowiska archeologicznego z wskazanego wyżej planu miejscowego nie pokrywa się z tą w studium uwarunkowań (patrz niżej).

		 Ryc. Granica stanowiska archeologicznego zgodnie ze studium. https://piaseczno.e-mapa.net Zgodnie z tekstem planu miejscowego dla terenu inwestycji, gdzie występuje stanowisko archeologiczne „W przypadku podejmowania prac budowlanych i ziemnych na terenie stanowisk archeologicznych inwestor będzie zobowiązany do powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i umożliwienia mu sprawowania nadzoru konserwatorskiego (zgodnie z art. 22 i art. 23 ustawy z dn. 15.02.1962r. o Ochronie Dóbr Kultury Dz.U. z 1990r. Nr 10, poz. 48 - z późniejszymi zmianami - Dz.U. Nr 56, poz. 322)”. Z danych „Lokalnego Programu rewitalizacji miasta Piaseczno na lata 2016 – 2023” wynika, że na terenie inwestycji nie ma wyznaczonych obszarów rewitalizacji. https://piaseczno.e-mapa.net/implementation/piaseczno/igs/files/751_XXVII_2016.pdf Na terenie inwestycji nie ma innych form ochrony zabytków poza stanowiskiem archeologicznym. Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych Zgodnie z dostępnymi danymi na terenie inwestycji nie ma obszarów Natura 2000, nie ma Parków Krajobrazowych, nie ma Parków Narodowych, nie ma Pomników Przyrody, nie ma Rezerwatów. Zgodnie z https://piaseczno.e-mapa.net cały obszar inwestycji znajduje się w strefie ochronnej 10km od granic Warszawy wokół Lasów Ochronnych. Zgodnie z danymi Lasów Państwowych cały obszar inwestycji znajduje się w strefie lasów ochronnych. Kategoria lasów szczególnie chronionych ze względu na pełnione funkcje lub stopień zagrożenia, przewidziana w ustawie o lasach z 28 września 1991 r. https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/slownik/l/lasy-ochronne Działki 55/5, 55/7, 55/9, 55/11, 55/12, 55/13, 55/14, 55/15 znajdują się w Obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
--	--	---

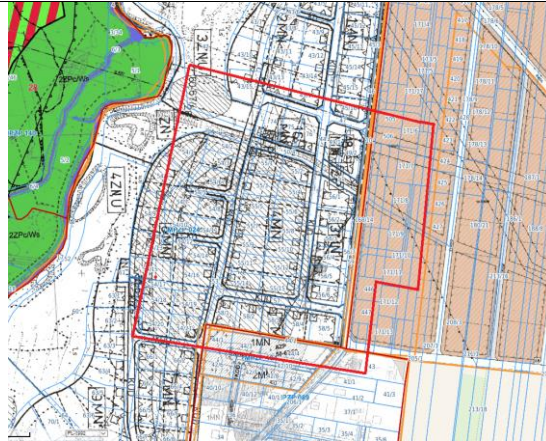
	 Ryc. Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie. http://gisp.konstancinjeziorna.pl/map/
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z planem miejscowym ul. Trzeciakowskich po stronie południowej oraz droga zlokalizowana po stronie zachodniej i wschodniej są oznaczone jako KUD – drogi dojazdowe. Zgodnie z planem zagospodarowania terenu poszczególne domy będą miały wjazd wyłącznie z tych dróg, tj. Budynki C1, C2, C3, C4 – obsługa komunikacyjna od strony zachodniej. Budynki C5, C6, C7, C8 – obsługa komunikacyjna od strony wschodniej. Budynki D1, D2, D3, D4 – obsługa komunikacyjna od strony zachodniej. Budynki D5, D6, D7, D8 – obsługa komunikacyjna od strony wschodniej. Budynki E1, E2, E3, E4 – obsługa komunikacyjna od strony zachodniej. Budynki E5, E6, E7, E8, E9, E10 – obsługa komunikacyjna od strony wschodniej. Budynki F1, F2, F3 – obsługa komunikacyjna od strony zachodniej. Budynki G1, G2, G3, G4, G5, G6 – obsługa komunikacyjna od strony południowej. Budynki H1, H2, H3, H4, H5, H6 – obsługa komunikacyjna od strony południowej (patrz rysunek na str. 2 niniejszego prospektu). Ul. Sielska przylegająca po wschodniej stronie do etapu F oznaczona jest w planie jako KUZ – droga zbiorcza. „§ 16.1. Ustala się, że droga KUZ przechodząca przez obszar i mająca podstawowe znaczenie dla obsługi wsi i jej zewnętrznych powiązań uzyska: 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0m., 2) 6m szerokość jezdni 3) odcinkowe obsadzenia drogi, na całej jej długości, szpalerem drzew. 2. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających ulic obsługujących obszar oraz ich hierarchię funkcjonalną w podziale na: - ulice dojazdowe, oznaczone symbolem KUD na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m i postulowanej szerokości jezdni 5,5m - drogi prywatne. - dojazdy prywatne, oznaczone symbolem KD na rysunku planu o minimalnej szerokości 6-8m. w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. - ulica pieszo-jezdna oznaczona symbolem KPJ o szerokości 4m.” Między działką 56/1 od ul. Sielskiej oddziela działka 56/7, która została już wydzielona pod poszerzenie drogi.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia planu miejscowego w zakresie obsługi inżynierijnej: „§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę 1. Ustala się zaopatrzenie Osady "Pólko" w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego Piaseczna w części północnej i z wiejskiego "Siedliska" dla części położonej po południowej stronie ul. Chyliczkowskiej 2. Plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę z innego ujęcia lub wodociągu pod warunkiem nie obniżenia poziomu wód gruntowych, które miałyby negatywne skutki dla środowiska naturalnego. 3. Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyty wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem). § 18. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych.

	1. Odbiornikami ścieków sanitarnych ustala się dwa projektowane układy kanalizacji sanitarnej osobne dla części północnej i południowej osady zakończone lokalnymi pompowniami ścieków z transportem na oczyszczalnię miejską w Piasecznie. Pod pompowniami ścieków znajdujące się na obszarze planu ustala się lokalizacje na działkach oznaczonych NU o pow. 400m² w części południowej i o pow. 150m² w części północnej. 2. Ustala się zakaz odprowadzania do rz. Jeziorki oraz innych cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstałych na obszarze planu. 3. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących warunków gruntowo-wodnych. 4. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych. § 19. W zakresie ucieplownienia 1. Ustala się ucieplownienie Osady "Pólko" w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla. 2. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu. Warunki techniczne zasilania wsi pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną. Preferuje się opalanie lokalnych kotłowni elektrycznością bądź gazem (z wyłączeniem paliw stałych). § 20. W zakresie gazyfikacji przewodowej 1. Ustala się zasadę gazyfikacji Osady "Pólko" gazem średnioprężnym. 2. Ustala się zachowanie tzw. odległości bezpiecznej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Świerk - Mory do planowanej zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zgodnie z rysunkiem planu. 3. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze 4. Sieci gazowe należy budować w liniach rozgraniczających ulic z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach przebiegu po terenie posesji na warunkach jakie określi dostawca gazu z właścicielem posesji. 5. Linia parkanów winna przebiegać w odległości min. 0,5m. od gazociągów. 6. W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną od zewnątrz od strony ulicy. 7. Warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 opublikowane w Dz. Ustaw Nr 139/95, § 21. W zakresie elektroenergetyki 1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie. 2. Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN i NN oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/NN. W ciągach drogowych przewiduje się pasy dla prowadzenia linii SN i NN oraz oświetlenia ulicznego. 3. Pod liniami WN 11 O kV zakaz sytuowania wszelkich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi tzn. mieszkalnych, usługowych, użyteczności publicznej, warsztatów itp. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefą uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych każdorazowo indywidualnie uzgodnić z Zakładem Energetycznym. § 22. W zakresie telekomunikacji 1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie. 2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg. przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów. § 23. W zakresie usuwania odpadów 1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. 2. Przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na 1/tydzień z zabezpieczeniem możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki." Czytaj również opis „Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu” w jednej z powyższych sekcji, gdzie opisano zasady ochrony środowiska w ujęciu infrastruktury technicznej.
--	---

		Napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania wraz z zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania przebiega ok. 300m na północny-wschód od granic terenu inwestycji, a druga 460m na południowy-zachód od terenu inwestycji. Gazociąg wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) DN 400 wraz z zasięgiem strefy kontrolowanej przebiega ok. 56m na północ od najdalej wysuniętej na północ granicy działki nr 55/1 – liczone do osi linii gazociągu.  Ryc. Linie elektroenergetyczne (czerwone) i linia gazowa (żółta). Na czerwono schematycznie oznaczono teren inwestycji.
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	 Ryc. Plany miejscowe w promieniu ok. 100m od granic inwestycji (schematycznie oznaczono czerwoną linią) https://mapy.piaseczno.eu/uia/

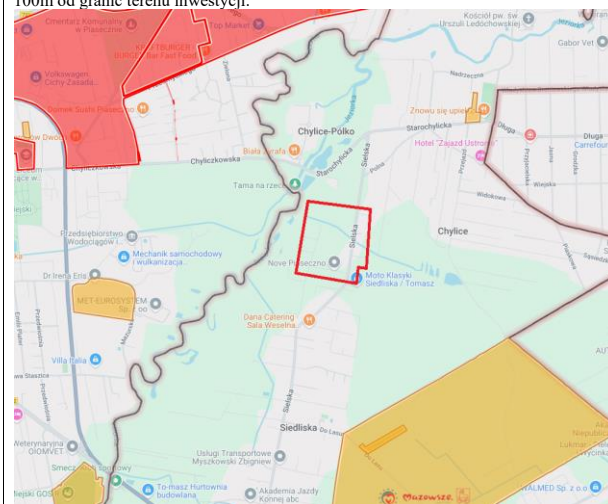
⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

* Niepotrzebne skreślić



Ryc. Plany miejscowe w promieniu ok. 100m od granic inwestycji (schematycznie oznaczono czerwoną linią)

Na <https://mapy.piaseczno.eu/uia/> dostępne są wyroki sądowe unieważniające częściowo zapisy obowiązujących planów miejscowych, ale nie dotyczą one obszaru do 100m od granic terenu inwestycji.



Ryc. Wyroki sądowe unieważniające częściowo zapisy obowiązujących planów miejscowych w promieniu ok. 100m od granic inwestycji (schematycznie oznaczono czerwoną linią) <https://mapy.piaseczno.eu/uia/>

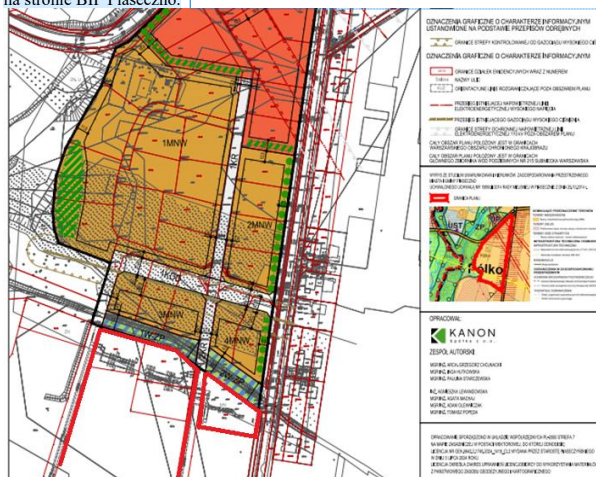
Do 100m na północ

Bezpośrednio za ulicą znajdują się tereny ZP – tereny zieleni parkowej, tereny 16MN i 18MN, dla których plan miejscowy (Uchwała nr 818/XXXVI/2001 z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie mpzp Osady „Pólko”) ustala:

- „1) Mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące na działkach mieszkaniowych jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt. 2 jest ich nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu działki.

4) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.”

UWAGA: Wniosek z dnia 19 czerwca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 lipca 2024 r. o sporządzenie ZPI dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno <https://bip.piaseczno.eu/artykul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych> (dokument zmieniający plan miejscowy w ramach umowy między inwestorem a gminą. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio za drogą przy północnej granicy terenu inwestycji. Zgodnie z rysunkiem ZPI bezpośrednio przy granicy wprowadzono tereny W-ZP – tereny wód lub zieleni urządzonej, a dalej tereny 3MNW i 4MNW, a dalej za drogą 1KDD tereny 1MNW i 2MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Z uzasadnienia do wniosku o uchwalenie ZPI wynika: „Aktualna sytuacja planistyczna nie umożliwia w pełnym zakresie realizacji zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z intencją Wnioskodawcy, jakim jest m.in. **budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o minimalnie większej intensywności oraz zabudowy usługowej**. Aktualne podziały ewidencyjne nie pozwalają na optymalne wykorzystanie terenu, w szczególności dotyczy to wydzielonego w liniach rozgraniczających układu komunikacyjnego w południowej części obszaru objętego sporządzeniem planu. **Zmiana układu funkcjonalnego – korekta przebiegu dróg i granic terenów zabudowy** – pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie terenu objętego wnioskiem o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno.” W związku z tym, że jest to wniosek o sporządzenie ZPI to może ulec on zmianie przed podpisaniem umowy między gminą a inwestorem – dlatego nie opisujemy dokładnych parametrów urbanistycznych – wszelkie informacje i nowe dokumenty należy w przyszłości śledzić na stronie BIP Piaseczno.



Ryc. Zintegrowany plan inwestycyjny zmieniający obowiązujący plan miejscowy <https://bip.piaseczno.eu/artykul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych>

Do 100m na wschód

Bezpośrednio przy wschodniej granicy etapu F inwestycji znajduje się ul. Sielska, która jest na styku trzech planów miejscowych (Pólko, Siedliska, Chylice – z różnymi zmianami). Zgodnie z planem części wsi Siedliska https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/uchwaly/627_LII_98.pdf jest to obszar o przeznaczeniu KUZ - ulica zbiorcza. Na wschód za ul. Sielską obowiązuje miejscowy plan Chylice <https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/096.pdf> (wraz z późniejszymi zmianami). Są tam tereny 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

Z kolei, po stronie wschodniej od etapów D, E, H inwestycji znajdują się obszary 3MN – przeznaczenie terenu takie same jak dla 16MN i 18MN (patrz wyżej).

Do 100m na zachód

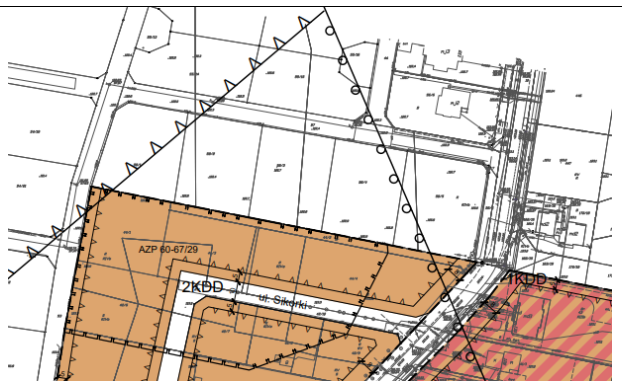
Z komentarzem [MH1]: Na BIP Piaseczno (pojawiła się nowa zakładka o ZPI. ZPI to umowa inwestora z gminą, która pozwala zmienić częściowo zapisy planu miejscowego – ale gmina narzuca też obowiązki dla inwestora (budowanie placów zabaw, infrastruktury itd.).

Dla terenu nad Waszą inwestycją planują dużą inwestycję właśnie w ramach ZPI - osiedle domów z galerią handlową / pasażami / placami zabaw i zielenią. Możecie sobie podejrzeć komplet dokumentów do składania ZPI – koncepcje, wizualizacje, wnioski, uzasadnienie itd.

Ten plan ZPI opracowywał Grzesiek Chojnacki – nasz dobry znajomy – mogą Was wymienić kontaktem jakbyście potrzebowali, żeby i Wam taki plan opracował kiedyś – bardzo dobry specjalista, urbanista, był szefem izby urbanistów w Warszawie. Szkoli też z reformy planistycznej. Doradza krajowej izbie gospodarczej w zakresie planistycznym.

O tym, czym jest ZPI i co można negocjować z gminą znajdziecie w artykule naszego znajomego radcy prawnego <https://investorrealestateexpert.co/zintegrowany-plan-inwestycyjny-nowe-narzedzie-dla-inwestorow/>

	Bezpośrednio przy zachodniej granicy działki znajduje się obszar KUD - droga dojazdowa, a za nią tereny 6MN, dla których plan miejscowy ustala: „1) Mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące jako przeznaczenie podstawowe; 2) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące na działkach mieszkaniowych jako przeznaczenie dopuszczalne; 3) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt. 2 jest ich nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu działki. 4) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.” Wyżej, na zachód do 100m znajdują się tereny 3ZN,U – tereny usług w zieleni. Zgodnie z tekstem planu ustala się” 1) Usługi sportu, kultury, rozrywki z towarzyszącą zielenią nieurządzoną, jako przeznaczenie podstawowe; 2) Zieleni półurządzoną i gastronomię, handel związany z funkcją podstawową jako przeznaczenia dopuszczalne; 3) Zakaz lokalizowania wszelkich innych funkcji.” Na wschód od inwestycji znajdują się również tereny ZN - tereny zieleni półurządzonej. Zgodnie z tekstem planu ustala się” „1) Zieleni łęgowa i półurządzona jako przeznaczenie podstawowe, 2) Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych w granicach obszarów; Dopuszcza się: 3) Jurządzenia przejść pieszych i ciągów rowero-wych (utwardzonych); 4) Wyposażenie terenu w elementy małej architektury (ławki, kosze na śmieci, itp.) 5) Jurządzenie boisk sportowych z warunkiem za-chowania ukształtowania rzeźby terenu.” Do 100m na południe Na południe od granicy inwestycji znajdują się tereny 5MN objęte planem miejscowym osady Pólko https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/024.pdf dla których plan miejscowy ustala: „1) Mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące jako przeznaczenie podstawowe; 2) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące na działkach mieszkaniowych jako przeznaczenie dopuszczalne; 3) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt. 2 jest ich nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu działki. 4) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.” Dalej na południe teren objęty jest planem części wsi Siedliska https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/184.pdf (Uchwała z dnia 12 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia mpzp części wsi Siedliska) 1MN i 2MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz KDD-tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. Uwaga: W trakcie budowy trwały prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska-etap I (na południe od terenu inwestycji). 27 maja 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap I. Zgodnie z uchwałą 163/XII/2024 z dnia 2024-11-20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap I https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/290.pdf Teren na południe bezpośrednio przylegający do inwestycji obejmuje Etap I. Teren oznaczono jako 1MN – przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
--	--

		 Ryc. Fragment planu dla części wsi Siedliska etap I Uchwała 163/XII/2024 z dnia 2024-11-20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap I https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/290.pdf
Maksymalna intensywność zabudowy		Do 100m na północ Bezpośrednio za ul. Trzeciakowskich znajdują się tereny 16MN i 18MN, dla których jest plan miejscowy, ale nie określa maksymalnej intensywności zabudowy. UWAGA: na BIP Piaseczno widnieją wnioski z dnia 19 czerwca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 lipca 2024 r. o sporządzenie ZPI dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/artukul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych (dokument zmieniający plan miejscowy w ramach umowy między inwestorem a gminą. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio za drogą przy północnej granicy terenu inwestycji. Zgodnie z rysunkiem ZPI bezpośrednio przy granicy wprowadzono tereny W-ZP – tereny wód lub zieleni urządzonej, a dalej tereny 3MNW i 4MNW, a dalej za drogą 1KDD tereny 1MNW i 2MNW – patrz szczegóły w sekcji dotyczące „przeznaczenia terenu”. Do 100m na wschód Na wschód za ul. Sielską obowiązuje miejscowy plan Chylice https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/096.pdf (wraz z późniejszymi zmianami). Tereny do 100m oznaczone są jako 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, dla których plan „ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6”. Z kolei, po stronie wschodniej od etapów D, E, H inwestycji znajdują się obszary 3MN – wskaźnik taki sam jak dla 16MN i 18MN (patrz wyżej). Do 100m na południe Na południe od granicy inwestycji znajdują się tereny 5MN objęte planem miejscowym osady Pólko https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/024.pdf dla których jest plan miejscowy, ale nie określa intensywności zabudowy. Dalej na południe teren objęty jest planem części wsi Siedliska https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/184.pdf 1MN i 2MN - dla obszaru: „11) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 0,1, 12) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 0,5” W starszej wersji planu wsi Siedliska https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5448/uchwala-nr-627-lit-98 są tereny 1MN i 2MN, dla których plan nie określa maksymalnej intensywności zabudowy. Uwaga: W trakcie budowy trwały prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska-etap I (na południe od terenu inwestycji). 27 maja 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap I. Zgodnie z uchwałą 163/XII/2024 z dnia 2024-11-20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap I https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/290.pdf Dla terenu 1MN plan ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6” Do 100m na zachód Bezpośrednio przy zachodniej granicy działki znajduje się obszar KUD - droga dojazdowa.

		Wyżej, na zachód do 100m znajdują się tereny 3ZN,U jednak plan nie ustala maksymalnej intensywności zabudowy. Na wschód od inwestycji znajdują się również tereny ZN – nie ma tam zabudowy.
		Do 100m na północ Bezpośrednio za ulicą znajdują się tereny 16MN i 18MN, dla których jest plan miejscowy, ale nie określa nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. UWAGA: na BIP Piaseczno widnieje wniosek z dnia 19 czerwca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 lipca 2024 r. o sporządzenie ZPI dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/artukul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych (dokument zmieniający plan miejscowy w ramach umowy między inwestorem a gminą. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio za drogą przy północnej granicy terenu inwestycji. Zgodnie z rysunkiem ZPI bezpośrednio przy granicy wprowadzono tereny W-ZP – tereny wód lub zieleni urządzonej, a dalej tereny 3MNV i 4MNV, a dalej za drogą 1KDD tereny 1MNV i 2MNV – patrz szczegóły w sekcji dotyczące „przeznaczenia terenu”. Do 100m na wschód Na wschód za ul. Sielską obowiązuje miejscowy plan Chylice https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/096.pdf (wraz z późniejszymi zmianami). Tereny do 100m oznaczone są jako 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, dla których plan nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Z kolei, po stronie wschodniej od etapów D, E, H inwestycji znajdują się obszary 3MN – wskaźnik taki sam jak dla 16MN i 18MN (patrz wyżej). Do 100m na południe Na południe od granicy inwestycji znajdują się tereny 5MN objęte planem miejscowym osady Pólko https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/024.pdf dla których jest plan miejscowy, ale nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Dalej na południe teren objęty jest planem części wsi Siedliska https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/184.pdf 1MN i 2MN, ale plan nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. W starszej wersji planu wsi Siedliska https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5448/uchwala-nr-627-lit-98 są tereny 1MN i 2MN, dla których plan nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Uwaga: W trakcie budowy trwały prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska-etap I (na południe od terenu inwestycji). 27 maja 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap I. Zgodnie z uchwałą 163/XII/2024 z dnia 2024-11-20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap I https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/290.pdf dla terenu 1MN plan nie ustala wskaźnika maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Wskazuje jedynie maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych „-” dla budynków mieszkalnych o dachu spadzistym na terenie 1MN – 2, na terenach od 2MN do 12MN – 3, – dla budynków mieszkalnych o dachu płaskim – 2, – dla budynków gospodarczych i garażowych – 1” Ponowne wyłożenie projektu MPZP - Siedliska Etap I - UjA.6721.10.1.2021.MKR - Projekty planów wyłożone do publicznego wglądu - Biuletyn Informacji Publicznej Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Do 100m na zachód Bezpośrednio przy zachodniej granicy działki znajduje się obszar KUD - droga dojazdowa, a za nią tereny 6MN, ale plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Wyżej, na zachód do 100m znajdują się tereny 3ZN,U – tereny usług w zieleni, ale plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Na wschód od inwestycji znajdują się również tereny ZN - tereny zieleni półurządzonej – nie dotyczy zabudowy.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 100m na północ Bezpośrednio za ulicą znajdują się tereny 16MN i 18MN, dla których jest plan miejscowy, ale nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy. UWAGA: na BIP Piaseczno widnieje wniosek z dnia 19 czerwca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 lipca 2024 r. o sporządzenie ZPI dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/artukul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych (dokument zmieniający plan

	miejscowy w ramach umowy między inwestorem a gminą. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio za drogą przy północnej granicy terenu inwestycji. Zgodnie z rysunkiem ZPI bezpośrednio przy granicy wprowadzono tereny W-ZP – tereny wód lub zieleni urządzonej, a dalej tereny 3MNW i 4MNW, a dalej za drogą 1KDD tereny 1MNW i 2MNW – patrz szczegóły w sekcji dotyczące „przeznaczenia terenu”. Do 100m na wschód Na wschód za ul. Sielską obowiązuje miejscowy plan Chylice https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/096.pdf (wraz z późniejszymi zmianami). Tereny do 100m oznaczone są jako 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, dla których plan nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy. Z kolei, po stronie wschodniej od etapów D, E, H inwestycji znajdują się obszary 3MN – wskaźnik taki sam jak dla 16MN i 18MN (patrz wyżej). Do 100m na południe Na południe od granicy inwestycji znajdują się tereny 5MN objęte planem miejscowym osady Pólko https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/024.pdf dla których plan miejscowy nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy. Dalej na południe teren objęty jest planem części wsi Siedliska https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5448/uchwala-nr-627-lii-98 są tereny 1MN i 2MN, zgodnie z planem „14) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30 % powierzchni ogólnej działki. Dalej na południe są tereny w starszej wersji planu wsi Siedliska https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5448/uchwala-nr-627-lii-98 są tereny 1MN i 2MN, dla których plan nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy. Uwaga: W trakcie budowy trwały prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska-etap I (na południe od terenu inwestycji). 27 maja 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap I. Zgodnie z uchwałą 163/XII/2024 z dnia 2024-11-20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap I https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/290.pdf dla terenu 1MN plan ustala „f) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 25%” Ponowne wyłożenie projektu MPZP - Siedliska Etap I - U/A.6721.10.1.2021.MKR - Projekty planów wyłożone do publicznego wglądu - Biuletyn Informacji Publicznej Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Do 100m na zachód Bepośrednio przy zachodniej granicy działki znajduje się obszar KUD - droga dojazdowa, a za nią tereny 6MN, ale plan miejscowy nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy.
Maksymalna wysokość zabudowy	Do 100m na północ Bepośrednio za ulicą znajdują się tereny 16MN i 18MN, dla których plan miejscowy ustala „nieprzekraczalną wysokość zabudowy 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku”. UWAGA: na BIP Piaseczno widnieje wniosek z dnia 19 czerwca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 lipca 2024 r. o sporządzenie ZPI dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/artukul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych (dokument zmieniający plan miejscowy w ramach umowy między inwestorem a gminą. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio za drogą przy północnej granicy terenu inwestycji. Zgodnie z rysunkiem ZPI bezpośrednio przy granicy wprowadzono tereny W-ZP – tereny wód lub zieleni urządzonej, a dalej tereny 3MNW i 4MNW, a dalej za drogą 1KDD tereny 1MNW i 2MNW – patrz szczegóły w sekcji dotyczące „przeznaczenia terenu”. Do 100m na wschód Na wschód za ul. Sielską obowiązuje miejscowy plan Chylice https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/096.pdf (wraz z późniejszymi zmianami). Tereny do 100m oznaczone są jako 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, dla których plan „5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych: (...) b) do 11,0 m dla pozostałych terenów”. Z kolei, po stronie wschodniej od etapów D, E, H inwestycji znajdują się obszary 3MN – wskaźnik taki sam jak dla 16MN i 18MN (patrz wyżej). Do 100m na południe Na południe od granicy inwestycji znajdują się tereny 5MN objęte planem miejscowym osady Pólko https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/024.pdf, dla których plan miejscowy ustala „nieprzekraczalną wysokość zabudowy 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku”.

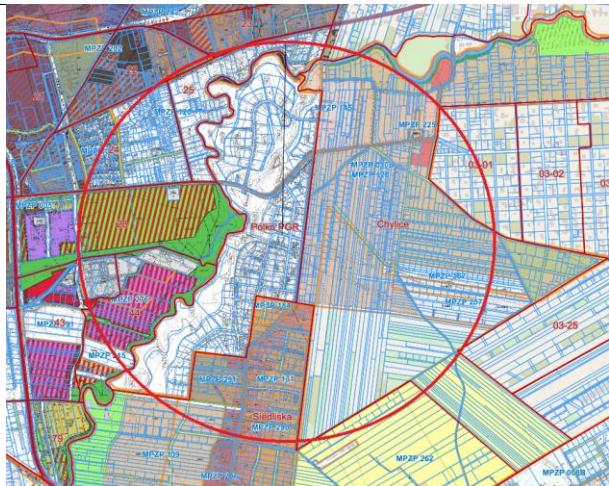
	Dalej na południe teren objęty jest planem części wsi Siedlisk https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/184.pdf 1MN i 2MN „7) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9 m”. W starszej wersji planu wsi Siedliska https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5448/uchwala-nr-627-lit-98 są tereny 1MN i 2MN – „wysokość zabudowy: maksimum 11m”. Uwaga: W trakcie budowy trwały prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska-etap I (na południe od terenu inwestycji). 27 maja 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap I. Zgodnie z uchwałą 163/XII/2024 z dnia 2024-11-20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap I https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/290.pdf dla terenu 1MN plan ustala maksymalną wysokość – 9m” Ponowne wyłożenie projektu MPZP - Siedliska Etap I - Uia.6721.10.1.2021.MKR - Projekty planów wyłożone do publicznego wglądu - Biuletyn Informacji Publicznej Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Do 100m na zachód Bezpośrednio przy zachodniej granicy działki znajduje się obszar KUD - droga dojazdowa, a za nią tereny 6MN, dla których plan miejscowy ustala „nieprzekraczalną wysokość zabudowy 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku”.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Do 100m na północ Bezpośrednio za ulicą znajdują się tereny 16MN i 18MN, dla których plan miejscowy ustala „obowiązek utrzymania 75% terenów biologicznie czynnych na każdej działce.” UWAGA: na BIP Piaseczno widnieje wniosek z dnia 19 czerwca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 lipca 2024 r. o sporządzenie ZPI dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/artykul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych (dokument zmieniający plan miejscowy w ramach umowy między inwestorem a gminą. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio za drogą przy północnej granicy terenu inwestycji. Zgodnie z rysunkiem ZPI bezpośrednio przy granicy wprowadzono tereny W-ZP – tereny wód lub zieleni urządzonej, a dalej tereny 3MNV i 4MNV, a dalej za drogą 1KDD tereny 1MNV i 2MNV – patrz szczegóły w sekcji dotyczące „przeznaczenia terenu”. Do 100m na wschód Na wschód za ul. Sielską obowiązuje miejscowy plan Chylice https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/096.pdf (wraz z późniejszymi zmianami). Tereny do100m oznaczone są jako 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, dla których plan „ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 70%. Z kolei, po stronie wschodniej od etapów D, E, H inwestycji znajdują się obszary 3MN – przeznaczenie terenu takie same jak dla 16MN i 18MN (patrz wyżej). Do 100m na południe Na południe od granicy inwestycji znajdują się tereny 5MN objęte planem miejscowym osady Pólko https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/024.pdf, dla których plan miejscowy ustala „obowiązek utrzymania 75% terenów biologicznie czynnych na każdej działce.” Dalej na południe teren objęty jest planem części wsi Siedliska https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/184.pdf 1MN i 2MN „13) plan ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%”. W starszej wersji planu wsi Siedliska https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5448/uchwala-nr-627-lit-98 są tereny 1MN i 2MN – „nakaz utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce”. Uwaga: W trakcie budowy trwały prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska-etap I (na południe od terenu inwestycji). 27 maja 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap I. Zgodnie z uchwałą 163/XII/2024 z dnia 2024-11-20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap I https://mpzp.igeomap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/290.pdf , dla terenu 1MN plan ustala wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%” Ponowne wyłożenie projektu MPZP - Siedliska Etap I - Uia.6721.10.1.2021.MKR - Projekty planów wyłożone do publicznego wglądu - Biuletyn Informacji Publicznej Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Do 100m na zachód

	Bezpośrednio przy zachodniej granicy działki znajduje się obszar KUD – droga dojazdowa, a za nią tereny 6MN, dla których plan miejscowy ustala „obowiązek utrzymania 75% terenów biologicznie czynnych na każdej działce.” Do 100m na północ Bezpośrednio za ulicą znajdują się tereny 16MN i 18MN, ale plan miejscowy nie określa wymagań dotyczących miejsc do parkowania. UWAGA: na BIP Piaseczno widnieje wniosek z dnia 19 czerwca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 lipca 2024 r. o sporządzenie ZPI dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/artikul/493/11611/wykaz-wnioskow-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych (dokument zmieniający plan miejscowy w ramach umowy między inwestorem a gminą. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio za drogą przy północnej granicy terenu inwestycji. Zgodnie z rysunkiem ZPI bezpośrednio przy granicy wprowadzono tereny W-ZP – tereny wód lub zieleni urządzonej, a dalej tereny 3MNW i 4MNW, a dalej za drogą 1KDD tereny 1MNW i 2MNW – patrz szczegóły w sekcji dotyczące „przeznaczenia terenu”. Do 100m na wschód Na wschód za ul. Sielską obowiązuje miejscowy plan Chylice https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/096.pdf (wraz z późniejszymi zmianami). Tereny do 100m oznaczone są jako 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, dla których plan ustala: „Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla: 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2m. / 1 lokal, 2) usług - 3 m.p. / każde 100m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p. 13. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.” Z kolei, po stronie wschodniej od etapów D, E, H inwestycji znajdują się obszary 3MN – przeznaczenie terenu takie same jak dla 16MN i 18MN (patrz wyżej). Do 100m na południe Na południe od granicy inwestycji znajdują się tereny 5MN objęte planem miejscowym osady Pólko https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/024.pdf, dla których plan miejscowy nie określa wymagań dotyczących miejsc do parkowania. Dalej na południe teren objęty jest planem części wsi Siedliska https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/184.pdf 1MN i 2MN „§ 19. 1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obiektów nowych obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych– min. 2 m. p. / 1 lokal mieszkalny 2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.” W starszej wersji planu wsi Siedliska https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5448/uchwala-nr-627-lit-98 są tereny 1MN i 2MN ale plan ani w ustaleniach szczegółowych ani w ustaleniach ogólnych nie porusza kwestii liczby miejsc do parkowania. Uwaga: W trakcie budowy trwały prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska-etap I (na południe od terenu inwestycji). 27 maja 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap I. Zgodnie z uchwałą 163/XII/2024 z dnia 2024-11-20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap I https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/290.pdf, dla terenu 1MN plan ustala „§ 18 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania: 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny; 2) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług publicznych, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania; 3) minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników dla obiektów o funkcji biurowej; 4) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m² minimum 2 miejsca do parkowania dla zabudowy o funkcji handlowej lub usługowej. 2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji. 3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi 4. Dla obiektów usługowych ustala się nakaz realizacji minimum 3 miejsc do parkowania dla rowerów. 5. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja. Ponowne wyłożenie projektu MPZP - Siedliska Etap I - Uchwała 6721.10.1.2021.MKR - 30.11.2023 - 22.12.2023 - Projekty planów wyłożone do publicznego wglądu - Biuletyn Informacji Publicznej Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
--	--

Minimalna liczba miejsc do parkowania

		Do 100m na zachód Bezpośrednio przy zachodniej granicy działki znajduje się obszar KUD - droga dojazdowa, a za nią tereny 6MN, ale plan miejscowy nie określa wymagań dotyczących miejsc do parkowania.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku 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 szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczególne 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	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Do 1km od terenu inwestycji jest kilkanaście planów miejscowych (ze zmianami).

zadaniem inwestycyjnym⁶,
zawarte w:



Ryc. Plany miejscowe w zasięgu 1km od terenu inwestycji. <https://piaseczno.e-mapa.net>

Na północ

Do 1km na północ od granic terenu inwestycji znajdują się tereny MN-mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności i ZN,U-tereny usług w zieleni, ZN-tereny zieleni półurządzonej. Napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania wraz z zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania przebiega ok. 230m na północny-wchód od granic terenu inwestycji. Gazociąg wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) DN 400 wraz z zasięgiem strefy kontrolowanej przebiega ok. 50m na północ od terenu inwestycji. Uwaga na wniosek zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI), który został złożony do gminy, który dotyczy terenu na północ od terenu inwestycji – szczegóły w sekcji dotyczącej obszaru na północ do 100m od terenu inwestycji.

Na północny-zachód

Na północny-zachód znajdują się tereny MN-mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności i ZN,U-tereny usług w zieleni, ZPc/Ws – tereny zieleni częściowo urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych. Dalej Ok. 350m na północny-zachód znajdują się tereny UTR/Z – tereny usług turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą. Dalej, ok. 510m na północny-zachód od granic terenu inwestycji znajdują się tereny I-Kd-miejska oczyszczalnia wód deszczowych. Dalej za ul. Chyliczkowską są tereny MN/U – mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności z usługami oraz dalej tereny MN – mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności.

Na zachód

Bezpośrednio przy granicy działki na zachód znajdują się tereny MN - mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności. Ok. 150m na zachód jest teren NU – pompownia ścieków. Ok. 220m na zachód jest rzeka Jeziorka z terenami atrakcyjnymi przyrodniczo. Za rzeką znajdują się tereny ZN,U-tereny usług w zieleni, ZPc/Ws – tereny zieleni częściowo urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych. Ok. 350m na zachód od granic terenu inwestycji znajdują się tereny I-Kd-miejska oczyszczalnia wód deszczowych – ok 320m od granicy inwestycji, tereny U/PS –tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji – ok 350m od granicy inwestycji, tereny I-Ko – miejska oczyszczalnia ścieków – ok 620m od granicy inwestycji, U – tereny usług nieuciążliwych – ok 830m od granicy inwestycji. PS –Tereny produkcji i składów – ok 940m od granicy inwestycji.

Na południowy-zachód

Na południowy – zachód od granic terenu inwestycji są zlokalizowane tereny MN-mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności, ZN/U-tereny usług w zieleni, ZN-tereny zieleni półurządzonej i dalej w kolejnym planie ZN-tereny zieleni naturalnej i WS-tereny wód powierzchniowych.

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.

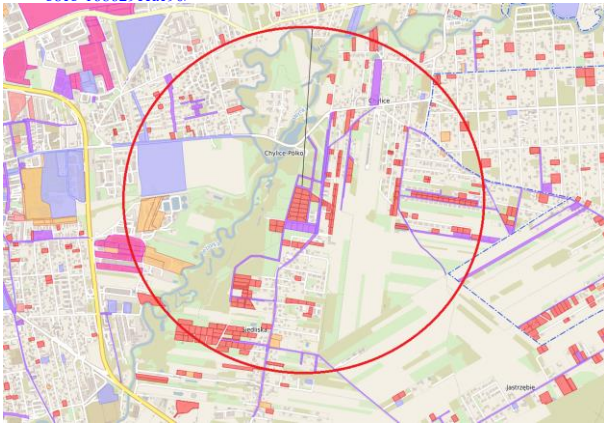
	Ok. 760m na południowy-zachód są tereny U/PS – tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji oraz tereny MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej i usług. Na południowy-wschód Na południowy-wschód od granic terenu inwestycji zlokalizowane są tereny MN – mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności i dalej tereny MNU – mieszkalnictwo niskie ekstensywne z towarzyszącymi usługami. Część obszaru za ul. Sielską nie ma uchwalonego planu miejscowego. Ze studium wynika, że są to tereny R-tereny rolne. Przebiega tedy w relacji południowy-wschód do północny zachód linia wyznaczająca granicę obszaru ograniczonego użytkowania portu lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. Ok. 800m za ul. Krzemową jest plan miejscowy, z którego wynika że są to tereny R – tereny rolne. Na wschód Na wschód od terenu inwestycji w planach wyznaczono tereny MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych na działkach lesnych. Ok. 160m na wschód od etapu F inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania. Druga taka linia przebiega ok 310m od granicy opracowania na wschód. Dalej znajdują się tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i MN/U– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Na południe Na południe od granic terenu inwestycji zlokalizowane są tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dalej tereny MN/U-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych i w kolejnym planie tereny MN-mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej ekstensywności i dalej MNU i MN. Uwaga: Obecnie trwają prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska-etap I (ok. 380m na południe od terenu inwestycji). 27maja 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap I https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenie/12091/obwieszczenie-ponowne-wylozenie-projektu-mpzp-wsi-siedliska-etap-i-ua-6721-10-1-2021-mkr 27 maja 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap I. Zgodnie z uchwałą 163/XII/2024 z dnia 2024-11-20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap I https://mpzp.igemap.pl/doc/piaseczno/piaseczno/290.pdf Uwaga: Obecnie trwają prace nad zmianami planów miejscowych dla części wsi Siedliska – etap III (na południe od terenu inwestycji). 12 sierpnia 2024 r. na BIP Piaseczno pojawiło się obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektów mpzp części wsi Siedliska etap III https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenie/12343/obwieszczenie-ponowne-wylozenie-projektu-mpzp-wsi-siedliska-etap-iii-ua-6721-10-3-2021-mkr Uwagi do wniosku można składać do 11 października 2024 r. Następnym etapem będzie rozpatrzenie uwag i dalsze procedury prowadzące do uchwalenia zmiany planu miejscowego. W związku z tym, że plan na dzień składania wniosku nie jest jeszcze uchwalony i może ulec zmianie nie opisano parametrów urbanistycznych, bo mogą one ulec zmianie. Szczegóły należy śledzić na stronie BIP Piaseczno (link wyżej).
--	--

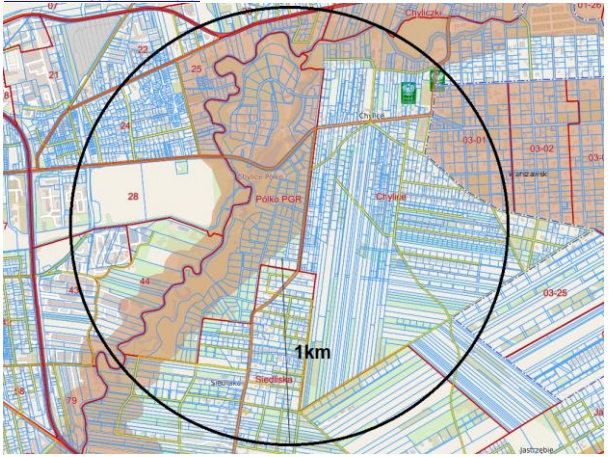


Ryc. Projekt planu wsi Siedliska Etap III wyłożony do wglądu.
<https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenie/12343/obwieszczenie-ponowne-wylozenie-projektu-mpzp-wsi-siedliska-etap-iii-ua-6721-10-3-2021-mkr>

Analizując na <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl> wydane pozwolenia na budowę w ostatnich latach to:

- większość pozwoleń na budowę wydanych dla działek zlokalizowanych w obszarze 1km od terenu inwestycji dotyczy budowy domów jednorodzinnych lub domów jednorodzinnych dwulokalowych i/lub instalacji z nimi związanymi (patrz rycina niżej).
- Po stronie południowej za ul. Trzeciakowskich na działkach nr 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5 w 2022 r. wydano pozwolenia na budowę na budowę 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wolnostojących wraz z 28 instalacjami gazowymi wewnętrznymi – jest to I etap Inwestycji Nove Piaseczno realizowany przez JDM Deweloper Sp. z o.o.
<https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/55394dba-ba88-4672-b575-77b13198af91/>
- Po stronie południowej za ul. Trzeciakowskich na działkach nr 58/5, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 57, 59, 10 wydano w październiku 2023 r. pozwolenie na budowę sieci gazowej dystrybucyjnej wraz z przyłączami gazowymi
<https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9413e642-0937-455b-93c5-7a32347997fa/> – jest to infrastruktura pod I etap Inwestycji Nove Piaseczno realizowany przez JDM Deweloper Sp. z o.o.
- Wzdłuż ul. Sielskiej wydano pozwolenie na budowę na budowę sieci gazowej średniego ciśnienia.
- Od ulicy Trzeciakowskich na północ w 2020 r. wydano pozwolenie na budowę na budowę sieci elektroenergetycznej wraz ze złączami kablowymi.
- Na zachód od terenu inwestycji w odległości ok 750m wydano pozwolenie na budowę z 2022 r. na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy znamieniowej 999,35 kW na dachu budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią administracyjną
- Budowa centrum sportu w Piasecznie polegająca na budowie budynku krytych basenów wraz z urządzeniami budowlanymi, budowy odcinka sieci kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej ś/n – pozwolenie wydane 2021 r., ok 670m na zachód od terenu inwestycji.
- Ok 900m na południowo-zachód od terenu inwestycji w 2020 r. wydano pozwolenie na budowę na przebudowę i rozbudowę budynku podczyszczalni ścieków. Na obecnym budynku oczyszczalni ścieków w 2021 r. wydano

	pozwolenie na budowę instalacji fotowoltaicznej w PWiK w Piasecznie o mocy sumarycznej do 160 kWp. - Ok. 85m na północ w trakcie rozpatrywania jest pozwolenie na budowę zespołu 6 budynków jednorodzinnych dwulokalowych https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3c1c0a33-b2a3-467b-90f2-5e7809a31f2d/ - Ok. 160m na północny-wschód wydano w 2020 r. pozwolenie na budowę dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/87f9ada6-acf4-41a6-b8cb-168629ecac90/  Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na podstawie danych GUNB Wnioski w trakcie rozpatrywania: - Ok. 90m na północ na działkach 45/16, 45/15, 45/14, 43/16, 43/14, 43/12 – w trakcie rozpatrywania jest budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z instalacją gazową wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3c1c0a33-b2a3-467b-90f2-5e7809a31f2d/ - Ok. 350m na południe, na rogu ul. Sielskiej i ul. Szwedzkiej (działka nr. 14/5) w trakcie rozpatrywania jest wniosek o budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią usługową wraz z urządzeniami budowlanymi i instalacją gazową. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/aac17cfc-ec39-448c-aa2e-b1e671a6394c/ W harmonogramie prac i wydatków na rozwój instalacji przez PWiK widnieją pozycje związane z modernizacją Oczyszczalni Piaseczno 2023 i w 2024 r. https://www.pwikpiaseczno.pl/userfiles/file/inwestycje/WPI_2021-2024.pdf 14.06.2024 r. na platformie zakupowej pojawił się przetarg na wykonanie prac remontowo-budowlanych w budynku nr 41 na terenie Oczyszczalni w Piasecznie https://platformazakupowa.pl/transakcja/941155 Plan rozbudowy oczyszczalni Piaseczno jest również ujęty w budżecie na lata 2021-2024 https://www.pwikpiaseczno.pl/userfiles/file/inwestycje/WPI_2021-2024.pdf i 2024-29 https://www.pwikpiaseczno.pl/userfiles/file/inwestycje/WPI_2024-2029.pdf Na BIP Piaseczno w wyszukiwarce przetargów https://bip.piaseczno.eu/przetargi/szukaj?kind_id=3&perPage=25&page=3 NIE znaleziono zamówień publicznych z ostatniego półrocza w zakresie zamówień na roboty budowlane dla trenu inwestycji, ani dla analizowanego obszaru do 1km. Na stronie https://www.pwikpiaseczno.pl/rozstrzygniecie-przetargow.html widnieje lista aktualnych przetargów i rozstrzygnięć. Poza wspomnianą wyżej oczyszczalnią ścieków i opracowaniem projektu budowlanego i wykonawczego sieci wodociągowej w Chylicach (ok 900m na północny – wschód) na obszarze do 1km od granic inwestycji nie widnieją żadne przetargi.
decyzjach o warunkach zabudowy i	Większość terenów w odległości do 1km od granic inwestycji mają uchwalone plany miejscowe. Jedyny obszar, który nie posiada uchwalonego MPZP to trójkątny obszar oddalony ok. 190 m od terenu inwestycji na południowy-wschód.

zagospodarowania terenu	 Ryc. Na czarno obszar, który nie ma uchwalonego mpzp i na tym terenie wydawane są aktualnie decyzje o warunkach zabudowy. Zgodnie z danymi internetowymi GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl dla trójkątnego obszaru wskazanego na rycinie wyżej jest tylko wydane PNB przy ul. Przejazd z 2022 r. na budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z danymi BIP Piaseczno dla wydanych decyzji o warunkach zabudowy decyzje są z 2024, 2022 r. i starsze i dotyczą miejscowości Chyliczki oraz Głosków. https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenia/szukaj?keyword=&signcase=&lettersign=&type_id=4&kind_id=1&dateFrom=&dateTo=
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z danymi Piaseczno.e-mapa.net do 1km od terenu inwestycji nie ma obszarów Natura 2000, nie ma Parków Krajobrazowych, nie ma Parków Narodowych, nie ma Rezerwatów. W promieniu do 1km od terenu inwestycji – na północny-wschód znajdują się dwa pomniki przyrody. W promieniu do 1km od terenu inwestycji znajdują się obszary objęte ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. PL.ZIPOP.1393.OCHK.619  Ryc. Obszar WOCHiK i pomniki przyrody w promieniu ok. 1km od terenu inwestycji.

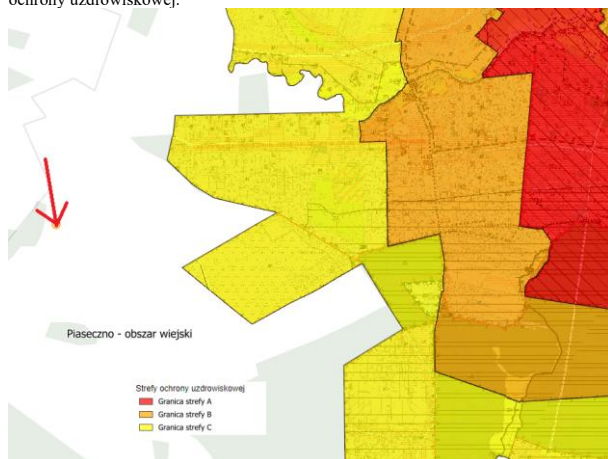
Zgodnie z <https://piaseczno.e-mapa.net> cały obszar znajduje się w strefie ochronnej 10km od granic Warszawy wokół Lasów Ochronnych.



Ryc. Strefa ochronna 10km od granic Warszawy wokół Lasów Ochronnych.

<https://piaseczno.e-mapa.net>

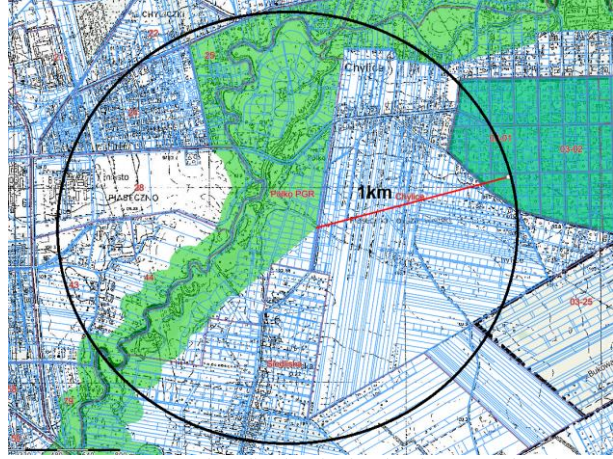
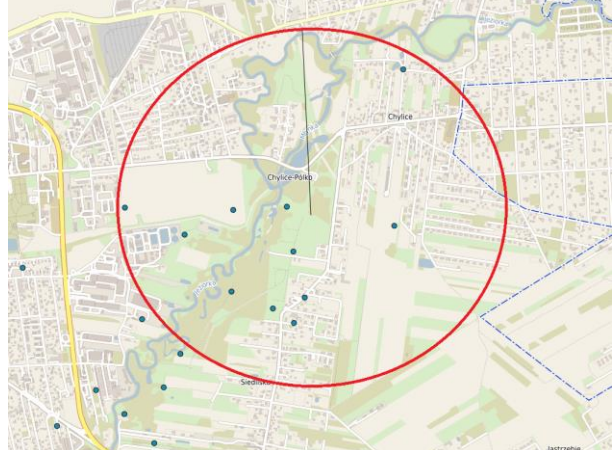
Zgodnie z koncepcją Studium Miasta i Gminy Konstancin, którego granica jest ok 850m na wschód od granicy inwestycji teren do skrajnych granic studium to strefa C ochrony uzdrowiskowej.



Ryc. Strefy ochrony uzdrowiskowej. Czerwoną strzałką schematycznie zaznaczono obszar inwestycji oddalony ok. 800m od granicy Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Zgodnie z danymi www.gsip.konstancinjeziorna.pl/map

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu znajduje się po południowo-wschodniej stronie ok. 620m od granic etapu F inwestycji.
- WOChK Strefa ochrony urbanistycznej znajduje się po południowo-wschodniej stronie ok. 620m od granic etapu F inwestycji.
- Obszary Natura 2000 leżą dalej niż 1km od terenu inwestycji.
- Rezerваты przyrody leżą dalej niż 1km od terenu inwestycji
- Chojnowski Park Krajobrazowy i jego otulina leżą dalej niż 1km od terenu inwestycji

	 Ryc. Formy ochrony przyrody według danych Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Ograniczone użytkowanie wynika z objęcia fragmentu terenu analizy wokół inwestycji ochroną WOCHiK (opisane w innych sekcjach). Zagospodarowanie ograniczone jest Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r., które zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia i zalecenia oraz dopuszczenia dla terenu objętego ochroną, w odniesieniu do lasów, wód, jak również w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń). Link do pobrania dokumentów https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=P.L.ZIPOP.1393.OCHK.619 Ograniczenie wynika również z obecności działkach stanowiska archeologicznego, co będzie obligować do stosowania ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto w promieniu do 1km znajdują się liczne stanowiska archeologiczne. W przypadku podejmowania prac budowlanych i ziemnych na terenie stanowisk archeologicznych należy uzgadniać działania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.  Ryc. Stanowiska archeologiczne w odległości do 1km od terenu inwestycji. Dane Gminy Piaseczno https://piaseczno.e-mapa.net Z danych „Lokalnego Programu rewitalizacji miasta Piaseczno na lata 2016 – 2023” wynika, że na terenie inwestycji nie ma wyznaczonych obszarów rewitalizacji. Są dwa

małe obszary rewitalizacji w promieniu do 1km. https://piaseczno.e-mapa.net/implementation/piaseczno/igs/files/751_XXVII_2016.pdf



Ryc. Obszary rewitalizacji Gminy Piaseczno do 1km od inwestycji

Ok 350m na północny-zachód znajduje się zabytek Dwór wraz z działką i parkiem z 1 poł. XIX wieku, I ćw. XX wieku.

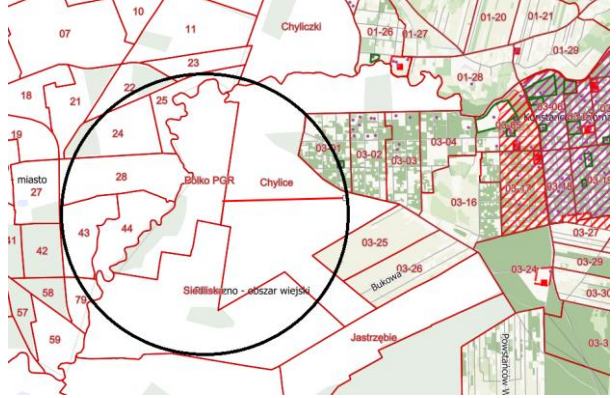
Ok 950m na północ znajduje się zabytek willa "Choiński" wraz z parkiem (na terenie posesji).

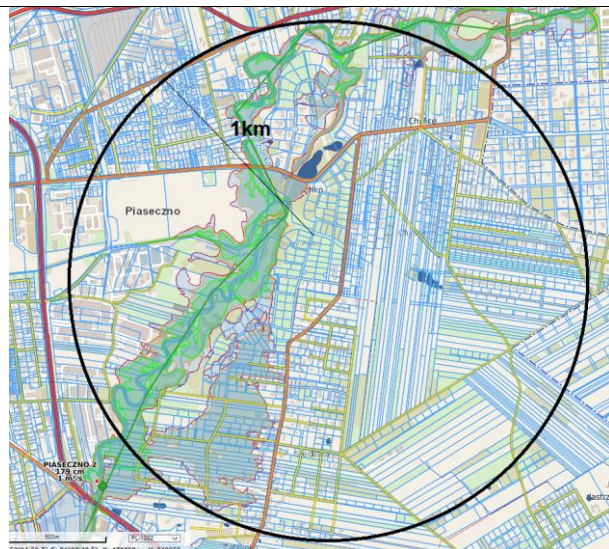
Ok 950m na południowy-wschód już na terenie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się Willa (d. Bukowskich) wraz z działką i zielenią.



Ryc. Rejestrowane zabytki nieruchome w obszarze do 1km. <https://piaseczno.e-mapa.net>

Z danych „Programu rewitalizacji – Konstancin-Jeziorna 2020+ (wersja 2017 r.). <https://bip.konstancinjeziorna.pl/artykuly/188/program-rewitalizacji> dotyczących Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna wynika, że wyznaczony obszar rewitalizacji znajduje się daleko poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Jedyny zabytek na terenie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się ok 950m na południowy-wschód Willa (d. Bukowskich) wraz z działką i zielenią.

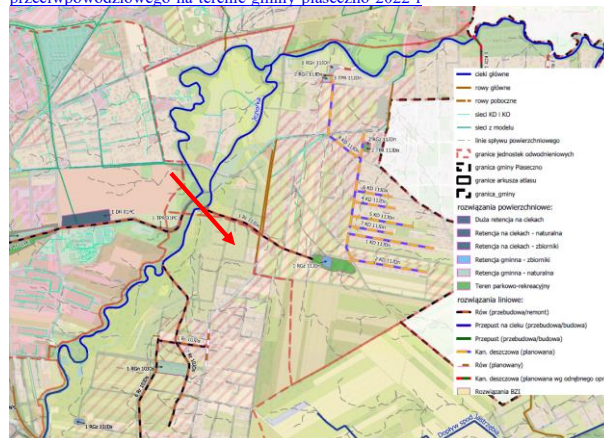
	 Ryc. Zabytki w odległości do 1km od terenu inwestycji. Dane Gminy Konstancin Jeziorna http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/ Uchwała nr 128/VII/2019 RM w Piasecznie w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na obszarze Miasta i Gminy Piaseczno. Do pobrania na https://krajobraz.piaseczno.eu Uwaga: Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany tej uchwały https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenie/8901/obwieszczenie-ua-6721-11-1-2021-azi-przystapienie-do-zmiany-uchwaly-krajobrazowej Zgodnie z BIP Gminy Konstancin Jeziorna wprowadzona została uchwała krajobrazowa ograniczająca stosowanie elementów małej architektury, tablic reklamowych itd. https://bip.konstancinjeziorna.pl/artukul/241/4140/uchwala-nr-333-viii-24-2021 Ograniczenia innych przepisów prawa będą wynikały z obecności w pobliżu napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV wraz zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania i gazociągu wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) DN 400 wraz z zasięgiem strefy kontrolowanej (szczegóły w innych sekcjach).
miejscowych planach odbudowy	MPO to dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zapisy w zakresie ochrony osuwisk ujęte są w Studium: „Wskazuje się obszary osuwania się mas ziemnych w dolinie Jeziorki w rejonie sołectw: Henryków Uroczę i Bogatki.” Są one zlokalizowane poza terenem inwestycji i poza terenem do 1km wokół inwestycji. W programie ochrony środowiska na lata 2018-2021 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2022-2025 https://bip.piaseczno.eu/artukul/220/1002/programy-ochrony-srodowiska-dla-miasta-i-gminy-piaseczno-oraz-raporty-z-ich-realizacji w mocnych stronach analizy SWOT wykazano, że „brak terenów zagrożonych osuwiskami i terenów zagrożonych osuwiskami”. Studium Gminy Piaseczna w zakresie osuwisk ziemi wprowadza ochronę ekosystemów wodnych na terenie WOCHiK w postaci „ograniczenia zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi).” Wprowadza też ograniczenia w zakresie „zwykłe” i „specjalnej ochrony ekologicznej” WOCHiK. Studium Miasta i Gminy Konstancin uwzględniło obszar górniczy Konstancin oraz kopaliny złóż kopalin Czarnów i Konstancin to znajdują się one dalej na wschód niż analizowany 1km od inwestycji.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Dla doliny rzeki Jeziorki, która znajduje się także na terenie miasta i gminy Piaseczno RZGW W Warszawie opracowało „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obszary zagrożenia powodziowego Rzeka Jeziorka” 2004r., gdzie wyznaczono obszary, które w przypadku wystąpienia tzw. wody stuletniej i pięćdziesięcioletniej mogą zostać zalane. Na portalu https://piaseczno.e-mapa.net oznaczono obszary okresowego zalewania terenów wzdłuż rzeki Jeziorki. Od zachodniej granicy terenu inwestycji w odległości ~150m jest obszar narażony na zalewanie powodzią 100-letnią i 500-letnią, a ok 160m obszar zalewania powodzią 10-letnią.



Ryc. Zagrożenie powodziowe w odległości do 1km od inwestycji. <https://piaseczno.e-mapa.net>

Zgodnie z danymi www.gsip.konstancinjeziorna.pl/map dla obszaru znajdującego się ok. 1700m na wschód od terenu inwestycji znajduje się obszar zmeliorowany. Inne obszary zagrożenia powodzią lub podtopieniami są zlokalizowane dalej na wschód niż analizowany 1km od inwestycji.

Na stronie BIP Piaseczno widnieje Program bezpieczeństwa przeciwpowodziowego <https://bip.piaseczno.eu/artykul/486/10426/program-bezpieczenstwa-przeciwpowodziowego-na-terenie-gminy-piaseczno-2022-r>

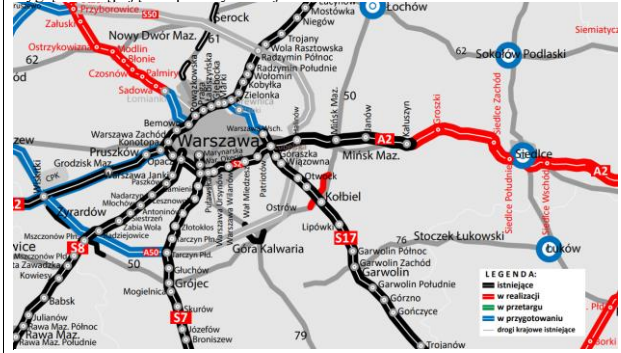


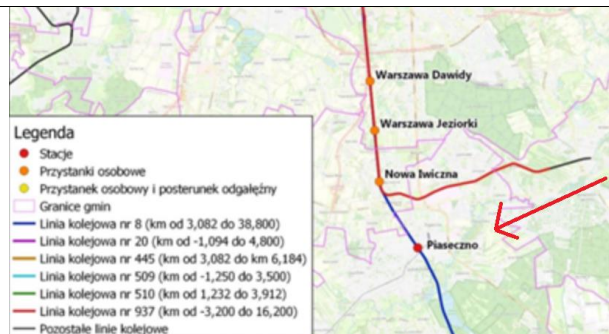
Ryc. Program bezpieczeństwa powodziowego. Czerwoną strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji. <https://bip.piaseczno.eu/artykul/486/10426/program-bezpieczenstwa-przeciwpowodziowego-na-terenie-gminy-piaseczno-2022-r>

24 lutego 2025 r. wydano obwieszczenie o decyzji ztwierdzającej projekt budowlany i udzielający pozwolenia na budowę i rozbiórkę inwestycji dotyczącej budowy podziemnego odcinka gazociągu DN 400 Mory-Wola Karczevska. Teren znajduje się bezpośrednio przy zachodniej granicy inwestycji

	https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/13094/obwieszczenie-o-wydaniu-decyzji-dt-budowy-podziemnego-odcinka-gazociagu-dn-400-w-miejscowosci-polko-pgr-i-m-piaseczno XXXXXX 20 czerwca 2024 r. wydano obwieszczenie na BIP Piaseczno o wydaniu decyzji udzielającej pozwoleń wodnoprawnych na wykonanie i likwidację urządzeń wodnych, tj. wylotu do rzeki Jeziorki zlokalizowanego na działce o nr ew. 17 obręb Pólko PGR, gmina Piaseczno, wylotu do Kanału Piaseczyńskiego zlokalizowanego na działce o nr ew. 6/3 obręb 28 Piaseczno-miasto, gmina Piaseczno oraz umarzającej postępowanie administracyjne w części dotyczącej udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie i likwidację igłofiltrów zlokalizowanych na działkach o nr ew. 42, 43/15 i 3/46 obręb Pólko PGR, gmina Piaseczno oraz na odprowadzanie wód z wykopów budowlanych do rzeki Jeziorki i Kanału Piaseczyńskiego. Teren znajduje się 20m od granicy terenu inwestycji po północno-zachodniej stronie. https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/12191/obwieszczenie-obwieszczenie-o-wydaniu-decyzji-udzielajacej-pozwolenia-wodnoprawnego-ww-zuz-4210-316-2024ww-zuz-4210-316-2024 Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Jeziorka nowego obiektu budowlanego, tj. budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce o nr ew. 108/14 i 111/14 obręb 0035 Siedliska, gm. Piaseczno. https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/12155/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-416-2024 Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na przebudowę urządzenia wodnego, polegającą na zarurowaniu rowu melioracyjnego, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 231/13, 231/13, 235/15, obręb Siedliska, gm. Piaseczno. Teren znajduje się ok 800m od granicy terenu inwestycji po południowej https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/12113/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-328-2024 Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwoleń wodnoprawnych na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowego obiektu budowlanego - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zbiornikiem na nieczystości oraz na gromadzenie ścieków, na działce o nr ew. 176/2 obręb 0035 Siedliska, gmina Piaseczno. Teren znajduje się ok 600m od granicy terenu inwestycji po południowej. https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/12000/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-290-2024 Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwoleń wodnoprawnych na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowego obiektu budowlanego - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zbiornikiem na nieczystości oraz na gromadzenie ścieków, na działce o nr ew. 176/9 obręb 0035 Siedliska, gmina Piaseczno. Teren znajduje się ok 1km od granicy terenu inwestycji po południowo-zachodniej. https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/11999/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-289-2024 Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwoleń wodnoprawnych na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowego obiektu budowlanego - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zbiornikiem na nieczystości oraz na gromadzenie ścieków, na działce o nr ew. 176/10 obręb 0035 Siedliska, gmina Piaseczno. Teren znajduje się ok 900m od granicy terenu inwestycji po południowo-zachodniej. https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/11998/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-288-2024 Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie przebudowy urządzenia wodnego, tj. rowu nr 32 na działkach o nr ew. 191/5, 191/6, 192/2, 192/3, 202/12, 204/2, 2043/6 i 204/11 obręb 0035 Siedliska, gmina Piaseczno. Teren znajduje się ok 500m od granicy terenu inwestycji po południowo-zachodniej. https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/11788/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-33-2024-aw
--	--

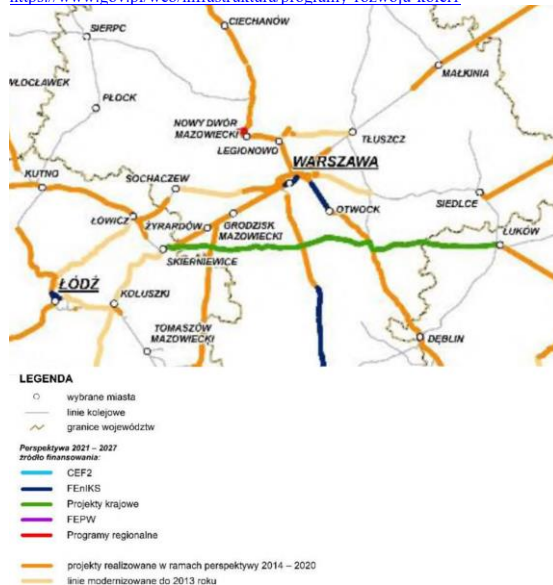
	Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Jeziora nowych obiektów budowlanych, tj. ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz ze zbiornikami na nieczystości na terenie działek nr ew. 192/2, 204/2, 205/2, 204/6 i 204/7 obręb 0035 Siedliska, gmina Piaseczno oraz na gromadzenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w szczelnych zbiornikach na nieczystości płynne, ścieków bytowych z gospodarstw domowych na terenie działek nr ew. 192/2, 204/2, 205/2, 204/6 i 204/7 obręb 0035 Siedliska, gmina Piaseczno. Teren znajduje się ok 500m od granicy terenu inwestycji po południowo-zachodniej. https://bip.piaseczno.eu/artukul/21/11738/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-35-2024-aw Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Jeziora nowych obiektów budowlanych, tj. dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz ze zbiornikiem na nieczystości płynne na terenie działek nr ew. 191/5, 191/6 i 202/12 obręb 0035 Siedliska, gmina Piaseczno oraz na gromadzenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w szczelnych zbiornikach na nieczystości płynne, ścieków bytowych z gospodarstw domowych na terenie działek nr ew. 191/5, 191/6 i 202/12 obręb 0035 Siedliska, gmina Piaseczno. Teren znajduje się ok 510m od granicy terenu inwestycji po południowo-zachodniej. https://bip.piaseczno.eu/artukul/21/11737/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-34-2024-aw Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwoleń wodnoprawnych na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowego obiektu budowlanego - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zbiornikiem na nieczystości oraz gromadzenie ścieków, na działce o nr ew. 270 obręb 0035 Siedliska, gmina Piaseczno. Teren znajduje się ok 900m od granicy terenu inwestycji po południowo-zachodniej. https://bip.piaseczno.eu/artukul/21/11699/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-36-2024-km Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwoleń wodnoprawnych na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowego obiektu budowlanego - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zbiornikiem na nieczystości oraz na gromadzenie ścieków, na działce o nr ew. 92/17 obręb Siedliska, gmina Piaseczno. Teren znajduje się ok 600m od granicy terenu inwestycji po południowo-zachodniej. https://bip.piaseczno.eu/artukul/21/11359/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-wa-zuz-6-4210-689-2023-az Na stronie BIP Piaseczno widnieje wiele starszych decyzji podobnych do tych wykazanych powyżej, które zapewne zostały już zrealizowane w terenie.
	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 BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/artykuly/21/tablica-ogloszen widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale żadna nie dotyczy dróg realizowanych na analizowanym obszarze do 1km wokół inwestycji. Na BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/przetargi/23 widnieje lista zamówień publicznych, ale żadne z nich nie dotyczą dróg w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Na stronie https://bip.piaseczno.eu/artykuly/407/uzgodnienia-drogowe-koncepcje widnieją informacje o planowanych pracach, ale nie ma nowych uzgodnień dla obszaru do 1km od granic inwestycji. Widnieją starsze uzgodnienia z 2020 r., rozbudowa ul. Polnej zlokalizowanej ok. 320m na północ od granicy inwestycji. Widnieje obwieszczenie wojewody mazowieckiego z dnia 15 lipca 2024 r. o uchyleniu w części zaskarżonej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa ul. Polnej wraz z budową i przebudową sieci uzbrojenia terenu w Chylicach, gm. Piaseczno.” https://bip.piaseczno.eu/artikul/21/12273/obwieszczenie-wojewody-mazowieckiego-w-sprawie-decyzji-zrid-nr-34-2022-dotyczacej-ulicy-polnej-w-chylicach Na BIP widnieje obwieszczenie z dnia 09.01.2025 r. dotyczące rozbudowy drogi powiatowej nr 2813W w Siedliskach https://bip.piaseczno.eu/artikul/21/12892/obwieszczenie-wojewody-mazowieckiego-wi-i-7821-22-15-2023-eg-cpi-z-09-01-2025-r-dot-rozbudowy-drogi-powiatowej-nr-2813w-w-m-siedliska-gm-piaseczno

	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  Ryc. Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.) Źródło: gov.pl Zgodnie z danymi GDDKiA https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog3?graphicName=wojewodztwo+mazowieckie budowa dróg krajowych w okolicy wygląda następująco – patrz ryc. niżej.  Ryc. Mapa stanu budowy dróg. GDDKiA Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmianę studium i rozbudowę układu drogowego w przyszłości.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Na BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenia/ widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale żadna nie dotyczy linii kolejowych, które przebiegałyby przez teren inwestycji, albo analizowany obszar do 1km. Z dokumentacji przedprojektowej „Dobudowa torów aglomeracyjnych na odcinku Warszawa Al. Jerozolimskie - Piaseczno wraz z połączeniem do Konstancina – Jeziornej” https://www.konsultacje-projektu-swk8-warszawa-czachówek.pl wynika, że planowana rozbudowa infrastruktury kolejowej przebiega dalej niż 1km odległości od terenu inwestycji.



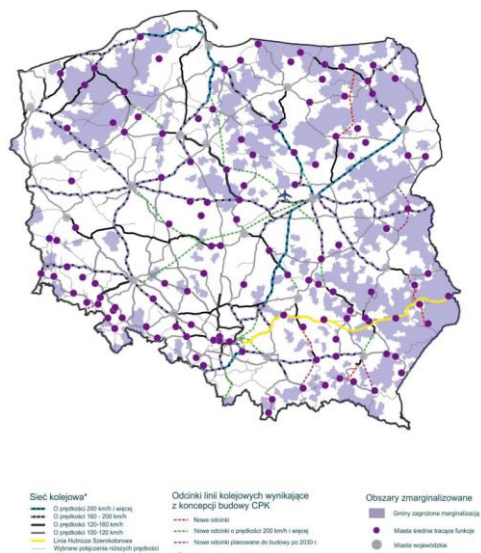
Ryc. Planowana rozbudowa linii kolejowej. Czerwoną strzałką oznaczono teren inwestycji.

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



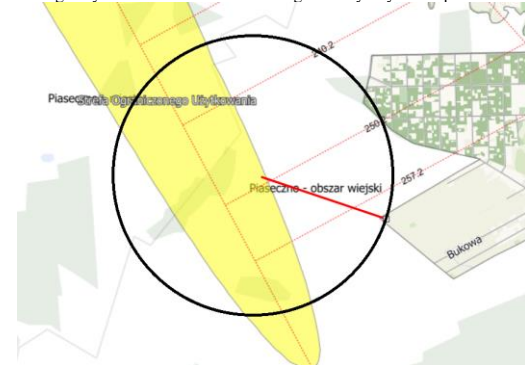
Ryc. Inwestycje kolejowe na lata 2021-2027. Dane PLK S.A. www.gov.pl
Obecnie po konsultacjach jest projekt Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r. (z perspektywą do 2032 r.) <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/konsultacje-publiczne-projektu-krajowego-programu-kolejowego-do-2030-roku-z-perspektywa-do-roku--2032>

Program Inwestycji Dworcowych przewiduje 150 dworców kolejowych na lata 2024-2023 – żadna z inwestycji nie jest zlokalizowana na analizowanym terenie <https://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/nowy-program-inwestycji-dworcowych-150-obiektow-do-2030-r-79546.html>



Ryc. wybrane elementy sieci kolejowej w roku 20230 na tle obszarów zagrożonych trwałą marginalizacją. Rządowy program wsparcia zadań zarządców infrastruktury kolejowej w tym zakresie utrzymania i remontów do 2028 r. <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-wsparcia-zadan-zarzadcow-infrastruktury-kolejowej-w-tym-w-zakresie-utrzymania-i-remontow-do-2028-roku2>

Działki 55/5, 55/7, 55/9, 55/11, 55/12, 55/13, 55/14, 55/ znajdują się w Obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.



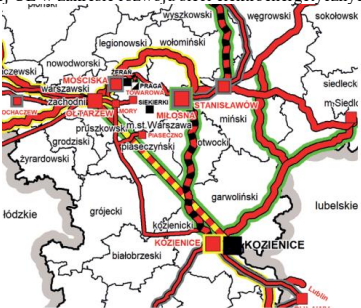
Ryc. Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie. <http://gsp.konstancinjeziorna.pl/map/>
Na BIP Piaseczno <https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenia/> widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale żadna nie dotyczy inwestycji w zakresie lotniska, które przebiegałyby przez teren inwestycji, albo analizowany obszar do 1km.

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego

decyzja o pozwoleniu na

Plan miejscowy nie wyznacza obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Dla doliny rzeki Jeziorki, która znajduje się także na terenie miasta i gminy Piaseczno RZGW W Warszawie opracowało „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obszary zagrożenia powodziowego Rzeki Jeziorka” 2004r., gdzie wyznaczono obszary, które w przypadku wystąpienia tzw. wody stuletniej i pięćdziesięcioletniej mogą zostać zalane. Na portalu https://piaseczno.e-mapa.net oznaczono obszary okresowego zalewania terenów wzdłuż rzeki Jeziorki (patrz informacje w sekcjach wyżej). Na BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenia/szukaj?type_id=2&perPage=25&page=2/ widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. - Inwestycja, która dotyczy budowy przeciwpowodziowych znajduje się ok. 850m na południowy-wschód. Zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku stacji uzdatniania wody wraz z budową zbiornika retencyjnego wód popłucznych i infrastruktury towarzyszącej na działkach nr ew. 81/1, 85/3, 85/4 położonych w miejscowości Siedliska gm. Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenie/12066/obwieszczenie-obwieszczenie-ua-6733-5-2024-kt-o-wszczeciu-postepowania-adm-w-sprawie-wydania-decyzji-cp - Widnieje obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Jeziorki nowego obiektu budowlanego – budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zbiornikiem na nieczystości na działce o nr 236/4 obręb Siedliska. https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/12380/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-646-2024 - zgodnie z BIP gminy 19.02.2025 r. podano informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego dotyczącego wygaśnięcia decyzji pozwalającej na wprowadzanie ścieków komunalnych do kanału Piaseczyńskiego z Oczyszczalni Ścieków wylotem W2 o raz 1 (...) Jest to teren zlokalizowany ok. 300m na zachód od terenu inwestycji https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/13035/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-wa-zuz-4210-248-2023-kb - zgodnie z BIP gminy 13.02.2025 r. podano informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego dotyczącego budowy nowych obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Jeziorki – dotyczy terenu zlokalizowanego ok. 950 m na południe od terenu inwestycji. https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/13001/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-83-2025 - Na BIP Piaseczno widnieją również pozwolenia wodnoprawne na budowę zbiorników na gromadzenie ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. - Na BIP Piaseczno widnieje informacja z dnia 03.11.2024 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na przebudowę urządzeń melioracji wodnych w obrębie Siedliska (ok. 960m na południowy zachód od terenu) https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/12765/obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-ww-zuz-4210-881-2024
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z informacją Rachunco 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.  Zródło: opracowanie własne Rachunco - październik 2023 r.

	Ryc. Mapa lokalizacji elektrowni atomowych w Polsce. https://www.rachunco.pl/mapa-elektrowni-atomowych Żadna z inwestycji nie znajduje się w obszarze 1km od terenu inwestycji. Na BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenia/szukaj?keyword=&signcase=&lettersign=&typ_e_id=2&kind_id=-1&dateFrom=&dateTo= widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale żadna nie dotyczy budowl w zakresie obiektu energetyki jądrowej, które miałyby miejsce na terenie inwestycji, albo w ramach analizowanego obszaru do 1km.																						
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania wraz z zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania przebiega ok. 230m na północny-wchód od granic terenu inwestycji. Gazociąg wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) DN 400 wraz z zasięgiem strefy kontrolowanej przebiega ok. 50m na północ od terenu inwestycji. Zgodnie ze studium Podstawowym źródłem zasilania gminy jest stacja elektroenergetyczna GPZ 220/110/15kV "Piaseczno" zlokalizowana w północnej części miasta. Stacja powiązana jest bezpośrednio z krajowym systemem elektroenergetycznym za pomocą dwutorowej linii napowietrznej 220 kV wcinającej się do linii "Kozienice" - "Mory". W okresie perspektywnym na terenie gminy należy się liczyć z koniecznością budowy jednotorowej linii napowietrznej 220 kV relacji st. "Piaseczno" - st. EC "Siekierki". Linia ta znacznie wzmocni pewność zasilania stacji „Piaseczno” poprzez bezpośrednie połączenie z elektrociepłownią. Trasę linii wskazano wstępnie wzdłuż bocznic kolejowej do EC „Siekierki”. Drugim przewidywanym urządzeniem elektroenergetycznym znaczenia podstawowego jest stacja 110/15 kV w Kamionce oraz dwie jednotorowe linie napowietrzne 110 kV planowane do zasilania tej stacji. Termin budowy stacji uzależniony jest od tempa rozwoju gminy. Dla stacji należy rezerwować działkę terenu o odpowiednich wymiarach, przestrzeń dla linii napowietrznych 110 kV ją zasilających jak również przestrzeń dla linii 15 kV z niej wyprowadzanych. Sieć średniego i niskiego napięcia na terenach silnie zurbanizowanych należy planować jako kablową zasilającą wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na pozostałych terenach jako kablowo napowietrzną z zależności od uwarunkowań lokalnych. Kierunki rozwoju woj. mazowieckiego w kontekście polityki klimatyczno-energetycznej UE w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznych na ryc.  Elementy elektroenergetycznego systemu przesyłowego: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Symbol</th> <th>Opis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>linia przesyłowa 400 kV</td> </tr> <tr> <td></td> <td>linia przesyłowa 220 kV</td> </tr> <tr> <td></td> <td>linia przesyłowa 110 kV</td> </tr> <tr> <td></td> <td>linia przesyłowa 15 kV</td> </tr> <tr> <td></td> <td>stacja transformatorowa 400/220 kV</td> </tr> <tr> <td></td> <td>stacja transformatorowa 220/110 kV</td> </tr> <tr> <td></td> <td>stacja transformatorowa 110/15 kV</td> </tr> <tr> <td></td> <td>stacja transformatorowa 15/0,4 kV</td> </tr> <tr> <td></td> <td>linia kablowa</td> </tr> <tr> <td></td> <td>linia napowietrzna</td> </tr> </tbody> </table> Ryc. 1. Stan istniejący i planowana rozbudowa elektroenergetycznego systemu przesyłowego. Źródło: opracowanie M&P na podstawie danych operatora systemu przesyłowego oraz ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych Zgodnie ze studium jest „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwo gazowe dla Gminy Piaseczno” z 2011 r.). Potrzeby ciepłe zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanej w centrum Piaseczna zabezpieczane są w oparciu o nowoczesną ciepłownię gazową przy ul. Kusocińskiego	Symbol	Opis		linia przesyłowa 400 kV		linia przesyłowa 220 kV		linia przesyłowa 110 kV		linia przesyłowa 15 kV		stacja transformatorowa 400/220 kV		stacja transformatorowa 220/110 kV		stacja transformatorowa 110/15 kV		stacja transformatorowa 15/0,4 kV		linia kablowa		linia napowietrzna
Symbol	Opis																						
	linia przesyłowa 400 kV																						
	linia przesyłowa 220 kV																						
	linia przesyłowa 110 kV																						
	linia przesyłowa 15 kV																						
	stacja transformatorowa 400/220 kV																						
	stacja transformatorowa 220/110 kV																						
	stacja transformatorowa 110/15 kV																						
	stacja transformatorowa 15/0,4 kV																						
	linia kablowa																						
	linia napowietrzna																						

4. Moc tego źródła ciepła $P = 24,0$ MW w pełni zabezpiecza aktualnie zgłoszone potrzeby cieplne centrum Piaseczna kwalifikujące się do pokrycia z miejskiego systemu ciepłowniczego. Aktualnie gaz dostarczany jest do zaspokojenia potrzeb bytowych i grzewczych oraz dla przemysłu bez ograniczeń. Według informacji uzyskanych u operatora sieci gazowej sieć gazowa na terenie miasta i gminy nie posiada dużych rezerw przepustowości ale w miarę zwiększonego poboru istnieją techniczne możliwości rozbudowy tych urządzeń. Nie przewiduje się ograniczeń w dostawie gazu w przyszłości. System zasilania w gaz ziemny jest zdolny sprostać zwiększonemu zapotrzebowaniu. Na obszarze gminy Piaseczno wyznaczono trasę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700, na podstawie „Studium wykonalności dla gazociągów okalających aglomerację warszawską – wzmocnienie pierścienia warszawskiego” uwzględnionym w projekcie „Planu Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2014 – 2023”. Gazociąg przebiega przez: Kuleszówkę, Robercin, Wołę Gołkowską, Kamionkę, Gołków, Jazgarzew, Wólkę Kozodawską, Zalesie Górne oraz Chojnow.

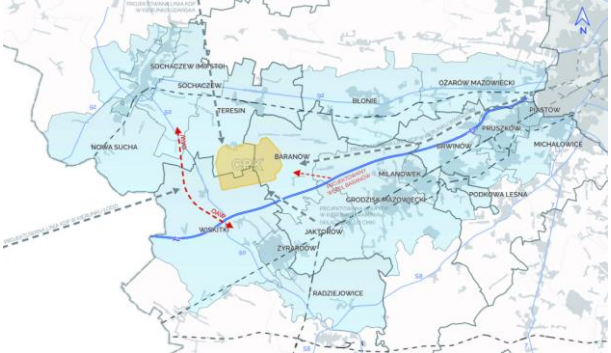
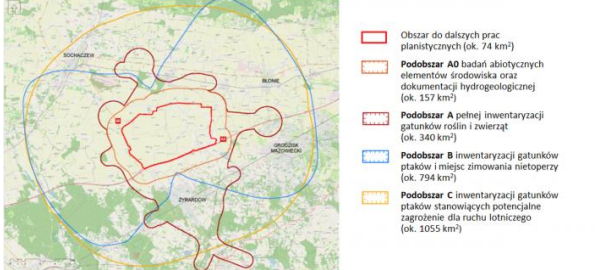
Zgodnie z danymi GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl> wydane pozwolenia na budowę w ostatnich latach to:

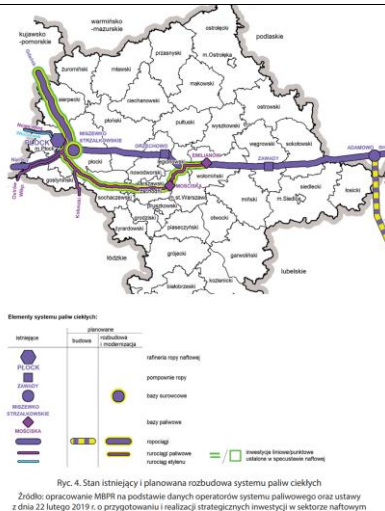
- Od ulicy Trzeciakowskich na północ bezpośrednio przy inwestycji w 2020 r. wydano pozwolenie na budowę sieci elektroenergetycznej wraz ze złączami kablowymi.
- Wzdłuż ul. Trzeciakowskich w 2023 r. wydano pozwolenie na budowę sieci wodociągowej.
- Na południe za ul. Trzeciakowskich w 2023 r. wydano pozwolenia na budowę sieci gazowej dystrybucyjnej wraz z przyłączami gazowymi.
- Wzdłuż ul. Sielskiej w 2020 r. wydano pozwolenie na budowę sieci elektroenergetycznej wraz ze złączami kablowymi
- Ok. 150m na wschód wzdłuż ul. Różanego Ogrodu w 2022 wydano pozwolenie na budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej
- Ok. 1km na wschód od terenu inwestycji przy ul. Srebrnej i Krzemowej zostały wydane pozwolenia z 2020 r i 2022 r na budowę sieci elektroenergetycznej 0,4kV – sieci kablowej nn.
- Ok. 700m na wschód wydano pozwolenie z 2022 r na budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wzdłuż ul. Przejazd
- są liczne pozwolenia na budowę sieci gazowych sieci elektroenergetycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych z lat 2021, 2022 i 2023 w okolicach ul. Sielskiej.
- Są również liczne inwestycje dotyczące budowy sieci gazowej wzdłuż licznych ulic.

Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na podstawie danych GUNB

Na stronie BIP Piaseczno widnieje obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z grudnia 2023 r. w sprawie budowy podziemnego odcinka gazociągu DN400-Przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia -zadanie- Wykonanie dokumentacji projektowej w zakresie likwidacji przekroczenia napowietrznego rzeki Jeziorki na gazociąg Mory-Wola Karczewska – inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Trzeciakowskich – bezpośrednio przy południowej stronie terenu inwestycji. Działka

	były zajęte przez ok. 2 tyg jako dojazd przebudowy gazociągu DN400 (tego na północ od inwestycji). W działkach nie powstały i nie powstaną żadne nowe urządzenia. Na początku roku, otrzymaliśmy telefonicznie informację, że przebudowa jest już zakończona i uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Inwestor to operator gazociągów systemowych Gaz-System S.A. https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/11526/obwieszczenie-wojewody-mazowieckiego-wir-i-747-3-7-2023-dm 24 lutego 2025 r. wydano obwieszczenie o decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielający pozwolenia na budowę i rozbiórkę inwestycji dotyczącej budowy podziemnego odcinka gazociągu DN 400 Mory-Wola Karczewska. Teren znajduje się bezpośrednio przy zachodniej granicy inwestycji https://bip.piaseczno.eu/artykul/21/13094/obwieszczenie-o-wydaniu-decyzji-dt-budowy-podziemnego-odcinka-gazociagu-dn-400-w-miejscowosci-polko-pgr-i-m-piaseczno Na stronie BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenia/szukaj?keyword=&signcase=&lettersign=&typ_e_id=2&kind_id=-1&dateFrom=&dateTo= są liczne obwieszczenia w zakresie inwestycji celu publicznego dotyczące sieci przesyłowych, ale dotyczą one terenów poza obszarem do 1km od granic inwestycji. Na BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/przetargi/23 widnieje lista zamówień publicznych, ale dotyczą one wyłącznie przyłączy gazu średniego ciśnienia do budynków komunalnych. Widnieją też zapytania dotyczące przyłączy wodociągowych do budynków mieszkalnych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	W Programie ochrony środowiska dla Miasta i Gminy Piaseczno na lata 18-21 z perspektywa na lata 22-24 https://bip.piaseczno.eu/artykul/220/1002/programy-ochrony-srodowiska-dla-miasta-i-gminy-piaseczno-oraz-raporty-z-ich-realizacji wykazano w mocnych stronach „brak przekroczeń wartości dopuszczalnych pola elektromagnetycznego i brak terenów z przekroczonymi normami pól elektromagnetycznych, a w słabych stronach nadmierną budowę stacji telefonii komórkowej, szczególnie na terenach gęsto zaludnionych – osiedli mieszkaniowych. W BIP Piaseczno nie widnieją żadne obwieszczenia w zakresie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	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 nim Gmina Piaseczno, w której zlokalizowana jest inwestycja. Jednak zgodnie z uzasadnieniem, wyboru wariantów było 5, a zapis „wstępny wariant delimitacji Obszaru otoczenia CPK stanowi punkt wyjściowy do dalszych prac nad jego finalnym kształtem” świadczy, że zakres tego obszaru oddziaływania CPK może ulec zmianie.

		 Ryc. Wstępna delimitacja obszaru otoczenia CPK. Dane CPK https://www.cpk.pl/pl/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk  Ryc. Analizy przyrodnicze pod CPK. https://www.mszczonek.pl/grafika.31623.0bszary-inwentaryzacji.png Obecnie nie ma w tym zakresie wydanych decyzji dla analizowanego obszaru. Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmianę studium i rozbudowę różnych inwestycji w przyszłości. Należy zaznaczyć, że po wyborach 15 października 2023 r. nastąpiła zmiana partii rządzących – z doniesień medialnych wynika, że będzie kontynuacja budowy CPK, ale na innych zasadach niż ustalał to poprzedni rząd. Na dzień pisania prospektu poza sporami między koalicją rządzącą a opozycją nie ma szczegółów w tej kwestii.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.	
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym		Kierunki rozwoju woj. mazowieckiego w kontekście polityki klimatyczno-energetycznej UE w zakresie rozwoju systemu paliw ciekłych na ryc. niżej.



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 1454/2024 z dnia 6 września 2024 r. wydana przez Starostę Piaseczyńskiego, ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Zadanie C 15.04.2026 Zadanie D 15.06.2026 Zadanie E 15.08.2026 Zadanie F 15.09.2026 Zadanie G 15.03.2027 Zadanie H 15.07.2027	
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	Zadanie C 15.03.2026 Zadanie D 15.05.2026 Zadanie E 15.07.2026 Zadanie F 15.08.2026 Zadanie G 15.02.2027 Zadanie H 15.06.2027	

* Niepotrzebne skreślić

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Zadanie C 26.09.2024-15.03.2026 Zadanie D 26.09.2024-15.05.2026 Zadanie E xx.xx.20xx-15.07.2026 Zadanie F xx.xx.20xx -15.08.2026 Zadanie G xx.xx.20xx -15.02.2027 Zadanie H xx.xx.20xx - 15.06.2027		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Cała inwestycja obejmuje 41 budynków: Zadanie C - budynki nr C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7,C8 Zadanie D - budynki nr D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8 Zadanie E - budynki nr E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10 Zadanie F - budynki nr F1, F2, F3 Zadanie G - budynki nr G1, G2, G3, G4, G5, G6 Zadanie H - budynki nr H1, H2, H3, H4, H5, H6	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Najmniejsza odległość między budynkami wynosi: Zadanie C – 8,2 m Zadanie D – 7,7 m Zadanie E – 9,5 m Zadanie F – 8,2 m Zadanie G – 8,2 m Zadanie H – 8,2 m	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa zdefiniowana w prospekcie i umowie deweloperskiej jest, jako „powierzchnia użytkowa”, jako definicja z normy PN-ISO 9836: 2022-07 wraz z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020r i ta powierzchnia służy do rozliczenia finansowego przy sprzedaży lokalu. Powierzchnia użytkowa jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym (pomiar do tynków), na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Do powierzchni użytkowej nie jest wliczana powierzchnia balkonów, tarasów, logii – jest to powierzchnia dodatkowa. Powierzchnia Lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²). Norma PN-ISO 9836: 2022-07 jest zawsze dostępna w biurze sprzedaży i w siedzibie dewelopera.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Inwestycja finansowana jest ze środków własnych oraz kredytu bankowego z ustanowieniem zabezpieczenia hipotecznego na przedmiotowej nieruchomości oraz wpłat od nabywców. Deweloper zastrzega sobie możliwość dodatkowego sposobu finansowania inwestycji w postaci kredytu bankowego wraz z ustanowieniem zabezpieczenia hipotecznego na przedmiotowej nieruchomości, celem zabezpieczenia w/w kredytu. Udział procentowy: - środki własne: 60% - wpłaty od nabywców: 40%	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Piasecznie	
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	Bank wypłaca pieniądze zgromadzone przez nabywcę na rachunku etapami, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu przedsięwzięcia, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie. Wpłata środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest poprzedzona kontrolą dokonaną przez wyznaczoną przez bank osobę mającą odpowiednie uprawnienia budowlane.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Procent płatności	Data zakończenia
	Zakup nieruchomości		

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.

	Projekty budowlane	Zadanie C 25%	Zadanie C 01.10.2024
	Przygotowanie placu budowy	Zadanie D 25%	Zadanie D 01.10.2024
		Zadanie E 25%	Zadanie E 01.10.2024
		Zadanie F 25%	Zadanie F 01.10.2024
		Zadanie G 0%	Zadanie G 01.10.2024
		Zadanie H 0%	Zadanie H 01.10.2024
	Zasyp pod płytę fundamentową	Zadanie C 20%	Zadanie C 15.12.2024
	Przygotowanie zaplecza budowy, ogrodzenia i drogi budowlane	Zadanie D 20%	Zadanie D 15.01.2025
		Zadanie E 20%	Zadanie E 31.03.2025
	Poziomy sanitarne	Zadanie F 20%	Zadanie F 15.05.2025
	Płyta fundamentowa	Zadanie G 20%	Zadanie G 15.12.2025
	Koszty obsługi inwestycji	Zadanie H 20%	Zadanie H 15.04.2026
	Termoizolacja fundamentów	Zadanie C 15%	Zadanie C 15.03.2025
	Ściany nośne parteru	Zadanie D 15%	Zadanie D 15.05.2025
	Stropy	Zadanie E 15%	Zadanie E 15.08.2025
	Schody	Zadanie F 15%	Zadanie F 15.12.2025
	Koszty obsługi inwestycji	Zadanie G 15%	Zadanie G 15.03.2026
		Zadanie H 15%	Zadanie H 15.07.2026
	Ściany nośne I piętra		
	Ściany szczytowe	Zadanie C 15%	Zadanie C 15.07.2025
	Ściany działowe	Zadanie D 15%	Zadanie D 15.09.2025
	Dach konstrukcja	Zadanie E 15%	Zadanie E 15.11.2025
	Koszty obsługi inwestycji	Zadanie F 15%	Zadanie F 15.12.2025
	Kominy-konstrukcja	Zadanie G 15%	Zadanie G 15.07.2026
	Dach-pokrycie	Zadanie H 15%	Zadanie H 15.11.2026
	Stolarka Okienna		
	Instalacje wewnętrzne	Zadanie C 15%	Zadanie C 15.12.2025
	Termoizolacja ścian od strony zewnętrznej	Zadanie D 15%	Zadanie D 15.02.2026
	Wykończenie wewnętrzne bez sufitu podwieszanego nad piętrem, ocieplenia poddasza i osprzętu elektrycznego	Zadanie E 15%	Zadanie E 15.04.2026
		Zadanie F 15%	Zadanie F 15.05.2026
		Zadanie G 15%	Zadanie G 15.12.2026
		Zadanie H 15%	Zadanie H 15.04.2027
	Wykończenie wewnętrzne - pozostałe roboty	Zadanie C 10%	Zadanie C 15.03.2026
	Wykończenie zewnętrzne	Zadanie D 10%	Zadanie D 15.05.2026
		Zadanie E 10%	Zadanie E 15.07.2026
	Infrastruktura i media	Zadanie F 10%	Zadanie F 15.08.2026
	Zakończenie budowy. Pozwolenie na użytkowanie.	Zadanie G 10%	Zadanie G 15.02.2027
		Zadanie H 10%	Zadanie H 15.06.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie będzie waloryzacji o stopę inflacji. Zapis z UD: 1.1. W razie zmiany stawki podatku VAT, Cena ulegnie również odpowiedniej zmianie zgodnie ze stosownymi aktami prawnymi, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w art. 6.3 poniżej. Strony postanawiają, że w przypadku opisanym w art. 6.2 powyżej, gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Ostatecznej. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Odstąpienie Nabywcy od niniejszej umowy deweloperskiej z powyższej przyczyny nie stanowi odstąpienia na skutek okoliczności, za które którakolwiek ze stron ponosi odpowiedzialność.		
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	W razie zmiany stawki podatku VAT, Cena ulegnie również odpowiedniej zmianie zgodnie ze stosownymi aktami prawnymi. W razie zmiany stawki podatku VAT, Cena ulegnie również odpowiedniej zmianie zgodnie ze stosownymi aktami prawnymi, z zastrzeżeniem postanowień zawartych poniżej. Strony postanawiają, że w przypadku opisanym, gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Ostatecznej. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Odstąpienie Nabywcy od niniejszej umowy deweloperskiej z powyższej przyczyny nie stanowi odstąpienia na skutek okoliczności, za które którakolwiek ze stron ponosi odpowiedzialność. Strony postanawiają, że jeżeli po odbiorze Lokalu Mieszkalnego jego powierzchnia użytkowa będzie		

	mniejsza od określonej w art. 2 niniejszego aktu, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana najpóźniej do dnia zawarcia Umowy Ostatecznej o kwotę wynikającą z przemnożenia ilości metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się ta powierzchnia przez stawkę określoną w Umowie deweloperskiej za jeden metr kwadratowy tej powierzchni. W przypadku, gdy powierzchnia Lokalu Mieszkalnego będzie większa lub mniejsza o więcej niż 1,00 % (jeden procent) od określonej w Umowie deweloperskiej, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie powierzchni, w stosunku do powierzchni określonej w Umowie deweloperskiej, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić zawarcie Umowy Ostatecznej. Deweloper nie będzie uprawniony do żądania od Nabywcy dopłaty, gdy powierzchnia będzie większa o nie więcej niż 1,00 % (jeden procent) od określonej w Umowie deweloperskiej. Powyższe nie dotyczy przypadku wprowadzenia zmian lokatorskich przez Nabywcę, o ile zmiany te wpływają na powierzchnię Lokalu Mieszkalnego. Nabywca ma prawo odstąpić od dokumentowanej niniejszym aktem umowy, na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej – w następujących przypadkach: • jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej; • 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 Deweloperskiej; • jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; • jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej; • jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; • w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; • w przypadku gdy Deweloper nie zwróci umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej; • w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej; • w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; • w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; • w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; • jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w art. 14.1.1 – 14.1.5 Umowy deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w art. 14.1.6 Umowy deweloperskiej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od dokumentowanej niniejszym aktem umowy – Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestu)-dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w art. 14.1.7 Umowy deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w art. 14.1.8 Umowy deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w art. 14.1.9 Umowy deweloperskiej, 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 Deweloperskiej. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy dokumentowanej aktem notarialnym w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w art. 6 powyżej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę Ostateczną, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w
--	---

	odstąpienie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, wskazanych również w art. 14.1.1 – 14.1.12, umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. W razie odstąpienia od umowy deweloperskiej dokumentowanej aktem notarialnym: • przez Dewelopera – z przyczyn wskazanych w art. 14.7 i 14.8 Umowy deweloperskiej, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty Deweloperowi kary umownej w wysokości 1 % (jeden procent) Ceny wskazanej w art. 6 powyżej, • przez Nabywcę – w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu wskazanego w art. 14.6 powyżej oraz w przypadkach wskazanych w art. 14.7 – 14.11, Deweloper zobowiązany jest do zapłaty Nabywcy kary umownej w wysokości 1 % (jeden procent) Ceny wskazanej w art. 6 powyżej. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności i złożone zostanie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i ust. 8 Ustawy Deweloperskiej, wskazanych również w art. 14.7 i 14.8 Umowy deweloperskiej – Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. W razie odstąpienia przez Nabywcę od umowy z przyczyn, o których mowa w art. 14.1.1 – 14.1.11 Umowy deweloperskiej, Deweloper zwróci Nabywcy: • wpłaty Nabywcy na poczet Ceny w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank zgodnie z postanowieniami Umowy Rachunku Powierniczego, • ewentualne wpłaty Nabywcy dokonane przez Nabywcę bezpośrednio na rachunek Dewelopera, o ile Deweloper jest zobowiązany do ich zwrotu zgodnie z postanowieniami umowy, – niezwłocznie, w każdym razie nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, przy czym w przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę z przyczyny określonej w art. 14.1.6 umowy kwoty zwracane Nabywcy przez Dewelopera zostaną powiększone o karę umowną, o której mowa w art. 14.17 umowy. W razie odstąpienia przez Dewelopera od umowy z przyczyn wskazanych w art. 14.7 lub 14.8 Umowy deweloperskiej, Deweloper zwróci Nabywcy: • wpłaty Nabywcy na poczet Ceny w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank zgodnie z postanowieniami Umowy Rachunku Powierniczego, • ewentualne wpłaty Nabywcy dokonane przez Nabywcę bezpośrednio na rachunek Dewelopera, o ile Deweloper jest zobowiązany do ich zwrotu zgodnie z postanowieniami umowy, pomniejszone o karę umowną lub odsetki ustawowe za opóźnienie, o których mowa w art. 6, nie więcej niż 1 % (jeden procent) Ceny lub pomniejszone o karę, o której mowa w art. 14.12.1., w zależności od zaistnienia przesłanek, – niezwłocznie, w każdym razie nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od niniejszej umowy. Łączna suma kary i wszystkich odsetek nie może wynieść więcej niż 1 % (jeden procent) Ceny. W przypadku zwłoki Dewelopera w zawarciu Umowy Ostatecznej, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną, w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki. Kwota kary umownej liczona będzie od sumy dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet Ceny, jednakże łączna kwota kary umownej nie może przewyższać równowartości 1 % (jeden procent) Ceny. W przypadku, gdy Nabywca poniesie szkodę, która przewyższać będzie wartość zastrzeżonej kary umownej, tj. przewyższać będzie 1 % (jeden procent) Ceny, Nabywca uprawniony będzie do dochodzenia odszkodowania przenoszącego zastrzeżoną w niniejszym akcie karę umowną. Oznacza to, iż w przypadku udokumentowania szkód przekraczających wysokość naliczonej kary umownej Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania za pełen wymiar doznanej szkody. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn określonych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej – Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Nabywca zobowiązany jest doręczyć Deweloperowi powyższą zgodę w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od umowy przez Dewelopera i powiadomienia o powyższym Nabywcy, a w przypadku jej niedoręczenia we wskazanym terminie – jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 1 % (jeden procent) Ceny wskazanej w art. 6 powyżej, o ile opóźnienie to nie będzie spowodowane działaniem lub zaniechaniem Dewelopera. W każdym przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn określonych w art. 14.7 lub 14.8 Umowy deweloperskiej, jeżeli Nabywca wprowadził zmiany do projektu – Deweloperowi
--	--

	przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przywrócenie Lokalu Mieszkalnego do stanu standardowego, zgodnego z jego ofertą. W razie odstąpienia przez Nabywcę od umowy z przyczyn, o których mowa w art. 6 lub 7.3 Umowy deweloperskiej, Deweloper zwróci Nabywcy: - wpłaty Nabywcy na poczet Ceny w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank zgodnie z postanowieniami Umowy Rachunku Powierniczego, - ewentualne wpłaty Nabywcy dokonane przez Nabywcę bezpośrednio na rachunek Dewelopera, o ile Deweloper jest zobowiązany do ich zwrotu zgodnie z postanowieniami umowy, – niezwłocznie, w każdym razie nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy. Zapłata kary umownej nie pozbawia Nabywcy ani Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej, na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach prawa.
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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Piasecznie, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów	



Nove Piaseczno, ul. Trzeciakowskich, Chylice Pólko, 05-500 Piaseczno, biuro@jdmdeveloper.pl, + 48 503 503 419

na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Spółdzielczego w Piasecznie**
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy, – wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **Bank Spółdzielczy w Piasecznie**, korzysta także z następujących znaków towarowych: **nie dotyczy**.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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.

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

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór 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.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

* Niepotrzebne skreślić

JDM Deweloper Sp. z o.o., Al. Komisji Edukacji Narodowej 93, 02-777 Warszawa
KRS: 0000873173, NIP: 9512457345, REGON: 369672127
ul. Puławska 45/1, 05-500 Piaseczno, biuro@jdmdeveloper.pl, + 48 503 503 421



JDM DEWELOPER

Strona 51 z 51