

PROSPEKT INFORMACYJNY

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem wbudowanym wraz z infrastrukturą techniczną ul. Prawdziwka, 05-510 Kierszek

dz. nr ew. 52/11, obręb Kierszek, gmina Konstancin-Jeziorna ID dz 141802_5.0013.52/11 (własność)
działki drogowe nr ew. 52/9 i 52/10 obręb Kierszek, gmina Konstancin-Jeziorna (współwłasność)

Deweloper:

Grupa SKB sp. z o.o.
ul. Wiertnicza 63A, 02-952 Warszawa
KRS: 0000642109 NIP: 5272782752

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 01.08.2025 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

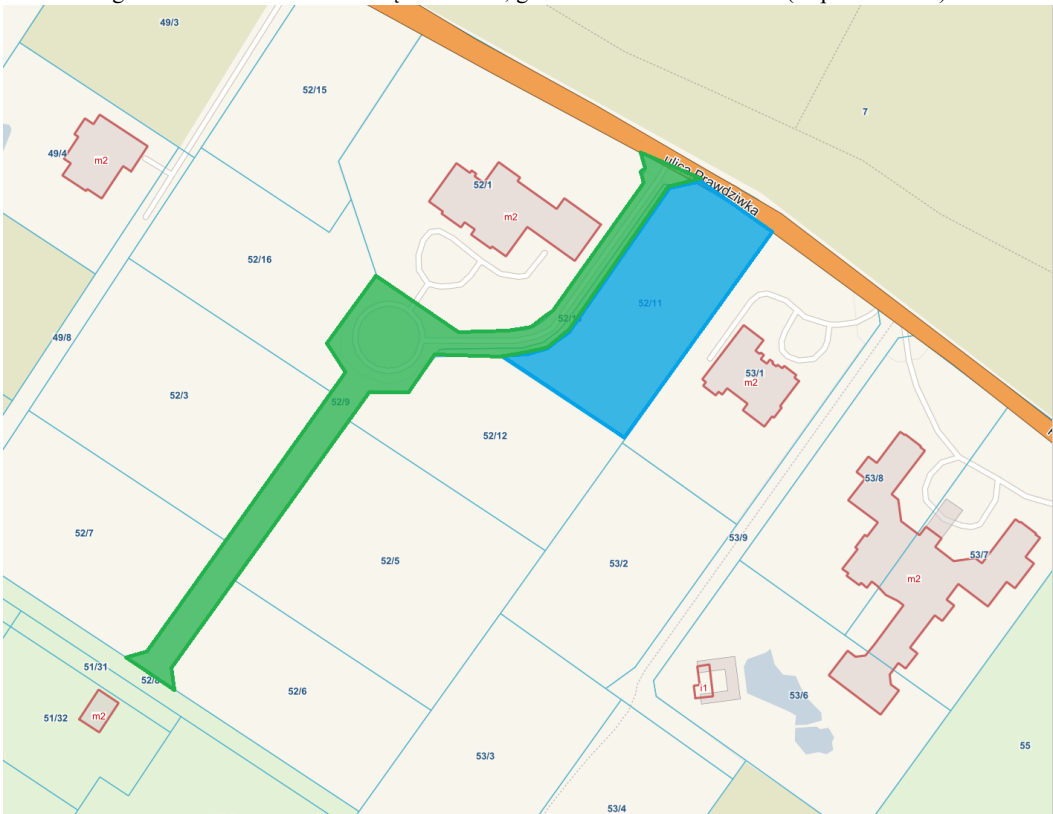
DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Grupa SKB sp. z o.o.	
Adres	ul. Wiertnicza 63A, 02-952 Warszawa	
Nr NIP i REGON	5272782752	365642690
Nr telefonu	+48 602 634 800	
Adres poczty elektronicznej	natalia.swieboda@domyirezydencje.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.gmresidence.pl	

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	Nie dotyczy

Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Rezydencja Traugutta, ul. Traugutta 7A, Konstancin-Jeziorna
Data rozpoczęcia	26.01.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.12.2021 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Akacyjowa 14, Konstancin-Jeziorna
Data rozpoczęcia	05.09.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.12.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w tym na kwotę powyżej 100 000 złotych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ⁴³⁾

t	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Prawdziwka, Kierszek Działka nr ew. 52/11, obręb Kierszek, gmina Konstancin-Jeziorna ID dz 141802_5.0013.52/11 (własność) Działki drogowe nr ew. 52/9 i 52/10 obręb Kierszek, gmina Konstancin-Jeziorna (współwłasność)  Ryc. Schematyczny zakres objęty pozwoleniem na budowę. Na niebiesko działka nr 52/11 (własność), na zielono działki nr 52/9 i 52/10 (współwłasność).
Numer księgi wieczystej	KW numer WA11/00059038/3 (dz. nr ew. 52/11 - własność) KW numer WA11/00022592/6 (działka drogowa ew. 52/9 - współwłasność) KW numer WA11/00059039/0 (działka drogowa nr ew. 52/10 - współwłasność)
Istniejące obciążenia	Dział IV księgi wieczystej o numerze WA11/00059038/3 – BRAK WPISÓW.

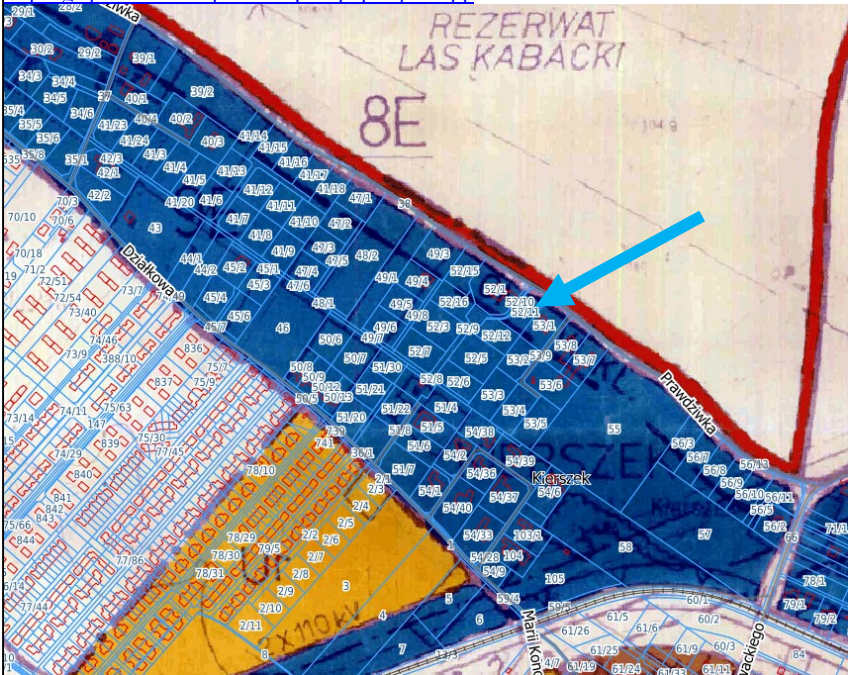
¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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.

hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej o numerze WA11/00022592/6 – BRAK WPISÓW. Dział IV księgi wieczystej o numerze WA11/00059039/0 – BRAK WPISÓW. 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): - W trakcie opracowywania jest plan miejscowy dla analizowanego terenu http://gsip.konstancinjeziorna.pl/app/498-VIII-37-2022/498-VIII-37-2022_przystapienie.pdf Stanowi o tym uchwała nr 498/VIII/37/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek. Na stronie https://bip.konstancinjeziorna.pl/arttykul/385/7663/wylozenie-do-publicznego-wgladu-projektu-zmiany-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-solectwa-kierszek widnieje informacja o wyłożeniu planu do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do 7 maja 2025 r. - patrz opisy w innych sekcjach. - Teren inwestycji leży w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - patrz opisy w innych sekcjach. - Teren inwestycji znajduje się w otulinie Rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego - patrz opisy w innych sekcjach. - Obszar do 1km znajduje się w obszarze ograniczonej wysokości dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Sam teren inwestycji nie leży w tym obszarze - patrz opisy w innych sekcjach. - Ok. 780m na południe od terenu inwestycji (wzdłuż ul. Cyraneczki) znajduje się Rów Jeziorki - patrz opisy w innych sekcjach. - Ok. 540m na południowy-wschód od terenu inwestycji zlokalizowana jest linia kolejowa nr 937. Planowana jest jej rozbudowa i budowa stacji Piaseczno Śniadeckich, między ulicami Śniadeckich i Cyraneczki (ok. 750m od terenu inwestycji na południowy-wschód) i Stacji Piaseczno Julianowska przy ul. Julianowskiej w Piasecznie (ok. 900m od terenu inwestycji na południowy-wschód) - patrz opisy w innych sekcjach. - Zgodnie ze studium na obszarze do 1km znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne (110kV i 220 kV) - ok. 750m na południowy-wschód od terenu inwestycji. Zgodnie z projektem studium Gminy Konstancin-Jeziorna projektowanym elementem tranzytowym jest linia kablowa 220kV, przewidziana do realizacji wzdłuż istniejącej bocznicy kolejowej (opis w dalszych sekcjach). - Ok. 800m na wschód od granicy inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym planowanej linii elektroenergetycznej 220kV (opis w dalszych sekcjach). - Ok 600m na północny-wschód od granic inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym (opis w dalszych sekcjach). - Z dokumentacji przedprojektowej „Dobudowa torów aglomeracyjnych na odcinku Warszawa Al. Jerozolimskie - Piaseczno wraz z połączeniem do Konstancina – Jeziornej” wynika, że planowana rozbudowa infrastruktury kolejowej przebiega w odległości ok 800m na południowy-zachód od terenu inwestycji (w okolicach ul. Cyraneczki / Śniadeckich). W ramach prac przewiduje się budowę 2 przejść pod torami na LK937 w km: 5+293, 8+156 w rejonie PO Piaseczno Śniadeckich (opis w dalszych sekcjach). - Ok 400m na południowy – wschód wznowiono postępowania ws. budowy wolnostojącej wieży wraz z instalacjami i urządzeniami wchodzącymi w skład telefonii komórkowej Orange Polska S.A. 15394/9382 wraz z wewnętrzną instalacją elektroenergetyczną.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na stronie Gminy Konstancin-Jeziorna widnieje uchwała nr 751/VIII/60/2023 z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Konstancin-Jeziorna. Na dzień pisania prospektu gmina nie posiada jeszcze uchwalonego planu ogólnego gminy. Do 31 października 2024 r. można było składać wnioski i jest to początkowy etap procesu legislacyjnego uchwalania POG. 26 marca 2025 r. odbyło się spotkanie dotyczące POG gminy Spotkanie informacyjne dotyczące

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

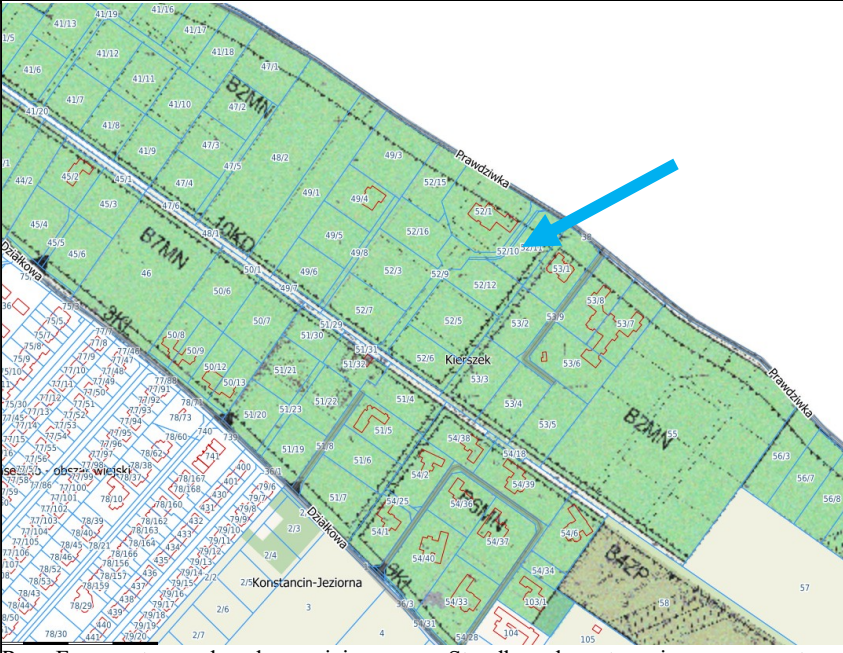
³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Planu Ogólnego Gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z komunikatem to spotkanie zainaugurowało dopiero cykl zaplanowany na ten rok. Na tym etapie prac, nie rozstrzygnięto jeszcze złożonych wniosków do planu ogólnego oraz nie sporządzono jego projektu. Te zagadnienia będą przedmiotem późniejszych spotkań. W dalszych krokach nastąpi dopiero przygotowanie projektu planu, uzgodnienia projektu, konsultacje społeczne i uchwalenie POG (https://bip.konstancinjeziorna.pl/artykuly/348/plan-ogolny-gminy-konstancin-jeziorna). W związku z tym, do 30 czerwca 2026 r. lub do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – uchwała nr 97/III/17/99 z dnia 27.12.1999 r. Obecnie obowiązujące dokumenty dla terenu opracowania oraz obszaru wokół znajdują się na stronie Gminy Konstancin-Jeziorna. http://gsip.konstancinjeziorna.pl/mpzp/rejestrapp  Ryc. Fragment Studium Gminy Konstancin-Jeziorna. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono inwestycję. Studium w trakcie zmian koncepcji - Miasto i Gmina Konstancin posiada jeszcze studium w trakcie zmian koncepcji – dostępne na stronie http://gsip.konstancinjeziorna.pl/app/suikzp/585-IV-38-2006_kierunkiRozwoju.pdf – 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.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 287/V/22/2008 Rady Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek http://gsip.konstancinjeziorna.pl/app/mpzp/28/287-V-22-2008.pdf. Dostępna jest również uchwała nr 622/VI/47/2014 Rady Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 10 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek http://gsip.konstancinjeziorna.pl/app/mpzp/28/287-V-22-2008_622-VI-47-2014_zmiana.pdf W trakcie opracowywania jest plan miejscowy dla analizowanego terenu http://gsip.konstancinjeziorna.pl/app/498-VIII-37-2022/498-VIII-37-2022_przystapienie.pdf Stanowi o tym uchwała nr 498/VIII/37/2022 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek. Na stronie https://bip.konstancinjeziorna.pl/artikul/385/7663/wylozenie-do-publicznego-wgladu-projektu-zmiany-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-solectwa-kierszek widnieje informacja o wyłożeniu planu do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do 7 maja 2025 r. Tekst projektu uchwały dostępny jest na powyższej stronie (link wyżej). Zgodnie z uchwałą „Celem zmiany planu jest ustalenie nowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

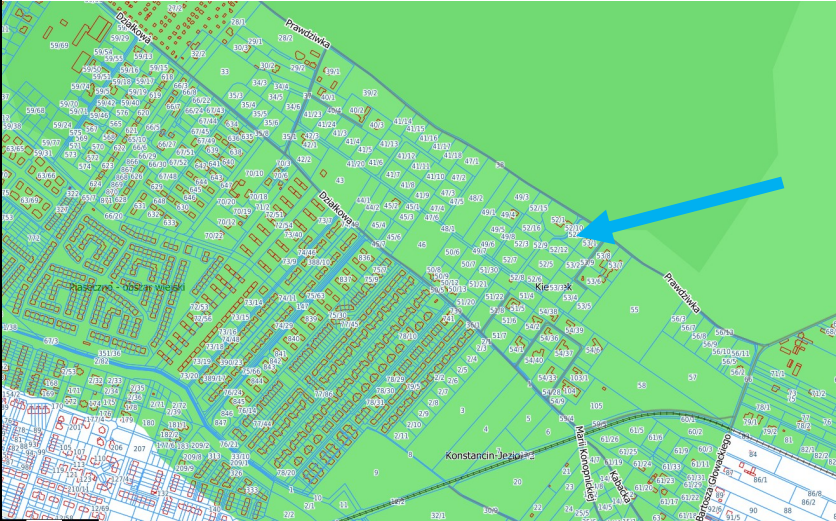
		technicznej z zakresu wodociągów, w tym m.in. dopuszczenie możliwości budowy indywidualnych ujęć wody do czasu budowy gminnej sieci wodociągowej. Ponadto, (...) na potrzeby projektu zmiany planu zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. W opracowywanym projekcie zmiany planu zapewniony zostanie udział społeczeństwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz w ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”
	Miejscowy plan odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Plan miejscowy nie porusza aspektów związanych z osuwiskami. Najbliższe złoża i tereny górnicze (Konstancin-1) zlokalizowane są 1,7km na południowy- wschód. Zapisy w zakresie ochrony osuwisk ujęte są w Studium. Złoże kopalin Czarnów znajduje się poza obszarem 1km od terenu inwestycji – ok.5,3km na południowy-wschód. Obszary osuwiskowe znajdują się ok. 1,8km na północny-wschód.
	Inne ⁴	• Dokumentacja przedprojektowa dla projektu: „Dobudowa torów aglomeracyjnych na odcinku Warszawa Al. Jerozolimskie - Piaseczno wraz z połączeniem do Konstancina – Jeziornej” https://www.konsultacje-projektu-swlk8-warszawa-czachowek.pl • Dane Lasów Państwowych https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/slownik/1/lasy-ochronne • Warszawski obszar chronionego krajobrazu https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619 • Rezerwat przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego – otulina https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewrezerwatprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.RP.383 • Uchwała krajobrazowa dla Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna ograniczająca stosowanie elementów małej architektury, tablic reklamowych itd. https://bip.konstancinjeziorna.pl/arttykul/241/4140/uchwala-nr-333-viii-24-2021 • Uchwała nr 891/VII/49/2018 w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-jeziorna. https://bip.konstancinjeziorna.pl/uchwala/2012/uchwala-nr-891-vii-49-2018 • Miejscowy plan rewitalizacji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego obszar inwestycji został oznaczony, jako B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Zgodnie z §14 Przeznaczenie podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z wykluczeniem innych rodzajów zabudowy; Charakter działań: -realizacja nowych podziałów, postulowane podziały zgodne z wydanymi decyzjami; -realizacja nowej zabudowy

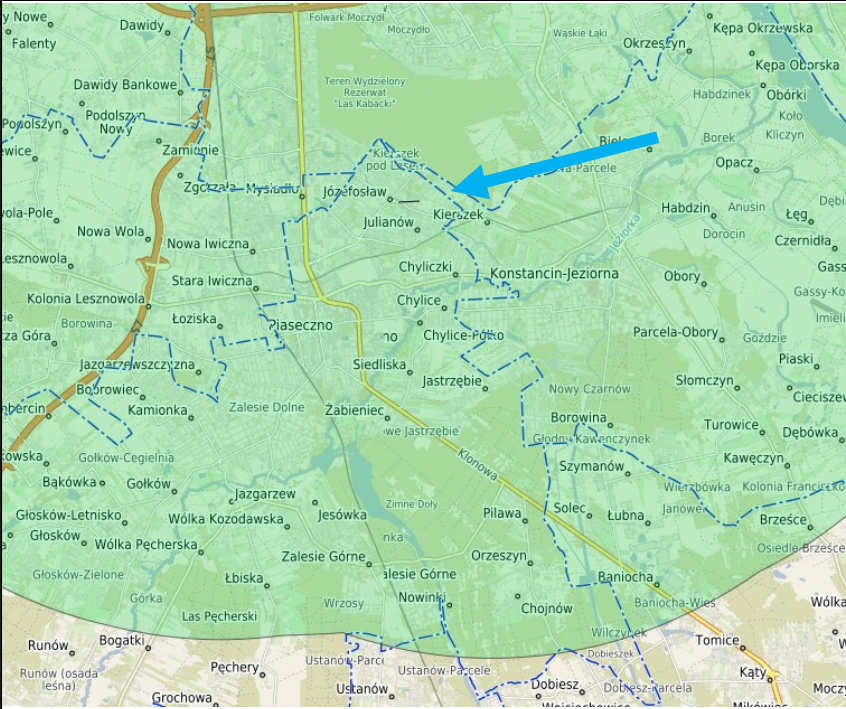
⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

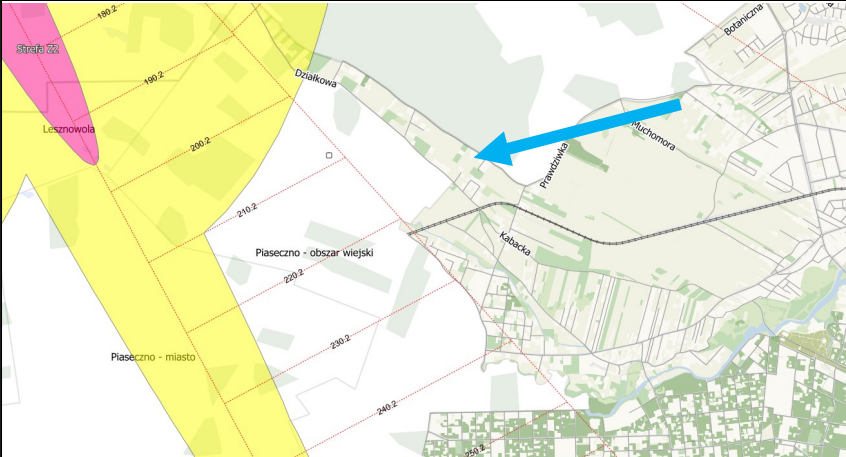
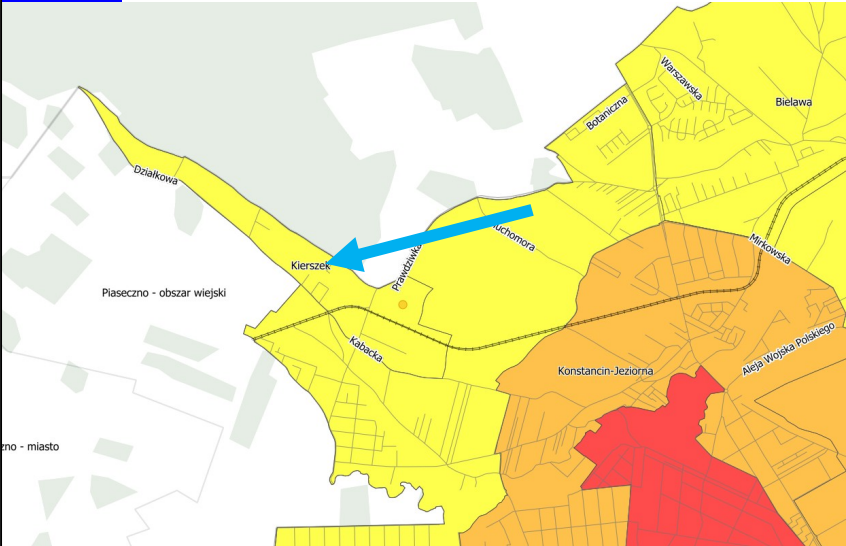
- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, 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.

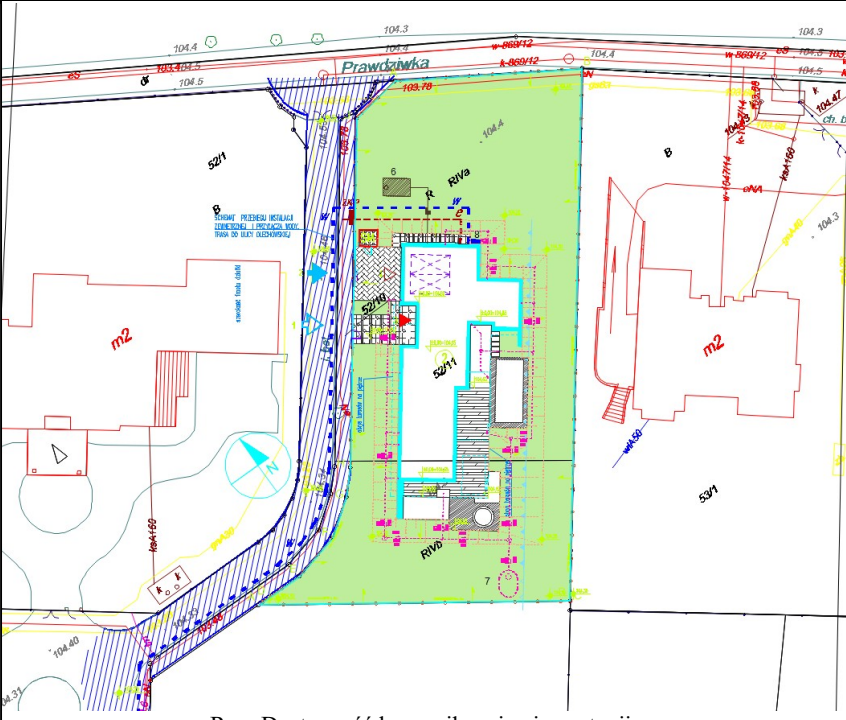
	 Ryc. Fragment rysunku planu miejscowego. Strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji.
Maksymalna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej intensywności zabudowy.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy.
Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z §14 planu miejscowego: „nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10,0m licząc od poziomu terenu do naj-wyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z § 14 planu miejscowego: „minimalna powierzchnia biologicznie czynna działek- 70%.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z § 12 planu miejscowego: „W zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni na całym obszarze objętym planem ustala się: 1) obowiązek: (...) b) lokalizowanie miejsc parkingowych i postojowych w granicach nieruchomości objętych inwestycją — minimum 2 miejsca parkingowe na działkach zabudowy mieszkaniowej i minimum 3 miejsca na każde 100m ² powierzchni użytkowej obiektów usługowych; w uzasadnionych przypadkach plan dopuszcza lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic po uzyskaniu zgody zarządcy drogi”. Plan ustala również zakaz parkowania wzdłuż ciągu pieszego od granicy Lasu Kabackiego;
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z § 9 planu miejscowego: ‘W granicach obszaru objętego planem w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązują (...) 2) wynikające z położenia w strefach ochrony: a) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej obowiązują postanowienia Statutu Uzdrowiska Konstancin Jeziorna oraz przepisy odrębne dotyczące uzdrowisk; b) w granicach WOChK, obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniach Wojewody w odniesieniu do WOChK, dotyczące zadrzewień, wód, zmian powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji.

	Zgodnie z § 11 planu miejscowego „W obszarze działania planu obowiązują następujące zasady w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: 1) W całym obszarze planu zakazuje się: a) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych; b) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych; c) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym; d) wytwarzania odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska; e) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń; f) lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach stref uciążliwości od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, oznaczonych na rysunku planu. Inne budynki mogą być lokalizowane w granicach strefy na warunkach określonych w przepisach odrębnych; g) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. (...) 3) Realizacja planu winna być zgodna z zasadami ochrony i zagospodarowania terenu wchodzącego w obręb Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zawartymi w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. (Dz.U. z 2007r. Nr 42, poz. 870) i rozporządzenia w sprawie utworzenia rezerwatu „Las Kabacki” oraz z zasadami ochrony obowiązującymi w strefach ochrony uzdrowiskowej ustanowionej wg przepisów odrębnych; 4) W zakresie ogrzewania lokalnego plan ustala ogrzewanie budynków jedynie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie; 5) Ograniczenie ponadnormatywnego wpływu związanego z działalnością usługową do terenu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny, dotyczy każdego rodzaju usług, niezależnie od lokalizowania w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej.” 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. Na terenie inwestycji NIE ma żadnych pomników przyrody. Cały obszar inwestycji znajduje się w ramach otuliny Rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewrezerwatprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.RP.383 
--	--

	Ryc. Rezerwat przyrody „Las Kabacki” wraz z otuliną. Strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji. https://piaseczno.e-mapa.net Cały obszar inwestycji znajduje się w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu PL.ZIPOP.1393.OCHK.619 https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619  Ryc. Obszar WOChK. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji. https://piaseczno.e-mapa.net 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/1/lasy-ochronne 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 pyłków • 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
--	---

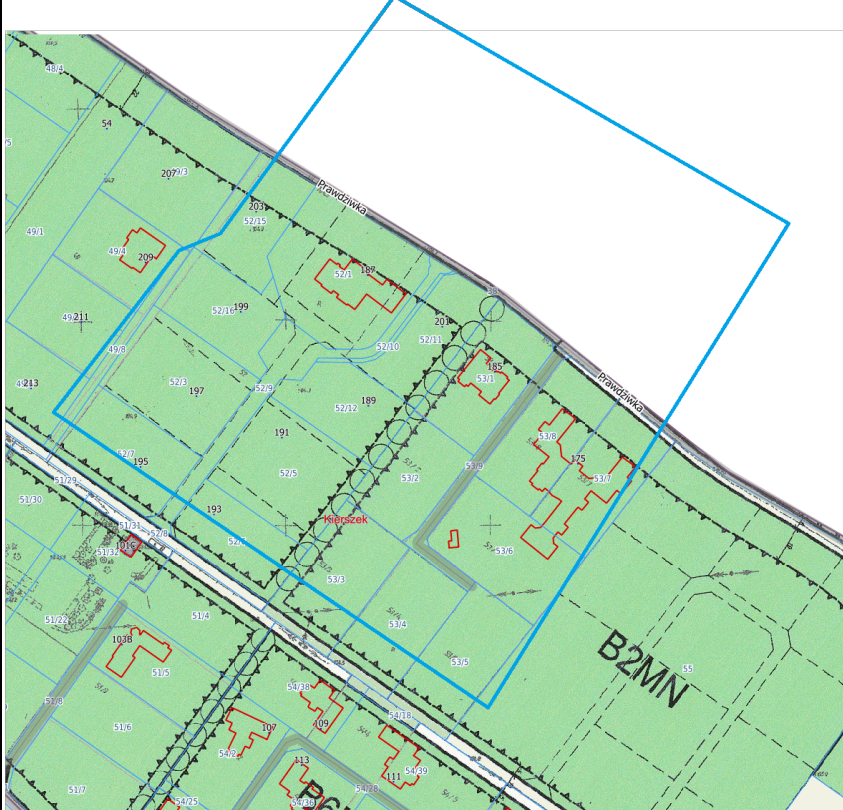
	 Ryc. Lasy chronione – strefa 10 km od granic Warszawy. Strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji. Piaseczno.e-mapa.net
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Plan miejscowy nie porusza aspektów związanych z zagrożeniem powodziowym ani na rysunku planu, ani w tekście planu. Najbliższe tereny zagrożone powodzią znajdują się ok. 1,8km na południe – wzdłuż rzeki Jeziorki. Dla doliny rzeki Jeziorki, która znajduje się 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. 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 (patrz mapy w sekcjach dotyczących obszaru do 1km).
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Plan miejscowy nie porusza aspektów związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, ani na rysunku planu, ani w tekście planu. Z danych portalu http://gsip.konstancinjeziorna.pl wynika, że na terenie inwestycji nie ma wyznaczonych obszarów rewitalizacji.
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. Ochrona na podstawie przepisów odrębnych dotyczy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z otuliny Rezerwatu przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego” – patrz opisy w sekcji wyżej. 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. – patrz opisy w sekcji wyżej. Zgodnie z zapisami planu miejscowego na terenie inwestycji nie ma obszarów chronionych kulturowo, które podlegałyby przepisom odrębnym wynikającym z zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Teren inwestycji znajduje się POZA obszarem ograniczonej wysokości dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

	 Ryc. Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie. Strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji. http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/ Obszary rewitalizacji są poza terenem inwestycji. Uchwała krajobrazowa ogranicza stosowanie elementów małej architektury, tablic reklamowych itd. https://bip.konstancinjeziorna.pl/artukul/241/4140/uchwala-nr-333-viii-24-2021  Ryc. Strefy ochrony uzdrowskowej. Strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji. http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/# Zgodnie z uchwałą nr 891/VII/49/2018 w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-jeziorna. https://bip.konstancinjeziorna.pl/uchwala/2012/uchwala-nr-891-vii-49-2018 Uchwała przewiduje szereg obostrzeń dotyczących zagospodarowywania terenu inwestycji.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z §14 planu miejscowego, „obsługa komunikacyjna od drogi 10KD, a w części północno-wschodniej terenu B2MN plan dopuszcza obsługę komunikacyjną istniejącego zainwestowania od drogi 17KX” Inwestycja ma adres Prawdziwka, ale obsługiwana jest również od południowej strony od drogi 10KD.

	 Ryc. Dostępność komunikacyjna inwestycji.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Infrastruktura techniczna została przedstawiona na rysunku w sekcji wyżej (lepszą jakość rysunku dostępna jest w dokumentacji do pozwolenia na budowę). Budynek ma zaprojektowane następujące instalacje: instalację wodociągową, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej. Nie ma kanalizacji sanitarnej – zaprojektowano szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe do 10m3 do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej. W drodze dojazdowej do budynku i w północnej części działki przebiega łączy gazowe, ale nie stanowi ono podłączenia do budynku. Budynek ma zaprojektowaną powietrzną pompę ciepła. W północnej części działki obok łączy gazowego przebiega również sieć elektroenergetyczna. W KW nr WA11/00059038/3 (działka 52/11 własność) widnieją ustanowione ograniczone prawo rzeczowe, które określa „Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia na działkach nr nr: 52/4, 52/10 sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 (jednego) metra to jest w sposób szczegółowo przedstawiony na mapie zawierającej schemat powyższej sieci gazowej i przyłączy oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu przez spółkę pod firmą: polska spółka gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w warszawie oddział w warszawie, bądź następców prawnych tej spółki, do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz na prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę działkę w w/w celach z obowiązkiem przywrócenia terenu w terminie 1 (jednego) miesiąca do stanu pierwotnego na koszt przedsiębiorcy.” W KW nr WA11/00022592/6 (działka drogowana ew. 52/9 - współwłasność) widnieją ustanowione ograniczone prawo rzeczowe, które określa: „nieodpłatna służebność przesyłu ustanowiona na czas nieoznaczony, na rzecz mazowieckiej spółki gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w warszawie oddział zakład gazowniczy warszawa, polegająca na prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości jednego metra, stanowiącym część działki nr 52, biegnącym –tenże pas- na odcinku około dwustu metrów licząc od granicy działki nr 52 z działką nr 38- do granicy działki nr 52 z działką nr 51/1, wzdłuż wewnętrznej drogi dojazdowej oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego, całodobowego dostępu przez wyżej wymienioną spółkę bądź podmioty przez nią upoważnione, do tych urządzeń w celu wykonywania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych znajdujących się na tej

	nieruchomości, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz na prawie wykonywania wykopów i przekopów w wyżej wymienionych celach, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na koszt przedsiębiorcy, zaś miejsce wstępu na nieruchomość obciążoną będzie oznaczone na mapie geodezyjnej stanowiącej załącznik do aktu będącego podstawą wpisu.” W powyższej KW widnieje również ustanowione ograniczone prawo rzeczowe, które określa: „nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia na działce nr 52/9 sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 (jednego) metra to jest w sposób szczegółowo przedstawiony na mapie zawierającej schemat powyższej sieci gazowej i przyłączy oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu przez spółkę pod firmą: polska spółka gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w warszawie oddział w warszawie, bądź następców prawnych tej spółki, do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz na prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę działkę w w/w celach z obowiązkiem przywrócenia terenu w terminie 1 (jednego) miesiąca do stanu pierwotnego na koszt przedsiębiorcy.” W KW nr WA11/00059039/0 (działka drogowa nr ew. 52/10 - współwłasność) widnieje ustanowione ograniczone prawo rzeczowe, które określa: „Nieodpłatna służebność gruntowa, na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu nr nr : 52/1, 52/2, 52/3, 52/5, 52/6 i 52/7, polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu stanowiącym działkę nr 52/10, całą długością i szerokością tej działki oraz na prawie położenia wszelkich instalacji i urządzeń doprowadzających media takich jak: energia elektryczna, gaz, instalacja wodno- kanalizacyjna i telekomunikacyjna, ze swobodnym do nich dostępem (każdorazowo) przez uprawnione podmioty w celu ich położenia, a także dokonywania wszelkich niezbędnych konserwacji i remontów.” W powyższej KW widnieje również ustanowione ograniczone prawo rzeczowe, które określa: „Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia na działkach nr nr: 52/4, 52/10 sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 (jednego) metra to jest w sposób szczegółowo przedstawiony na mapie zawierającej schemat powyższej sieci gazowej i przyłączy oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu przez spółkę pod firmą: polska spółka gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w warszawie oddział w warszawie, bądź następców prawnych tej spółki, do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz na prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę działkę w w/w celach z obowiązkiem przywrócenia terenu w terminie 1 (jednego) miesiąca do stanu pierwotnego na koszt przedsiębiorcy.” Zgodnie z § 18 planu miejscowego „§18.1. W planie ustala się: 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej; nie dopuszcza się realizacji nowych indywidualnych ujęć wody; 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci; 3) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty p.poż. spełniające wymagania przepisów szczególnych, dla zabezpieczenia p.poż. obiektów budowlanych; 4) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz za zgodą i na warunkach zarządcy dróg. z uwzględnieniem zasad ustalonych na ideogramie uzbrojenia; 5) konieczność realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenach przewidzianych pod zabudowę. 2. W planie dopuszcza się w szczególnych przypadkach lokalizowanie wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic. §19.1. W planie ustala się: 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacyjnego bez możliwości stosowania tymczasowych rozwiązań dla realizacji nowej i rozbudowy starej zabudowy; 2) konieczność podczyszczania ścieków technologicznych z zanieczyszczeń z usług w granicach własnych działek;
--	--

		3) lokalizację przewodów kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz za zgodą i na warunkach zarządcy dróg, z uwzględnieniem zasad ustalonych na ideogramie uzbrojenia. 2. W szczególnych przypadkach plan dopuszcza przebiegi kanałów poza liniami rozgraniczającymi ulic. §20.1. W planie ustala się: 1) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu i obiektów usługowych do gruntu lub wód powierzchniowych po podczyszczeniu i uzyskaniu jakości oczyszczonych ścieków określonej w przepisach szczegółowych, za zgodą i na warunkach zarządcy cieków; 2) lokalizację przewodów kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic, za zgodą i na warunkach zarządcy dróg; 3) zagospodarowanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej na terenie własnej działki do gruntu lub kanalizacji deszczowej. 21.1. W planie wyznacza się: 1) zasięg stref ochronnych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych: - 110kV—40m (po 2Dm od osi na stronę), - 30kV— 15m (po 7,5m od osi na stronę), - 15kV— „12m (po Bm od osi na stronę), 2) plan dopuszcza kablownię napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem możliwości zmiany trasy linii podziemnej. Likwidacja linii napowietrznej lub zmiana warunków ochrony (np. przy okablowaniu linii) powodują odstąpienie od stosowania ustalonych planem stref ochronnych bez konieczności zmiany ustaleń planu. Zasięg strefy ograniczonego użytkowania terenu umożliwiający dostęp do urządzeń, po realizacji okablowania, ustalony zostaje na podstawie indywidualnego porozumienia pomiędzy właścicielem działki i właścicielem urządzeń elektroenergetycznych, jednak nie może być mniejszy niż wymagają tego obowiązujące w dniu realizacji przepisy. 2. W planie ustala się: 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z możliwością wykorzystania do celów grzewczych; 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę liniami kablowymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci; 3) w przypadku przeprowadzania modernizacji lub przebudowy sieci niskiego napięcia likwidację nasłupowych linii elektroenergetycznych i zastąpienie ich liniami kablowymi; 4) lokalizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz za zgodą i na warunkach zarządcy dróg; 5) obowiązek ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania dla stref, o których mowa w ust. 1 w trybie aktualnych przepisów ustawy o ochronie środowiska; 6) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych w strefach, o których mowa w punkcie 1; 7) likwidacja lub zmiana lokalizacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV nie wymaga zmiany ustaleń planu. 3. W planie dopuszcza się: 1) w szczególnych przypadkach przebieg linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci; 2) lokalizowanie stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tych stacji; 3) możliwość lokalizacji w strefach, o których mowa w ust. 1 innych obiektów niż zabudowa mieszkaniowa na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 4) możliwość uściślenia zasięgu stref, o których mowa w ust. 1 decyzją ustanawiającą obszar ograniczonego użytkowania stref; uściślenie to nie narusza ustaleń niniejszego planu. §22.1. W planie ustala się: 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz z możliwością wykorzystania do celów grzewczych; 2) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez jej
--	--	--

	rozbudowę, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne; 3) lokalizowanie przewodów gazowniczych w liniach rozgraniczających ulic, w. uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz za zgodą i na warunkach zarządcy dróg; 4) na terenach zabudowy jednorodzinnej lokalizację szafek gazowych w granicy ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy. Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu. 2. W szczególnych przypadkach w planie dopuszcza się przebiegi przewodów gazowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci. §23.W planie ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł, z wykorzystaniem proekologicznych czynników energetycznych (geiz, energia elektryczna, olej opałowy i inne bezpieczne ekologicznie). §24.W planie dopuszcza się zastosowanie paliw i mediów energetycznych pozwalających na minimalizację zanieczyszczeń emitowanych do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi. §25.1. W planie ustala się: 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci; 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez gestorów sieci; 3) likwidację linii telekomunikacyjnych nastupowych w przypadku przeprowadzania modernizacji lub przebudowy sieci; 4) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej. 2. W szczególnych przypadkach w planie dopuszcza się przebiegi sieci telekomunikacyjnej poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.” Należy mieć na uwadze, że w trakcie wyłożenia jest plan miejscowy dla tego obszaru, które zmienia ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej (patrz opisy w sekcjach wyżej).
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu  Ryc. Plan miejscowy w odległości do 100m od granic inwestycji. Do 100m na północ

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

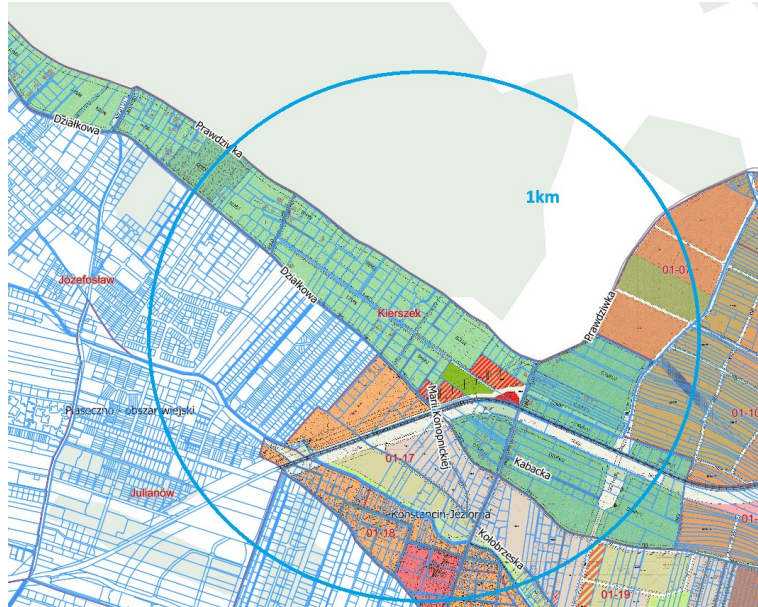
		Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego obszar inwestycji został oznaczony, jako B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Zgodnie z § 14 Przeznaczenie podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z wykluczeniem innych rodzajów zabudowy. Charakter działań: - realizacja nowych podziałów, postulowane podziały zgodne z wydanymi decyzjami; - realizacja nowej zabudowy. Dalej na północ, za ul. Prawdziwka są tereny Lasu Kabackiego. Do 100 m na wschód Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego obszar inwestycji został oznaczony, jako B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Patrz opis wyżej. Na wschód jest również proponowany przebieg ciągów ekologicznych. Do 100m na południe Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego obszar inwestycji został oznaczony, jako B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Patrz opis wyżej. Na południe jest również proponowany przebieg ciągów ekologicznych. Do 100m na zachód Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego obszar inwestycji został oznaczony, jako B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Patrz opis wyżej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Do 100m na północ, na wschód, na południe i na zachód są tereny B2MN. Plan miejscowy nie określa maksymalnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Do 100m na północ, na wschód, na południe i na zachód są tereny B2MN. Pojęcie maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy jest nowym sformulowaniem wynikającym ze zmian wprowadzonych reformą planistyczną w 2023 r. W związku z tym w starczych planach miejscowych tego sformułowania nie ma.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 100m na północ, na wschód, na południe i na zachód są tereny B2MN. Plan miejscowy nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 100m na północ, na wschód, na południe i na zachód są tereny B2MN. Zgodnie z §14 planu miejscowego: „nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10,0m licząc od poziomu terenu do naj-wyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Do 100m na północ, na wschód, na południe i na zachód są tereny B2MN. Zgodnie z § 14 planu miejscowego: „minimalna powierzchnia biologicznie czynna działek- 70%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Do 100m na północ, na wschód, na południe i na zachód są tereny B2MN. Zgodnie z § 12 planu miejscowego: „W zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni na całym obszarze objętym planem ustala się: 1) obowiązek: (...) b) lokalizowanie miejsc parkingowych i postojowych w granicach nieruchomości objętych inwestycją — minimum 2 miejsca parkingowe na działkach zabudowy mieszkaniowej i minimum 3 miejsca na każde 100m ² powierzchni użytkowej obiektów usługowych; w uzasadnionych przypadkach plan dopuszcza lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic po uzyskaniu zgody zarządcy drogi”. Plan ustala również zakaz parkowania wzdłuż ciągu pieszego od granicy Lasu Kabackiego;
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - Nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu - Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy

inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy

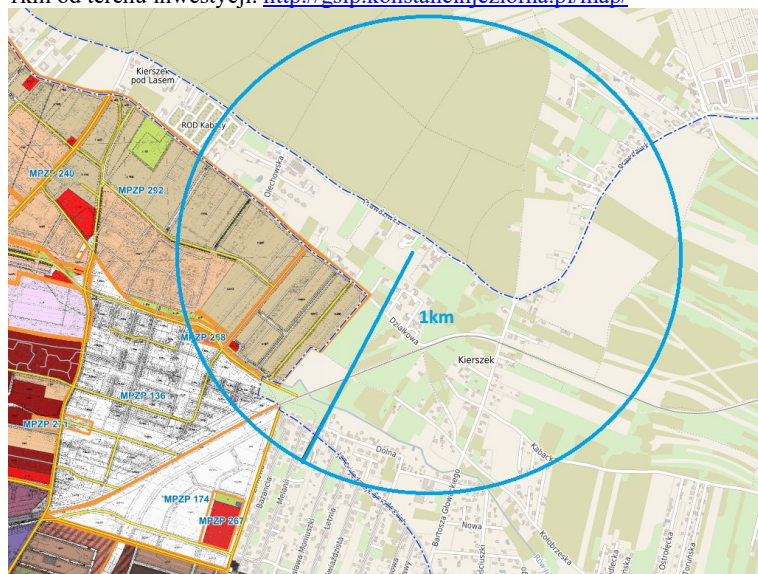
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Do 1km od terenu inwestycji jest wiele planów miejscowych (ze zmianami). Większość terenów w odległości do 1km od terenu inwestycji posiadają uchwalone plany miejscowe. W związku z tym pozwolenia na budowę są wydawane na podstawie planów miejscowych. Poniżej przedstawiono zasięg do 1km dla obszarów w granicach administracyjnych Gminy Piaseczno i na kolejnym rysunku dla obszarów w granicach administracyjnych Gminy Konstancin-Jeziorna.



Ryc. Granice planów miejscowych w Gminie Konstancin-Jeziorna w zasięgu 1km od terenu inwestycji. <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>



Ryc. Granice planów miejscowych w Gminie Piaseczno w zasięgu 1km od terenu inwestycji. <https://piaseczno.e-mapa.net>

Na terenie M.St. Warszawy na północ od terenu inwestycji są tereny, które nie posiadają uchwalonych planów miejscowych (patrz opisy w dalszych sekcjach).

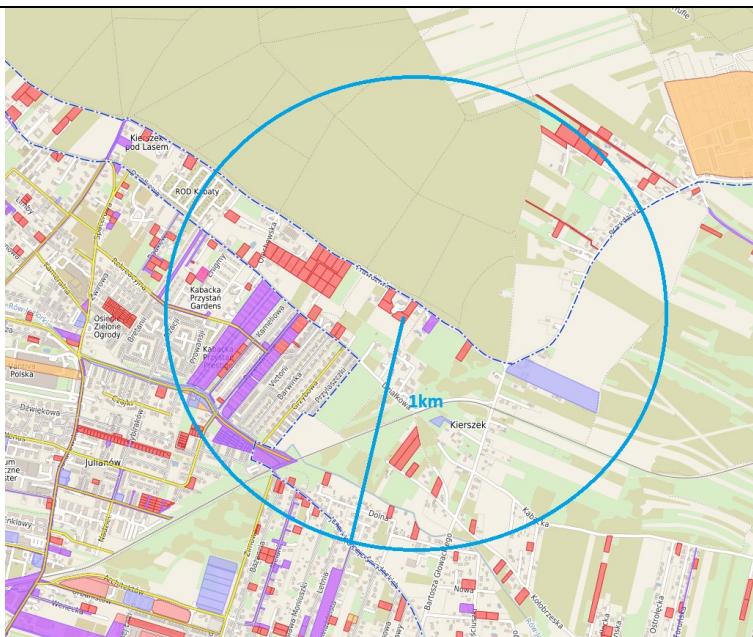
Na północ

Do 1km na północ od granic terenu inwestycji znajdują się tereny B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Dalej za ul. Prawdziwka jest Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego objęty formami ochrony przyrody (patrz opis w innych sekcjach). Między jednostkami urbanistycznymi (przeznaczenie terenu) znajdują się drogi

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.

		(zgodnie z rysunkiem powyżej). Dalej za lasem są obszary, dla których plan miejscowy w rejonie ul. Muchomora cz. I północna jest w trakcie przygotowywania (etap uzgodnień) https://architektura.um.warszawa.pl/ursynow (patrz opisy w dalszych sekcjach). Na północny-zachód B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Dalej za ul. Prawdziwka jest Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego objęty formami ochrony przyrody (patrz opis w innych sekcjach). Między jednostkami urbanistycznymi (przeznaczenie terenu) znajdują się drogi (zgodnie z rysunkiem powyżej). Na zachód Do 1km na północ od granic terenu inwestycji znajdują się tereny B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Dalej znajdują się tereny B7MN. Za ul. Działkową znajdują się plany miejscowe gminy Piaseczno. Są tam tereny MNE – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Między jednostkami urbanistycznymi (przeznaczenie terenu) znajdują się drogi (zgodnie z rysunkiem powyżej). Na południowy-zachód Na południowy – zachód od granic terenu inwestycji są tereny B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Dalej znajdują się tereny B7MN. Za ul. Działkową znajdują się plany miejscowe gminy Piaseczno. Są tam tereny MNE – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Między jednostkami urbanistycznymi (przeznaczenie terenu) znajdują się drogi (zgodnie z rysunkiem powyżej). Przy ul. Cyraneczki są tereny ZP – tereny publicznej zieleni parkowej, 1KPP – tereny placów publicznych. Obok znajduje się tereny U/MN – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy. Między jednostkami urbanistycznymi (przeznaczenie terenu) znajdują się drogi (zgodnie z rysunkiem powyżej). Na południe Na południe od granic terenu inwestycji zlokalizowane są tereny B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Dalej za ul. Działkową znajdują się tereny MN- zabudowa jednorodzinna. Przebiega tam linia energetyczna EE WN 110kV. I zaraz za nią linia kolejowa (tereny KK) oraz tereny KDZ – ulica zbiorcza i tereny KDGP – droga główna. Są tam również tereny wód płynących (Kanał Jeziorki). Dalej przy ul. Kołobrzeskiej są tereny MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNE- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, dalej tereny ZP- tereny zieleni publicznej, MN-zabudowa jednorodzinna i za ul. Dolną tereny U-usługi. Między jednostkami urbanistycznymi (przeznaczenie terenu) znajdują się drogi (zgodnie z rysunkiem powyżej). Na południowy-wschód Na południowy-wschód od granic terenu inwestycji zlokalizowane są tereny B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Dalej znajdują się tereny MNU-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, ZP-tereny zieleni urządzonej i U – tereny zabudowy usługowej. Dalej są tereny KDL- droga lokalna. Przebiega tam linia energetyczna EE WN 110kV. I zaraz za nią linia kolejowa (tereny KK) oraz tereny KDZ – ulica zbiorcza i tereny KDGP – droga główna. Są tam również tereny wód płynących (Kanał Jeziorki). Dalej przy ul. Kołobrzeskiej są tereny MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNE- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, dalej tereny ZP- tereny zieleni publicznej, MN-zabudowa jednorodzinna i za ul. Dolną tereny U-usługi. Między jednostkami urbanistycznymi (przeznaczenie terenu) znajdują się drogi (zgodnie z rysunkiem powyżej). Na wschód Na wschód od terenu inwestycji w planach wyznaczono tereny B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Dalej na wschód za ul. Prawdziwka jest Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego
--	--	---

		objęty formami ochrony przyrody (patrz opis w innych sekcjach). Za ul. prawdziwka są tereny MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, tereny MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przebiega tam również napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym planowanej linii elektroenergetycznej 220kV – ok. 990m od granicy inwestycji. Między jednostkami urbanistycznymi (przeznaczenie terenu) znajdują się drogi (zgodnie z rysunkiem powyżej). Na północny-wschód Na północny-wschód od terenu inwestycji w planach wyznaczono tereny B2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o niskiej intensywności). Dalej na wschód za ul. Prawdziwka jest Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego objęty formami ochrony przyrody (patrz opis w innych sekcjach). Za ul. prawdziwka są tereny MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, tereny MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny ZL – teren lasu. Dalej są obszary MNU-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przebiega tam również napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym – ok 850m od granic inwestycji. Między jednostkami urbanistycznymi (przeznaczenie terenu) znajdują się drogi (zgodnie z rysunkiem powyżej). Analizując na GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl wydane pozwolenia na budowę w ostatnich latach na podstawie planów miejscowych to wiele z nich jest na budowę wydanych dla działek zlokalizowanych w obszarze 1km (w Konstancin –Jeziorna, Piasecznie i Warszawie) od terenu inwestycji dotyczy budowy domów jednorodzinnych lub domów jednorodzinnych dwulokalowych i/lub instalacji z nimi związanymi (patrz rycina niżej). Ponadto, na obszarze do 1km znajduje się wiele inwestycji w infrastrukturę – budowy sieci gazowej, budowy sieci elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej – zarówno do prywatnych posesji jak i wzdłuż dróg. Z innych istotnych pozwoleń na budowę w obszarze do 1km od granic inwestycji wyszczególnić należy: • Ok. 930m na północny-wschód wpłynął wniosek o pozwolenie na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - adaptacja projektu typowego typu "AMBER" Wniosek z grudnia 2024 r. • Budowa sieci elektroenergetycznych kablowych SN-15kV wzdłuż Lasu Kabackiego ul. Prawdziwka https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2fb528e4-24c2-4773-92d1-e3ae17ad37cf/ • budowa kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN oraz sieci elektroenergetycznych kablowych SN i nN wraz ze złączami kablowymi (między ul. Działkową / Olechowską/Prawdziwka) ok. 650m na północny-wschód od terenu inwestycji) Inwestor PGE Dystrybucja S.A. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d93be600-31fe-4153-bed1-e37a25f085bb/ • Ok. 460m na wschód - zmiana decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 316/2023 z dnia 16 marca 2023 r. w zakresie zmiany projektu zagospodarowania terenu. Decyzja z lutego 2024 r. • Ok. 360m na zachód - Budowa 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym 8 budynków dwulokalowych wraz z urządzeniami budowlanymi, instalacją gazową oraz wewnętrznymi sieciami. Decyzja z lipca 2021 r. • Ok. 400m na południowy – wschód wznowiono postępowania ws. budowy wolnostojącej wieży wraz z instalacjami i urządzeniami wchodzącymi w skład telefonii komórkowej Orange Polska S.A. 15394/9382 wraz z wewnętrzną instalacją elektroenergetyczną. Decyzja z czerwca 2020 r. • Starsze pozwolenia dostępne w wyszukiwarce GUBN.
--	--	--



Ryc. Wydane pozwolenia na budowę w odległości do 1km od terenu inwestycji. Dane GUNB

W wyszukiwarce GUNB widnieją również wnioski w trakcie rozpatrywania:

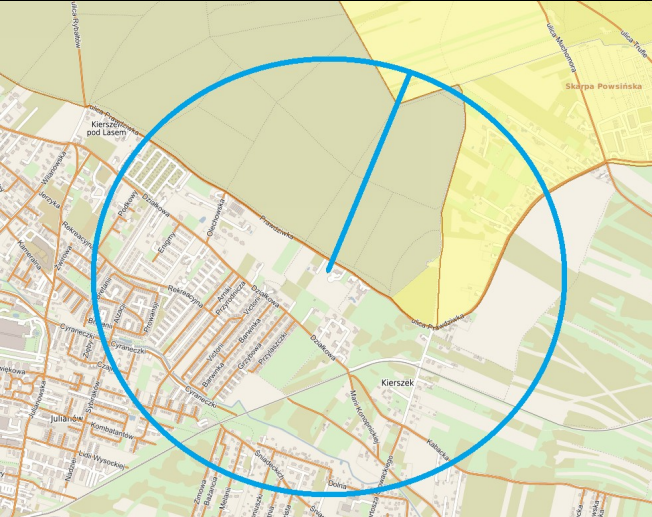
- Budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą.
- Przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych
- Budowa parkingu wraz z siecią kanalizacji deszczowej i sieciami elektroenergetycznymi
<https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3f83fec1-bf5e-4939-a45d-c0cbdd8b0987/>
- Starsze pozwolenia dostępne w wyszukiwarce GUNB.

W wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2024 - 2029 w harmonogramie prac i wydatków na rozwój instalacji przez PWiK widnieją pozycje związane z przedsięwzięciami rozwojowymi w stacji uzdatniania wody w Józefosławiu na do 2029 r. Prace nad projektem rozpoczęto w 2023 r. Lokalizacja SUW przy ul. Energetycznej – to poza obszarem 1km, ale zostało odnotowane w niniejszym prospekcie ze względu na fakt, że na stronie <https://www.pwkipiaseczno.pl> widnieje komunikat z prośbą o ograniczaniu pobory wody. Sukcesywnie zwiększająca się liczba mieszkańców Józefosławia i okolic sprawia, że sieć wodociągowa jest przeciążona.
https://www.pwkipiaseczno.pl/userfiles/file/inwestycje/WPI_2024-2029.pdf

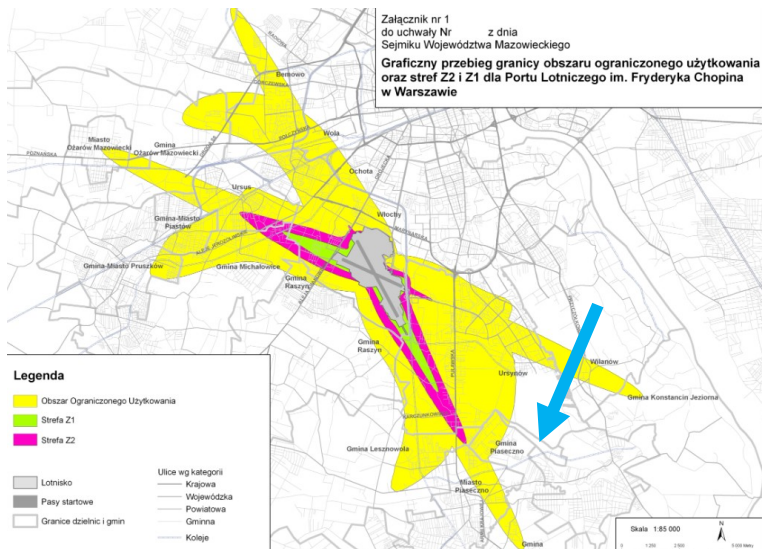
Na BIP Piaseczno w wyszukiwarce przetargów https://bip.piaseczno.eu/przetargi/szukaj?kind_id=3&perPage=25&page=3 widoczne są przetargi na roboty budowlane związane z budową parków rekreacyjnych, ale poza tym NIE znaleziono zamówień publicznych z ostatniego półrocza w zakresie zamówień na roboty budowlane dla terenu inwestycji, ani dla analizowanego obszaru do 1km. Na stronie <https://www.pwkipiaseczno.pl/rozstrzygniecie-przetargow.html> widnieje lista aktualnych przetargów i rozstrzygnięć. Te dotyczące terenu do 1km od granic inwestycji to: Budowa sieci wodociągowej w ul. Cyranecki w Julianowie – etap II <https://platformazakupowa.pl/transakcja/723799>
 Na BIP Konstancin-Jeziorna w wyszukiwarce przetargów <https://konstancinjeziorna.logintrade.net/rejestracja/przetargi.html> NIE znaleziono zamówień publicznych z ostatniego półrocza w zakresie zamówień na roboty budowlane dla terenu inwestycji, ani dla analizowanego obszaru do 1km.

decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

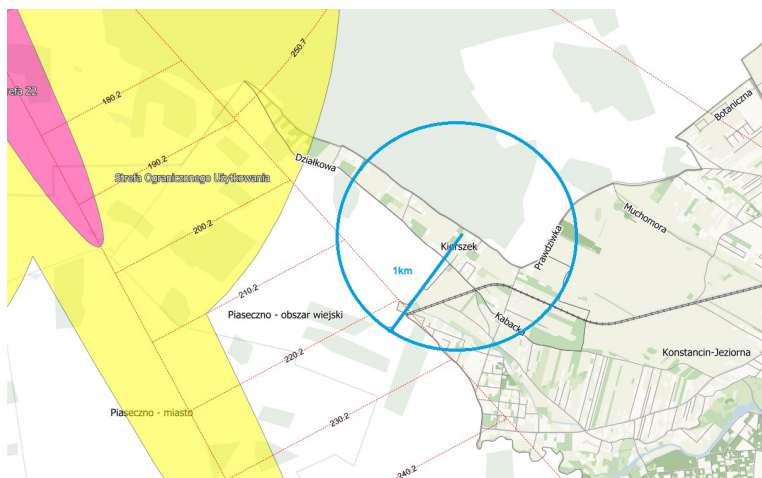
Większość terenów w odległości do 1km od terenu inwestycji posiada uchwalone plany miejscowe. Na terenie M.St. Warszawy na północ od terenu inwestycji są tereny, które nie posiadają uchwalonych planów miejscowych.

		 Ryc. Na żółto oznaczono tereny nieobjęte planami miejscowymi. Plany miejscowe są w trakcie przygotowywania w Gminie M.St. Warszawa w zasięgu 1km od terenu inwestycji. mapa.um.warszawa.pl Zgodnie z danymi GUNB na tym obszarze wydano PNB na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynków jednorodzinnych (patrz mapa w sekcji wyżej). Dotyczą one rozbiórki budynku mieszkalnego, budowa pojedynczych budynków jednorodzinnych z infrastrukturą.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Na stronie BIP Konstancin-Jeziorna widnieją ogłoszenia/obwieszczenia w kwestii decyzji OOS: • Obwieszczenie z dnia 10.06.2024 r. o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn. "Budowa drogi gminnej ulicy Działkowej na odcinku od ul. Przyrodniczej w Józefostawiu do ul. Głowackiego w gminie Konstancin-Jeziorna." – ok.330m na południowy-zachód od terenu inwestycji https://bip.konstancinjeziorna.pl/obwieszczenie/6690/obwieszczenie-o-wydaniu-decyzji-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach-dla-planowanego-przedswiezecia • Zawiadomienie o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 18 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 2 budynków jednorodzinnych wolnostojących z garażami w bryłach budynków, budynku portierni oraz urządzeń budowlanych, w tym dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, placów pod śmietniki, instalacji kanalizacji sanitarnej, 21 szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, instalacji wodociągowej, studni, instalacji kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami rozsączającymi, instalacji gazu oraz instalacji elektroenergetycznej, na dz. ewid. nr 3,4,5/4 obręb 1-12-12, przy ul. Prawdziwka w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy (ok. 890m na północny-wschód od terenu inwestycji). https://bip.konstancinjeziorna.pl/arttykul/327/6999/zawiadomienie-prezydenta-miasta-stolecznego-warszawy-dotyczace-postepowanie-w-sprawie-wydania-decyzji-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach-dla-przedswiezecia • Starsze obwieszczenia dostępne na BIP • Pozostałe obwieszczenia o decyzjach OOS dotyczą realizacji poza obszarem 1km od terenu inwestycji.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla <u>oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej</u> tworzy się obszar

Fragment obszaru do 1km od inwestycji znajduje się w obszarze, ograniczonej wysokości dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.



Ryc. Obszar ograniczonego użytkowania dla portu Okęcie. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji <https://www.cpk.pl/pl/dla-mieszkancow/program-lotniskowy/oddziaływanie-na-otoczenie/lotnisko-chopina>



Ryc. Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie.
<http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

Fragment terenu do 1km objęty jest ochroną WOCHiK (opis w sekcjach wyżej). 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://erfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619>

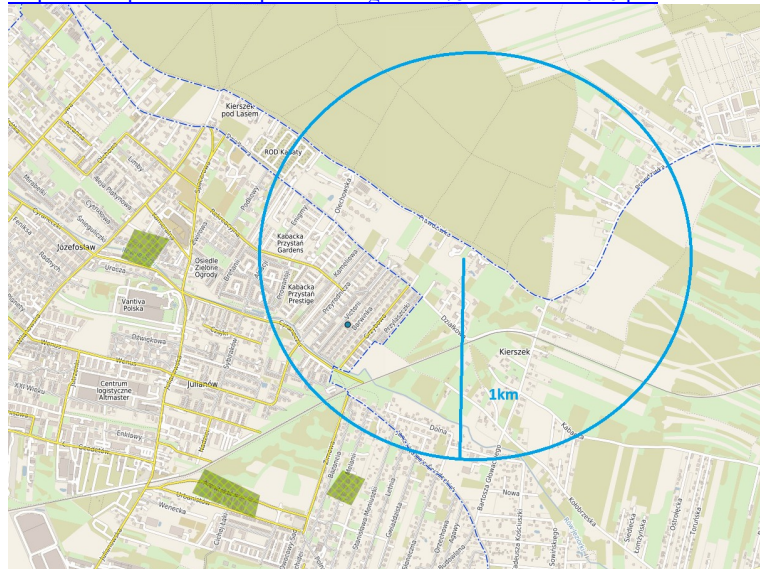
Fragment terenu do 1km jest w otulinie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego (opis w sekcjach wyżej) <https://erfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewrezerwatprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.RP.383>

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. (opis w sekcjach wyżej)

<https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/sloownik/l/lasy-ochronne>

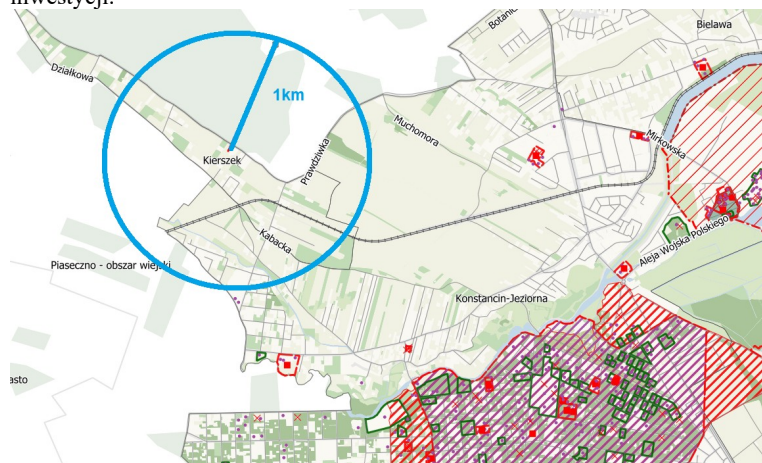
Ok. 720m na południowy-zachód od terenu inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne. W przypadku podejmowania prac budowlanych i ziemnych na terenie stanowisk archeologicznych należy uzgadniać działania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Z danych „Lokalnego Programu rewitalizacji miasta Piaseczno na lata 2016 – 2023” wynika, że na terenie inwestycji i do 1km od terenu inwestycji nie ma wyznaczonych obszarów rewitalizacji. Najbliższy obszar znajduje się ok. 1,2km na południe od inwestycji, https://piaseczno.e-mapa.net/implementation/piaseczno/igs/files/751_XXVII_2016.pdf



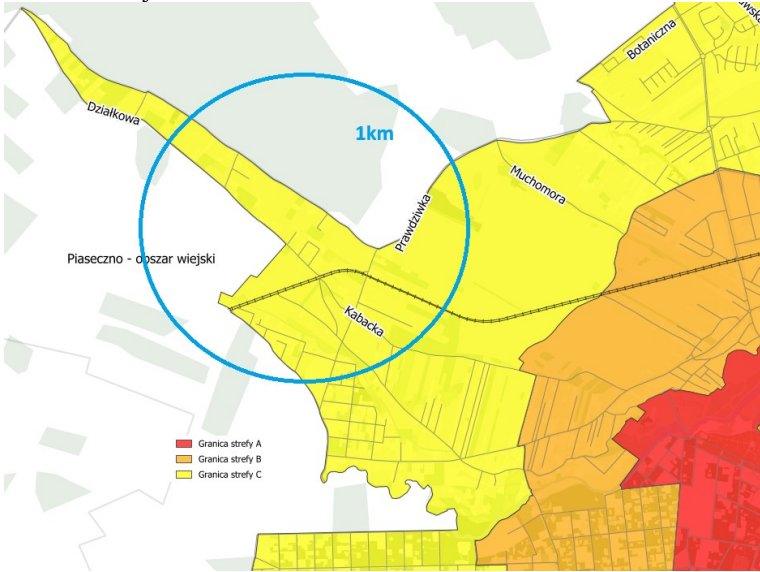
Ryc. Obszary rewitalizacji i stanowiska archeologiczne Gminy Piaseczno do 1km od inwestycji. Piaseczno.e-mapa.net

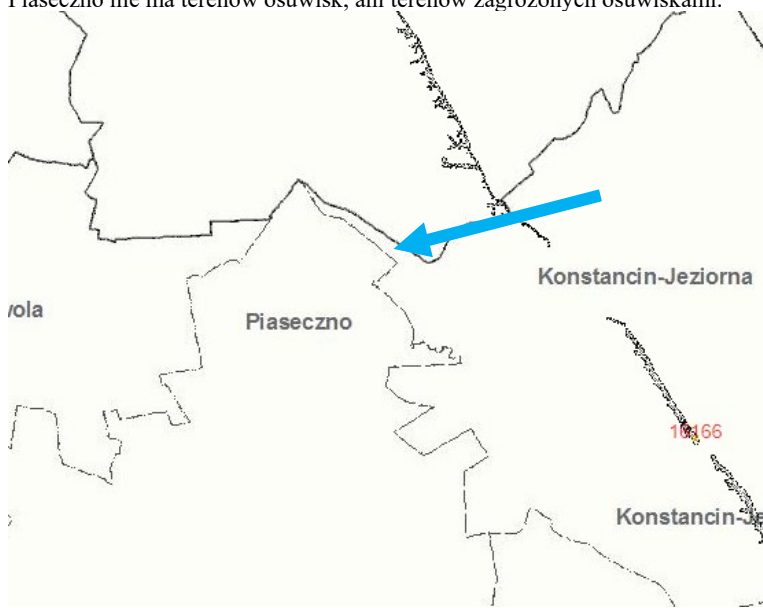
Z danych „Programu rewitalizacji – Konstancin-Jeziorna 2020+ (wersja 2017 r.).” <https://bip.konstancinjeziorna.pl/artykuly/188/program-rewitalizacji> dotyczących Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna wynika, że wyznaczony obszar rewitalizacji znajduje się daleko poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

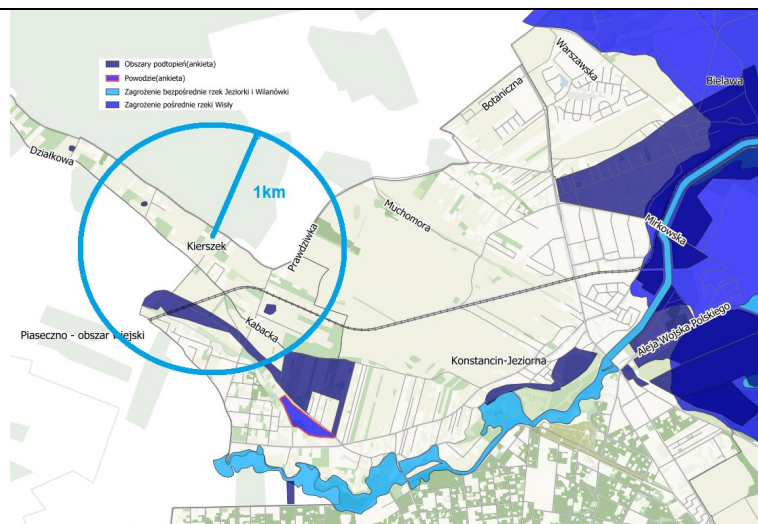


Ryc. Brak zabytków w odległości do 1km od terenu inwestycji. Dane Gminy Konstancin-Jeziorna <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

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 (patrz opis w sekcjach wyżej). Zgodnie z BIP Gminy Konstancin-Jeziorna wprowadzona została uchwała krajobrazowa ograniczająca stosowanie elementów małej architektury, tablic reklamowych itd. <https://bip.konstancinjeziorna.pl/artykul/241/4140/uchwala-nr-333-viii-24-2021>

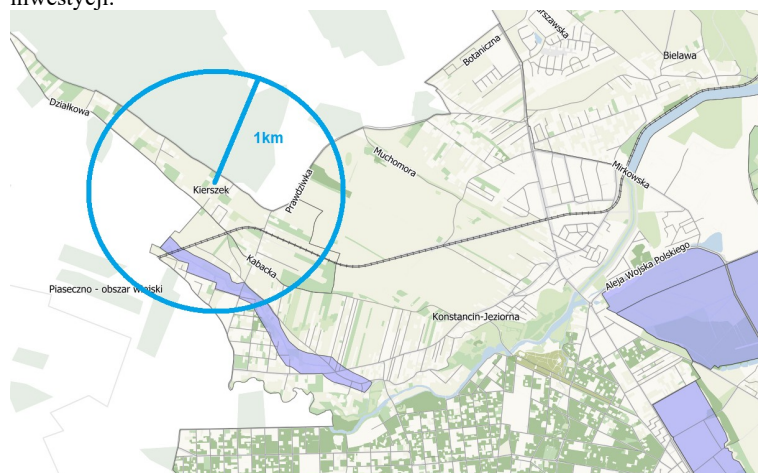
	Zgodnie z danymi Miasta i Gminy Konstancin, którego granica jest ok 470m na północ od granicy inwestycji teren znajduje się strefa C ochrony uzdrowskowej.  Ryc. Strefy ochrony uzdrowskowej Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z danymi www.gsip.konstancinjeziorna.pl/map Ograniczenia innych przepisów prawa będą wynikały z obecności w pobliżu napowietrznych linii elektroenergetycznych wraz zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania. Ograniczenia innych przepisów prawa będą wynikały z obecności w pobliżu linii kolejowej wraz z planowaną rozbudową przejazdów – patrz opisy w innych sekcjach.
miejsowych planach odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Plan miejscowy nie porusza aspektów związanych z osuwiskami. Najbliższe złoża i tereny górnicze (Konstancin-1) zlokalizowane są 1,7km na południowy- wschód. Zapisy w zakresie ochrony osuwisk ujęte są w Studium. Złoże kopalin Czarnów znajduje się poza obszarem 1km od terenu inwestycji – ok.5,3km na południowy-wschód. Obszary osuwiskowe znajdują się ok. 1,8km na północny-wschód. W promieniu do 1km od inwestycji znajdują się otwory wiertnicze hydrogeologiczne.  Ryc. Tereny górnicze, osuwiska i otwory wiertnicze. Strzałką oznaczono schematycznie teren inwestycji. piaseczno.e-mapa.net Zapisy w zakresie ochrony osuwisk ujęte w Studium Piasieczna: „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”. Zgodnie z Programem ochrony środowiska dla Gminy Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/artukul/220/1002/programy-ochrony-srodowiska-dla-miasta-i-gminy-piaseczno-oraz-raporty-z-ich-realizacji Uchwała nr 948/XLVII/2021 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Programu ochrony środowiska dla miasta i gminy Piaseczno na lata 2022 – 2025 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2026 – 2029 mowa jest o „– zwiększenie poziomu ochrony przeciwpowodziowej, przeciwdziałanie osuwiskom i deficytowi wodnemu”. Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwsuwiskowej SOPO), na terenie analizowanej Gminy Piaseczno nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami.  Ryc. Osuwiska. Strzałką oznaczono schematycznie teren inwestycji. Dane Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej SOPO
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Dla doliny rzeki Jeziorki, która znajduje się na terenie miasta i gminy Piaseczno RZGW w Warszawie opracowało „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obszary zagrożenia powodziowego Rzeka Jeziorka” 2004 r., gdzie wyznaczono obszary, które w przypadku wystąpienia tzw. wody stuletniej i pięćdziesięcioletniej mogą zostać zalane. Wśród wyznaczonych terenów studium nie ma obszaru do 1km od terenu inwestycji. Na portalu https://piaseczno.e-mapa.net oznaczono obszary okresowego zalewania terenów wzdłuż rzeki Jeziorki. Nie obejmują one obszaru do 1km od terenu inwestycji. Najbliższe tereny zagrożone powodzią znajdują się ok. 1,9km na południe – wzdłuż rzeki Jeziorki.



Ryc. Tereny zagrożone powodzią poza obszarem do 1km od granic inwestycji. W obszarze do 1km są podtopienia (wyniki ankiet) www.gsip.konstancinjeziorna.pl/map

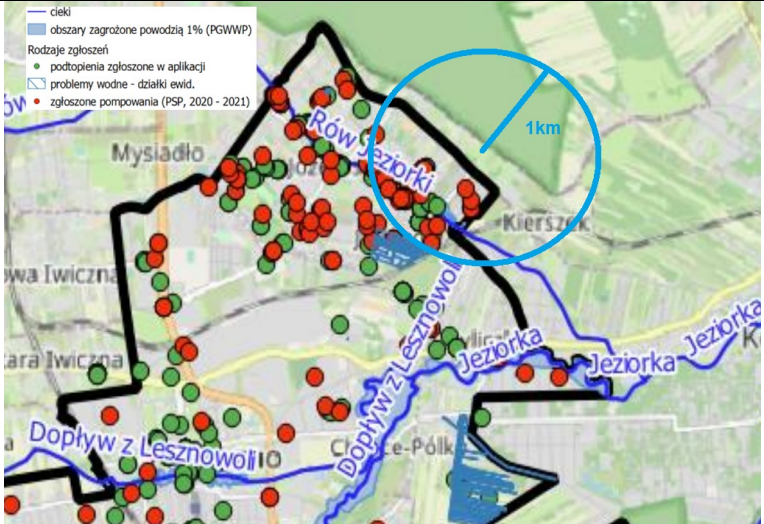
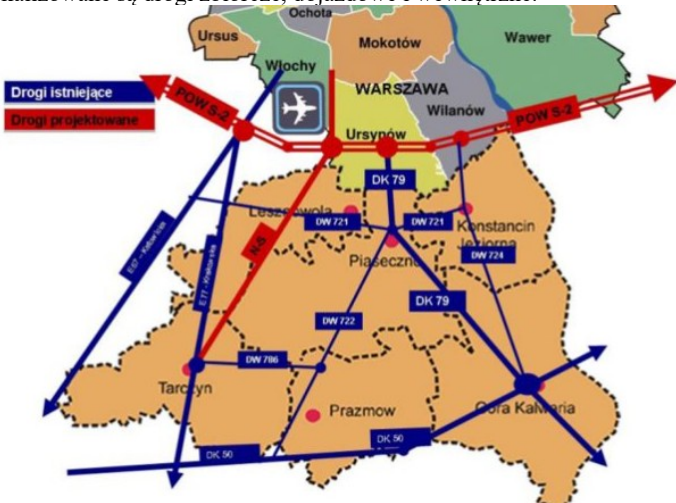
Zgodnie z danymi www.gsip.konstancinjeziorna.pl/map dla obszaru znajdującego się ok. 650m na południe od terenu inwestycji znajduje się obszar zmeliorowany. Inne obszary zagrożenia powodzią lub podtopieniami są zlokalizowane dalej na wschód niż analizowany 1km od inwestycji.



Ryc. Obszary zmeliorowane w gminie Konstancin-Jeziorna do 1km od granic inwestycji. www.gsip.konstancinjeziorna.pl/map

Zgodnie ze studium gminy Piaseczno „W Warszawie opracowało „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obszary zagrożenia powodziowego Rzeka Jeziora” 2004r., gdzie wyznaczono obszary, które w przypadku wystąpienia tzw. wody stuletniej i pięćdziesięcioletniej mogą zostać zalane. Według tego Studium znaczne obszary określane obecnie w ewidencji gruntów jako trwałe użytki zielone wzdłuż całej Jeziora zostały wskazane jako szczególnego zagrożenia powodzią. Szczególnie szeroko teren zalewów został wyznaczony na terenie sołectw Henryków Uroczę, Bogatki, Runów, Gołków, Pęchery, Jazgarzew, Wólka Kozodawska oraz Żabieniec.” Tereny te zlokalizowane są daleko poza obszarem do 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> Rów Jeziora znajduje się ok. 760m na południe od terenu inwestycji (wzdłuż ul. Cyraneczki). Na terenie Józefostawia jest wiele zgłaszanych pompowań wody, a także problemy wodne – patrz ryc. niżej.

	 Ryc. Program bezpieczeństwa powodziowego. https://bip.piaseczno.eu/artikul/486/10426/program-bezpieczenstwa-przeciwpowodziowego-na-terenie-gminy-piaseczno-2022-r
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: Autostrady są zlokalizowane daleko poza terenem inwestycji. Najbliższa droga ekspresowa S7 zlokalizowana jest 5,2 km na zachód od terenu inwestycji. Droga główna (ul. Puławska) zlokalizowana jest ok. 2,5km na zachód od terenu inwestycji. Przez teren gminy przebiega droga krajowa Nr 79 Warszawa – Piaseczno – Góra Kalwaria – Warka – Koźnice (ul. Puławska) i dwie drogi wojewódzkie: Nr 721 Nadarzyn – Piaseczno – Jeziorna – Ciszycza (ul. Wschodnia) i Nr 722 Piaseczno – Prażmów – Grójec. Wszystkie te drogi są zlokalizowane poza obszarem 1km. W obszarze do 1km zlokalizowane są drogi zbiorcze, dojazdowe i wewnętrzne.  Ryc. Szlak komunikacyjne przebiegające przez gminę Piaseczno. https://piaseczno.eu/szlaki-komunikacyjne/ Na stronie BIP Konstancin-Jeziorna widnieje obwieszczenie z dnia 10.06.2024 r. o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn. "Budowa drogi gminnej ulicy Działkowej na odcinku od ul. Przyrodniczej w Józefosławiu do ul. Głowackiego w gminie Konstancin-Jeziorna." – ok.400m na południowy-zachód od terenu inwestycji https://bip.konstancinjeziorna.pl/obwieszczenie/6690/obwieszczenie-o-wydaniu-decyzji-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach-dla-planowanego-przedsiwziecia Na BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/artikuly/21/tablica-ogloszen widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie przystąpienia do projektów lub realizacji inwestycji celu publicznego. Drogi realizowane na analizowanym obszarze do 1km wokół inwestycji to:

- Koncepcja obsługi komunikacyjnej dróg gminnych w obrębie ulicy Działkowej <https://bip.piaseczno.eu/artykul/407/6841/koncepcja-obslugi-komunikacyjnej-drog-gminnych-w-obrebie-ulicy-dzialkowej>
- Projekt zagospodarowania terenu dla budowy ulicy Rekreacyjnej w Józefosławiu <https://bip.piaseczno.eu/artykul/407/8785/projekt-zagospodarowania-terenu-dla-budowy-ulicy-rekreacyjnej-w-jozefoslaviu>
- Starsze wpisy dostępne na stronie BIP Piaseczno.

Na BIP Warszawy nie ma żadnych inwestycji drogowych w obszarze do 1km od granic inwestycji.

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.

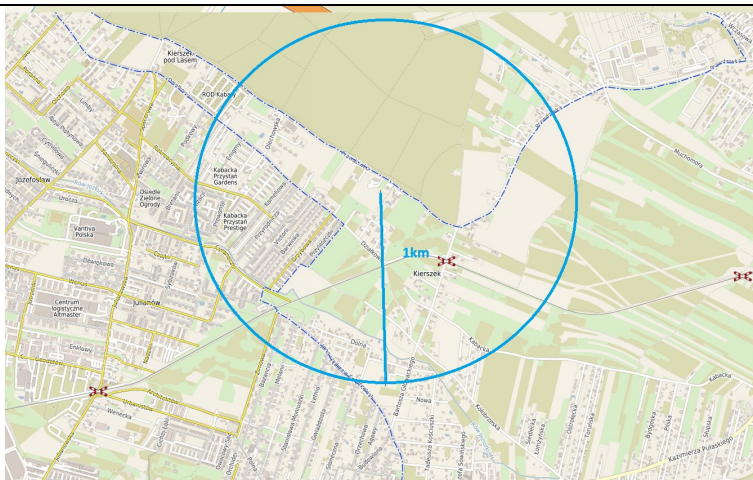


Ryc. Mapa stanu budowy dróg. GDDKiA

Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmianę dokumentów planistycznych i rozbudowę układu drogowego w przyszłości.

decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

Ok. 430m na południowy-wschód od terenu inwestycji zlokalizowana jest linia kolejowa.



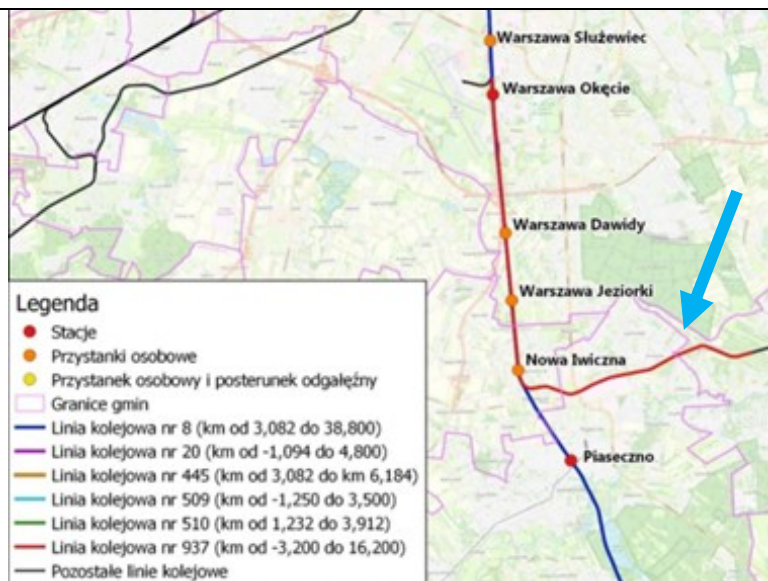
Ryc. Linia kolejowa i przejazdy kolejowe w obszarze 1km od terenu inwestycji. polska.e-mapa.net

Na BIP Piaseczno <https://bip.piaseczno.eu/artykuly/21/tablica-ogloszen> widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Inwestycje kolejowe realizowane na analizowanym obszarze do 1km wokół inwestycji to koncepcja z 2019 r. w zakresie obsługi komunikacyjnej dróg gminnych w obrębie ulicy Działkowej, gdzie planowany jest do budowy przejazd kolejowo-drogowy z rogatkami na torze 937 relacji W-wa Siekierki - EC-Siekierki <https://bip.piaseczno.eu/artikul/407/6841/koncepcja-obslugi-komunikacyjnej-drog-gminnych-w-obrebie-ulicy-dzialkowej>



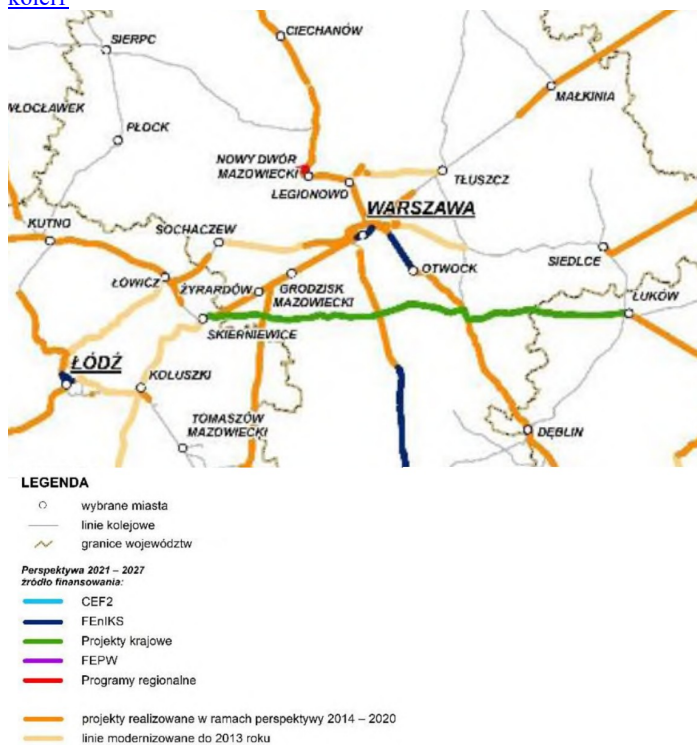
Ryc. Planowane inwestycje kolejowe (przejazd z rogatkami) <https://bip.piaseczno.eu/artikul/407/6841/koncepcja-obslugi-komunikacyjnej-drog-gminnych-w-obrebie-ulicy-dzialkowej>

Z dokumentacji przedprojektowej „Dobudowa torów aglomeracyjnych na odcinku Warszawa Al. Jerozolimskie - Piaseczno wraz z połączeniem do Konstancina – Jeziornej” <https://www.konsultacje-projektu-swkl8-warszawa-czachowek.pl> wynika, że planowana rozbudowa infrastruktury kolejowej przebiega na torze linii 937 ok.800m na południowy-zachód od terenu inwestycji. W maju 2023 r. odbywały się spotkania konsultacyjne ws. projektu <https://www.konstancinjeziorna.pl/news/spotkanie-informacyjne-w-sprawie-rozbudowy-linii-kolejowej>



Ryc. Planowana rozbudowa linii kolejowych. Strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji.

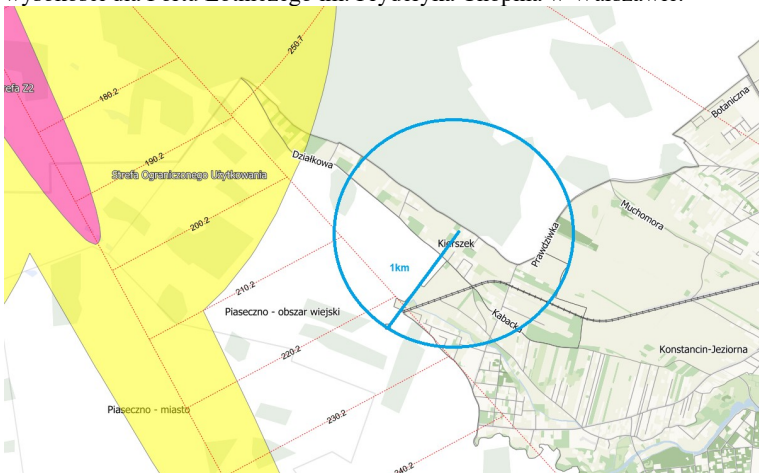
Sprawozdania dotyczące Krajowego Programu Kolejowego dla Polski dostępne są na <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/programy-rozwoju-kolei>



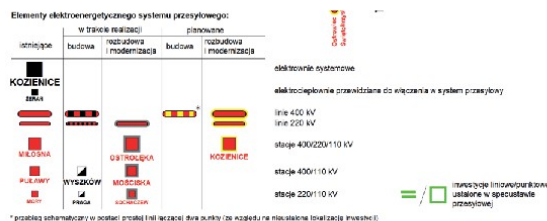
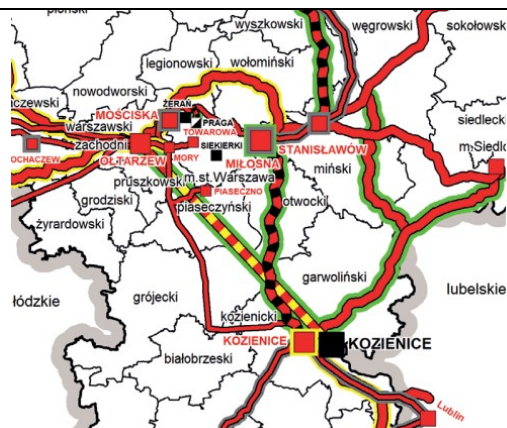
Ryc. Inwestycje kolejowe na lata 2021-2027. Dane PLK S.A. www.gov.pl
 Obecnie po konsultacjach jest projekt Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r. (z perspektywą do 2032 r.)
<https://www.gov.pl/web/infrastruktura/konsultacje-publiczne-projektu-krajowego-programu-kolejowego-do-2030-roku-z-perspektywa-do-roku--2032>

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

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 „Aktualnie linia kolejowa nr 937 posiada tylko jeden tor, po którym jeżdżą pociągi towarowe z węglem kierujące się do i z warszawskiej elektrociepłowni Siekierki. Linia jest niezelektryfikowana i pozwala maksymalnie na poruszanie się pociągów z prędkością – 30 km/h. Nie ma żadnej infrastruktury pasażerskiej, ta ma dopiero powstać za około pięć lat.” Planowane lokalizacje stacji i przystanków osobowych na linii – LK937: Stacja Piaseczno Mleczarska przy ul. Mleczarskiej w Piasecznie, Stacja Piaseczno Energetyczna przy ul. Puławskiej w Piasecznie, Stacja Piaseczno Julianowska przy ul. Julianowskiej w Piasecznie (ok. 1km od terenu inwestycji na południowo-wschód), Stacja Piaseczno Śniadeckich, między ulicami Śniadeckich i Cyraneczki (ok. 540m od terenu inwestycji na południowo-wschód), Stacja Konstancin-Jeziorna w pobliżu ul. Warszawskiej, Stacja Konstancin-Jeziorna Mirkowska w pobliżu ul. Mirkowskiej.” - dane https://wirtualnepiaseczno.pl/piaseczno/kiedy-dokonujesz-wyboru-zmieniasz-przyszlosc/ Na BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenia/ widnieje lista obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale żadna nie dotyczy linii kolejowych.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Fragment obszaru do 1km od inwestycji znajduje się w obszarze, ograniczonej wysokości dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.  Ryc. Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie. http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/ Na BIP Piaseczno i BIP Konstancin 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 pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Dla miasta i gminy Piaseczno RZGW w Warszawie opracowało „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ale dotyczy ono doliny rzeki Jeziorki, która znajduje się poza obszarem 1km od terenu inwestycji (patrz opis w innych sekcjach). Obszary zagrożenia powodziowego Rzeka Jeziorka” 2004r., gdzie wyznaczono obszary, które w przypadku wystąpienia tzw. wody stuletniej i pięćdziesięcioletniej mogą zostać zalane. Na BIP Gminy Konstancin-Jeziorna w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją decyzje dotyczące budowy przeciwpowodziowych w obszarze do 1km od terenu inwestycji. 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, ale nie dotyczą one budowy przeciwpowodziowych. Na https://bip.piaseczno.eu/przetargi widnieje lista zamówień publicznych – przeanalizowano zamówienia na elementy przeciwpowodziowe wstecz do 2021 r. i nie znaleziono zamówień w tym zakresie. Na stronie https://www.pwikipiaseczno.pl/rozstrzygniecie-przetargow.html widnieje lista aktualnych przetargów i rozstrzygnięć. Te dotyczące terenu do

		1km od granic inwestycji to: „Budowa sieci kanalizacji deszczowej w ul. Osiedlowej (Zadanie 1) i ul. Słoneczny Sad (Zadanie 2), Józefosław, gm. Piaseczno” https://platformazakupowa.pl/transakcja/777726 Zgodnie z informacją Rachuneo z października 2023 r. małe reaktory jądrowe mają powstać we Włocławku, Ostrołęce, Krakowie Nowej Hucie, Choczewo, Konin - Pątnów, Dąbrowie Górniczej, SSE Tarnobrzeg - Stalowa Wola, Stawach Monowskich i w Warszawie.  Zródło: opracowanie własne Rachuneo - październik 2023 r. Ryc. Mapa lokalizacji elektrowni atomowych w Polsce. https://www.rachuneo.pl/mapa-elektrowni-atomowych Żadna z inwestycji nie znajduje się w obszarze 1km od terenu inwestycji. Na BIP Gminy Konstancin-Jeziorna w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją, żadne decyzje dotyczące energetyki jądrowej w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Na BIP Piaseczno https://bip.piaseczno.eu/obwieszczenia/szukaj?keyword=&signcase=&letters_id=&type_id=2&kind_id=-1&dateFrom=&dateTo= widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale żadna nie dotyczy budowli w zakresie obiektu energetyki jądrowej, które miałyby miejsce na terenie inwestycji, albo w ramach analizowanego obszaru do 1km. Na BIP M.St. Warszawy nie widnieją, żadne decyzje dotyczące energetyki jądrowej w obszarze do 1km od terenu inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Sieć elektroenergetyczna Zgodnie ze studium na obszarze do 1km znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne (110kV i 220 kV) - ok. 750m na południowy-wschód 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 perspektywicznym 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 bocznicy 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 kablówką zasilającą wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na pozostałych terenach jako kablówką napowietrzną z zależności od uwarunkowań lokalnych. Kierunki rozwoju woj. mazowieckiego w kontekście polityki klimatyczno-energetycznej UE w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznych na ryc.



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

W wyszukiwarce GUNB (patrz mapy w sekcjach wyżej) widnieją wnioski z wydanymi decyzjami w zakresie sieci elektroenergetycznych wzdłuż ulic i do poszczególnych inwestycji. Ponadto istotne decyzje w tym zakresie to:

- Budowa sieci elektroenergetycznych kablowych SN-15kV wzdłuż Lasu Kabackiego ul. Prawdziwka <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2fb528e4-24c2-4773-92d1-e3ae17ad37cf/>
- budowa kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN oraz sieci elektroenergetycznych kablowych SN i nN wraz ze złączami kablowymi (między ul. Działkową/Olechowską/Prawdziwka) Inwestor PGE Dystrybucja S.A. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d93be600-31fe-4153-bed1-e37a25f085bb/>

Zgodnie z projektem studium Gminy Konstancin-Jeziorna projektowanym elementem tranzytowym jest linia kablowa 220kV, przewidziana do realizacji wzdłuż istniejącej bocznicy kolejowej.

Sieć gazowa

Gazociąg wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) DN 400 wraz z zasięgiem strefy kontrolowanej, który będzie przebudowywany (zgodnie z obwieszczeniem wojewody mazowieckiego z dnia 27.06.2024 r. (<https://bip.piaseczno.eu/artukul/21/12241/obwieszczenie-wojewody-mazowieckiego-wir-i-747-3-7-2023-dm-z-27-06-2024-r-dotyczy-inwestycji-budowa-podziemnego-odcinka-gazociagu-dn400-dla-przedsiewziecia-przebudowa-gazociagu-wysokiego-cisnienia-w-ramach-zadania-wykonanie-dokumentacji-projektowej-w-zakresie-likwidacji-przekroczenia-napowietrznego-rzeki-jeziorka-na-gazociagu-mory-wola-karczewska>) oraz na <https://bip.konstancinjeziorna.pl/artukul/251/5118/obwieszczenie-wojewody-mazowieckiego> -przebiega on ok. 3km na południe od terenu inwestycji – zlokalizowany jest więc poza obszarem do 1km od granic inwestycji.

Na BIP Gminy Konstancin-Jeziorna w dostępnych obwieszczeniach widnieją, decyzje dotyczące sieci gazowych, ale znajdują się one poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

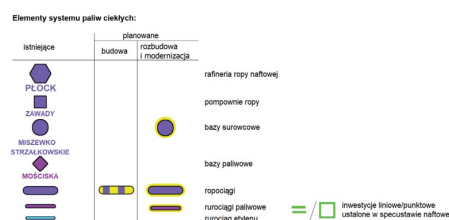
Sieć ciepłownicza

Na BIP Gminy Konstancin-Jeziorna w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją, żadne decyzje dotyczące sieci ciepłowniczych w obszarze do 1km od terenu inwestycji.

Zgodnie ze studium Piaseczna 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 4. Moc tego źródła ciepła $P = 24,0$ MW w pełni zabezpiecza aktualnie zgłoszone potrzeby ciepłe 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 i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2014 – 2023”. Gazociąg przebiega przez: Kuleszówkę, Robercin, Wolę Gołkowską, Kamionkę, Gołków, Jazgarzew, Wólkę Kozodawską, Zalesie Górne oraz Chojnów. Zgodnie z danymi GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl wydane pozwolenia na budowę w ostatnich latach przedstawiono na ryc (patrz opis w innych sekcjach).
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z danymi https://internet.gov.pl/ na terenie do 1km od inwestycji nie ma planowanych inwestycji w tym zakresie ani ze środków prywatnych ani ze środków publicznych.  Ryc. Istniejące i planowane inwestycje stacjonarnego internetu szerokopasmowego dla dowolnego adresu w Polsce. https://internet.gov.pl/map Na BIP Gminy Konstancin-Jeziorna w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją, żadne decyzje dotyczące sieci szerokopasmowej w obszarze do 1km od terenu inwestycji. W Programie ochrony środowiska dla Miasta i Gminy Piaseczno na lata 2018-2021 z perspektywa na lata 2022-2024 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	Zgodnie z informacją na stronie Centralnego Portalu Komunikacyjnego wojewoda mazowiecki wydał decyzję lokalizacyjną dla inwestycji

	zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Centralny Port Komunikacyjny. Otwiera to drogę do uzyskiwania pozwoleń na budowę zarówno obiektów w ramach CPK, jak i całej infrastruktury kolejowej, drogowej itp. https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/wojewoda-wydal-decyzje-lokalizacyjna-dla-lotniska-cpk Zgodnie ze „Strategią rozwoju obszaru otoczenia CPK do 2040 r. Projekt” (Dane CPK https://www.cpk.pl/pl/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk) wyznaczono wstępny wariant delimitacji otoczenia CPK i nie znajduje się w obszarze do 1km od terenu inwestycji.  Ryc. Analizy przyrodnicze pod CPK. https://www.mszezonow.pl/grafika,31623,obszary-inwentaryzacji.png Obecnie nie ma w tym zakresie wydanych decyzji dla analizowanego obszaru. Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmiany dokumentów planistycznych 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 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	Rurociągi z ropą przebiegają w północnej części polski, a więc poza obszarem 1km od terenu inwestycji.  Ryc. Lokalizacja ropociągów http://pern.pl/ Do ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym jest załącznik zawierający wykaz strategicznych inwestycji w sektorze naftowym https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/przygotowanie-i-realizacja-strategicznych-inwestycji-w-sektorze-18836268 Nie widnieją tam inwestycje dotyczące obszaru do 1km od terenu inwestycji. Kierunki rozwoju woj. mazowieckiego w kontekście polityki klimatyczno-energetycznej UE w zakresie rozwoju systemu paliw ciekłych na ryc. niżej.



Źródło: opracowanie MBPR na podstawie danych operatorów systemu paliwowego oraz ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym

Na BIP Gminy Konstancin-Jeziorna oraz na BIP Gminy Piaseczno w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją, żadne decyzje dotyczące sektora naftowego w obszarze do 1km od terenu inwestycji.

j.w.

INFORMACJE DOTYCZACE 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 1427/2024 Starosta Piaseczyński, ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	17.05.2025 - 07.09.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z garażem wbudowanym
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu	Sposób pomiaru „powierzchni użytkowej do celów rozliczenia finansowego” budynku przyjmujemy (opisujemy / definiujemy) jako powierzchnia wewnętrzna budynku, bez redukcji	

* Niepotrzebne skreślić

jednorodzinne	ze względu na wysokość pomieszczenia lub jego fragmentu. „Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego” służy na potrzeby rozliczenia finansowego między deweloperem a nabywcą budynku Powierzchnia wewnętrzna jest to definicja z normy PN-ISO 9836:2022-07 - określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Pomiar powierzchni wewnętrznej budynku będzie wykonany zgodnie z zasadami mierzenia i liczenia powierzchni wewnętrznej zdefiniowanej w normie PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem powierzchni wewnętrznej nie zamkniętej ze wszystkich stron (antresole) i niezależnie od wysokości pomieszczeń, bez uwzględnienia redukcji powierzchni ze względu na ograniczoną wysokość pomieszczenia lub jego fragmentu (pomiar wykonywany jest na poziomie podłogi). Powierzchnia wewnętrzna jako definicja z normy PN-ISO 9836:2022-07 jest niezmienna, stała niezależna od ilości zmian lokatorskich dotyczących rozkładu i funkcji pomieszczeń, w tym likwidacji lub dobudowania ścian działowych. „Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego” traktujemy jako osobną definicję na potrzeby wyliczenia powierzchni i rozliczenia finansowego z klientem. Na etapie projektu powierzchnia ta wyliczona będzie z projektu. Na etapie po wybudowaniu budynku / budynku powierzchnia ta będzie z pomiaru powykonawczego. Powierzchnia wewnętrzna jest obliczana dla wymiarów budynku / budynku w stanie wykończonym (pomiar do tynków), na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Powierzchnia wewnętrzna liczona jest do obrysu ścian zewnętrznych budynku mierzonych od wewnątrz (od środka budynku). Do powierzchni wewnętrznej nie jest wliczana powierzchnia balkonów, tarasów, logii. „Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego” budynku mieszkalnego jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²). W obrysie powierzchni wewnętrznej kupujący może aranżować ściany działowe, przesuwając je lub w miarę możliwości likwidować czy budować (zgodnie z przepisami prawa). Powyższe prace aranżacyjne nie wpływają na zmianę powierzchni do celów rozliczenia finansowego. W obrysie powierzchni użytkowej do celów rozliczenia finansowego kupujący może aranżować, użytkować budynek.		
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 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: - kredyt 0% - środki własne firmy: 100% - wpłaty od nabywców: 0%	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wszystkie dokonane przez Nabywców wpłaty, zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym będą wypłacane Deweloperowi przez Bank po stwierdzeniu zakończenia poszczególnych etapów realizacji zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Procent płatności	Data zakończenia
	ETAP 1 Zakup nieruchomości cz.1 Projekty budowlane	20%	15.05.2025 r.
	ETAP 2 Zakup nieruchomości cz.2	20%	14.07.2025 r.

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.

	Fundamenty Zasypanie fundamentów z zagęszczeniem Poziomy sanitarne Podkład betonowy		
	ETAP 3 Termoizolacja fundamentów Ściany nośne Stropy Schody	25%	12.10.2025 r.
	ETAP 4 Ściany działowe Attyki Dach-konstrukcja Kominy-konstrukcja Dach-pokrycie Stolarka Okienna	15%	9.02.2026 r.
	ETAP 5 Instalacje wewnętrzne Wykończenie zewnętrzne Wykończenie wewnętrzne	10%	9.07.2026 r.
	ETAP 6 Infrastruktura i media	10%	7.09.2026 r.
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 zawrze 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; • 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 odstępie 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 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:

- 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;
- 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:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 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;
- 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;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - 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;
- 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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 Ziemi Łowickiej w Łowiczu prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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 Ziemi Łowickiej w Łowiczu, 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

Aleksandra Walicka
Pełnomocnik Spółki



Grupa SKB Sp. z o.o.
ul. Wiertnicza 63a
02-952 Warszawa
NIP 5272782752
REGON: 365642690

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).