

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

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

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

Data sporządzenia
prospektu
27.11.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	LT-BUDOWNICTWO 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, KRS 0001123363 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. Kościuszki 10/1, 05-500 Piaseczno Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 1231563324	REGON, o ile taki posiada 529468430
Numer telefonu	-	
Adres poczty elektronicznej	-	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://mieszkania.ltnieruchomosci.com/	

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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie toczy i nie toczyło się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł
---	---

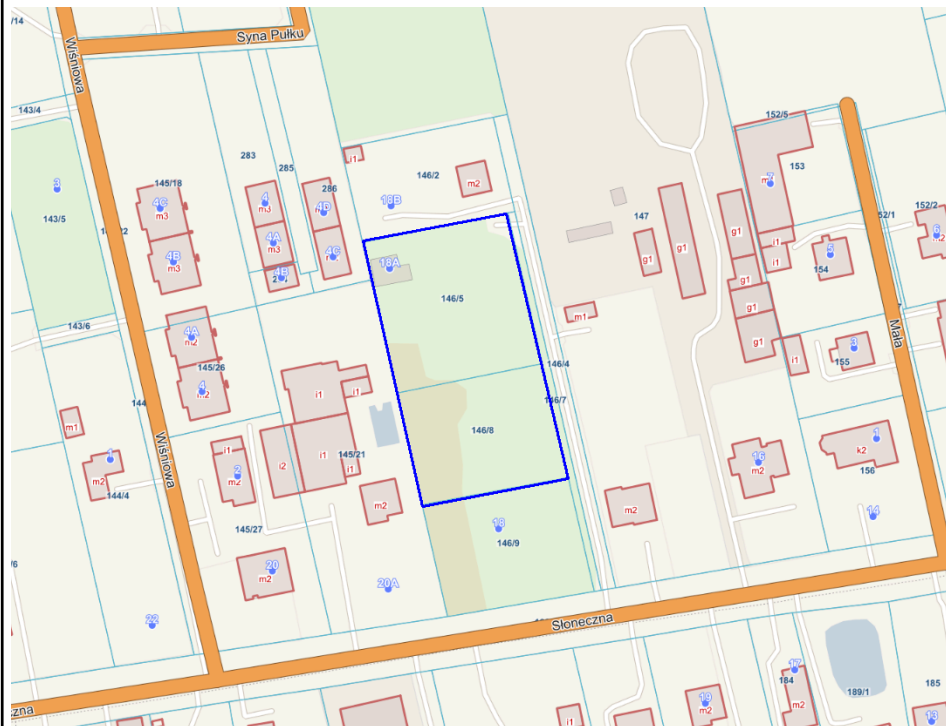
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO¹⁴³⁾

¹⁴³⁾ 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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego²

ul. Słoneczna, 05-500 Stara Iwiczna, powiat piaseczyński, Gmina Lesznowola, działki ew. nr 146/5 i 146/8, obręb ewidencyjny Stara Iwiczna



Ryc. Schemat rozmieszczenia etapów. Niebieską linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego.

Nr księgi wieczystej

WA5M/00290188/2

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej

Hipoteka umowna ustanowiona na 1 miejscu na rzecz Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach do kwoty 10 837 500,00 zł. na stanowiącej własność Kredytobiorcy nieruchomości obejmującej działkę nr 146/5 i 146/8, opisanej w księdze wieczystej nr WA5M/00290188/2, położonej w miejscowości Stara Iwiczna przy ul. Słoneczna.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości³

Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia⁴

Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

Teren inwestycji otoczony jest przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i niewielkie obiekty usługowe.

W promieniu kilkuset metrów od terenu inwestycji, występują obiekty usługowe i użyteczności publicznej, w tym m.in.:

- ul. Słoneczna 20 – Drobpol s.c. Hurtownia drobiu i wędlin;
- ul. Słoneczna 14 – Niepubliczne Przedszkole Baśniowa Buba;
- ul. Nowa 10 – Livołek Polska Sp. z o.o.;
- ul. Słoneczna 30 – Przedszkole NUTKA;
- ul. Nowa 23 – Maj Centrum;
- ul. Słoneczna 7/9 – Kościół pw. Zesłania Ducha Świętego oraz cmentarz parafialny;

² Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

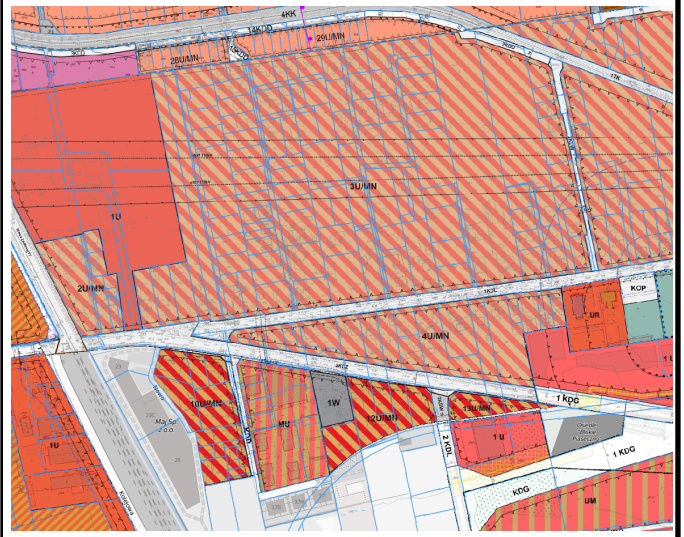
³ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

⁴ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	<p>- ul. Nowa 4 – centrum handlowe N-Park</p> <p>W odległości około 35 m od granicy terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV (na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasięg strefy szkodliwego oddziaływania linii energetycznej 110kV ustalony został po około 21 m w każdą stronę od osi linii).</p> <p>W odległości około 220 m od granicy terenu inwestycji przebiega linia kolejowa.</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</p> <p>1) Uchwała Nr 368/XXIX/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna (cz. północna), Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego</p> <p>2) Uchwała Nr 29/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 3 marca 2020 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami, tj. obszaru Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie zaliczanego do obiektów, których eksploatacja może powodować negatywne oddziaływanie akustyczne, Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego</p> <p>3) Rada Gminy Lesznowola dnia 26 czerwca 2024 r. podjęła uchwałę Nr 23/III/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznowola (na dzień sporządzenie projektu Planu Ogólnego Gmina nie uchwaliła Planu Ogólnego)</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁵	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	3U/MN - przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-mieszkaniowa - usługi komercyjne, budynki mieszkalne jednorodzinne; 2) przeznaczeniu uzupełniającym – usługi publiczne, garaże i budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej

⁵ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

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



Maksymalna intensywność zabudowy	do 0,5 wskaźnik intensywności zabudowy zdefiniowany w ramach podjętej uchwały – „należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku;”
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	do 0,5 wskaźnik intensywności zabudowy zdefiniowany w ramach podjętej uchwały – „należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej; powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku;”
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak ustaleń planu
Maksymalna wysokość zabudowy	- o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – 12,0m, - budynków garażowych i gospodarczych – 6,0m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej
Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) Plan ustala: a) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, niekolidujących z zamierzeniem budowlanym, a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią; b) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i

wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;

- c) zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych, niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
 - d) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy, zalicza się tereny MN/U do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- 4) Plan zakazuje:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
 - c) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
- 5) Plan wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałasu: - dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U/MN, Ukr jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 6) W związku z występowaniem na obszarze planu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych plan ustala:
- 1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności urządzeń melioracyjnych;
 - 2) zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;
 - 3) nakaz wykonania przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z budynkami (niezależnie od głębokości ich

	<p>posadowienia) i powierzchniami utwardzonymi zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) w przypadku występowania kolizji rurociągów melioracyjnych z inwestycją liniową lub przyłączami – podjęcie działań służących ochronie systemu melioracyjnego, zgodnie z możliwościami technicznymi właściwymi dla rodzaju wykonywanych mediów;</p> <p>5) W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych, w tym ekogroszku z wyłączeniem węgla i koksu.</p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<p>Ze względu na brak występowania problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:</p> <p>1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;</p> <p>2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.</p>
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Plan obejmuje ochroną konserwatorską cmentarz grzebalny wpisany do rejestru zabytków oznaczony symbolem 1ZC.</p> <p>Plan ustala dla terenu cmentarza:</p> <p>1) obowiązek utrzymania formy rozplanowania cmentarza w kompozycyjnej i przestrzennej spójności z historycznym założeniem;</p> <p>2) obowiązek zachowania i konserwowania historycznych ogrodzeń, obiektów architektonicznych, historycznych nagrobków i pomników oraz elementów wyposażenia cmentarza;</p> <p>3) obowiązek zachowania walorów przyrodniczych, a przede wszystkim ochrony i uzupełniania nowymi nasadzeniami istniejących drzew i krzewów;</p> <p>4) obowiązuje zakaz budowy ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.</p> <p>Plan obejmuje ochroną konserwatorską budynek kościoła, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 1Ukr.</p> <p>W odniesieniu do budynku kościoła obowiązuje nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego elewacji, gabarytów, kształtu dachu oraz historycznie użytych materiałów budowlano – wykończeniowych.</p>
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>W OOU lotniska Chopina występują ograniczenia związane z możliwością lokalizacji inwestycji, w tym w zakresie przewidywanej wysokości zabudowy. Budynki przeznaczone na pobyt ludzi powinny być lokalizowane poza zasięgiem największych uciążliwości hałasu lotniczego, a jeśli są lokalizowane w strefie hałasu, muszą być odpowiednio chronione (izolacja akustyczna itp.). Obszar inwestycji jest położony poza zasięgiem obszarów zagrożonych przekroczeniem dopuszczalnego poziomu hałasu ≥ 55 db w otoczeniu portu lotniczego im. F.Chopina w Warszawie.</p>

<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolem literowym KDZ, KDL, KDD, KDW oraz dojść i dojazdów. Plan ustala powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDZ, 2KDZ, 1KDL. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników należy projektować w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Plan ustala uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia. 2. Zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy. 3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. 4. Zaopatrzenie w wodę: <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o przekrojach od 32 mm do 200 mm, która jest zasilana z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju 200 mm; 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów; 3) włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne; 4) dopuszcza się stosowanie sieci wodociągowej o przekroju większym niż 200 mm; 5) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. 5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych plan ustala: <ol style="list-style-type: none"> 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez istniejącą kanalizację sanitarną; 2) wyposażenie obszaru objętego planem miejscowym w kanalizację sanitarną poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o przekrojach od 110 mm do 250 mm; 3) włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne; 4) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej; 5) dopuszcza się stosowanie sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju większym niż 250 mm; 6) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków; 7) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek podczyszczania tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych; 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych plan ustala:

1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni ulic poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową o przekrojach od 200 mm do 500 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających ulice, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową; 3) dopuszcza się stosowanie sieci kanalizacji deszczowej o przekroju większym niż 500 mm.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego napięcia i niskiego napięcia; 2) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne; 3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulice z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej; 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulice.

8. Zaopatrzenia w gaz:

1) z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego o przekrojach od 32 mm do 150 mm; 2) dopuszcza się stosowanie sieci gazu przewodowego o przekroju większym niż 150 mm; 3) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne; 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu; 5) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy należy lokalizować w linii ogrodzeń; 6) gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic dróg znalazły się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię; 7) podczas prowadzenia prac przebudowy ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochodowy; 8) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania niskoemisyjnych technologii i paliw grzewczych, w tym ekogroszku z wyłączeniem węgla i koksu.

10. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

		11. W zakresie usuwania nieczystości stałych plan ustala obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia.
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 ⁶	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr 368/XXIX/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna (cz. północna) a) 1 KDL – teren drogi lokalnej, b) 4 U/MN - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – usługi komercyjne, budynki mieszkalne jednorodzinne;
	Maksymalna intensywność zabudowy	a) 1 KDL – nie dotyczy, b) 4 U/MN – do 0,5 m;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	a) 1 KDL – nie dotyczy, b) 4 U/MN – do 0,5 m;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	a) 1 KDL – nie dotyczy, b) 4 U/MN – brak ustaleń;
	Maksymalna wysokość zabudowy	a) 1 KDL – nie dotyczy, b) 4 U/MN – o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – 12,0 m, - budynków garażowych i gospodarczych – 6,0 m;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	a) 1 KDL – nie dotyczy, b) 4 U/MN – 30 % powierzchni działki budowlanej;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) 1 KDL – nie dotyczy, b) 4 U/MN – 1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej; 2) 20 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej dla biur i administracji; 3) 25 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej dla handlu i innych usług komercyjnych i jednocześnie 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, jednak nie mniej, niż 3 miejsca postojowe dla jednego obiektu; 4) 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie dla gastronomii; 5) 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie dla funkcji magazynowej.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy	
	Gabaryty	nie dotyczy

⁶ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

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	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Plany miejscowe – Gmina Lesznówola MPZP Nr 739/LV/2002 (część wsi Łoziska) Budowa/rozbudowa dróg: Plan rezerwuje tereny pod nowe drogi publiczne w obrębie Łozisk. Ustala docelowe przekroje

<p>objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁷, zawarte w:</p>	<p>dróg lokalnych i dojazdowych: nowo projektowane ulice lokalne o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, a drogi dojazdowe – 10 m (dla dojazdu do maks. 6 posesji dopuszczono 6 m szerokości). Minimalną szerokość jezdni ustalono na 5 m dla dróg gminnych i 6 m dla powiatowych. Plan zaleca również strefę ruchu uspokojonego na wybranych obszarach oraz wyznacza ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6 m.</p> <p>Linie szynowe: Przez teren planu przebiega istniejąca linia kolejowa Warszawa–Kraków (tzw. linia radomska). Plan gwarantuje jej ochronę jako cel publicznego ponadlokalnego – uwzględnia przebieg istniejących torów. Teren kolejowy oznaczono symbolem KK i zarezerwowano pod trasę komunikacji kolejowej. Plan nie przewiduje budowy nowych linii szynowych ani przystanków kolejowych.</p> <p>Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wyznacza odrębnych korytarzy powietrznych ani stref przewietrzania. Obszar planu leży poza strefami podejścia lotniska Okęcie, brak więc zapisów dotyczących ograniczeń lotniczych. (W planie z 1998 r. nie istniała jeszcze formalnie strefa OOU lotniska Chopina.)</p> <p>Inwestycje komunalne: Plan wydziela teren pod gminną infrastrukturę z zakresu ochrony środowiska – wyznaczono obszar przeznaczony pod oczyszczalnię ścieków (symbol NO) jako inwestycję celu publicznego. Ścieki z terenu planu docelowo mają trafiać do projektowanej oczyszczalni we wsi Łoziska lub do istniejącej oczyszczalni poza planem (w Piasecznie). Plan zakazuje lokalizacji innych uciążliwych obiektów (np. przemysłu znacząco oddziałującego na środowisko) na obszarze planu. Odpady komunalne mają być zbierane selektywnie i wywożone na legalne składowiska poza obszarem planu (m.in. do Łubnej). Plan nie przewiduje lokalizacji spalarni ani składowisk odpadów. Nie wyznaczono także terenu pod cmentarz (brak takiej funkcji w planie).</p> <p>Inwestycje infrastrukturalne: Plan nakłada obowiązek kompleksowego uzbrojenia terenu we wszystkie media. Zaopatrzenie w wodę ma być realizowane z lokalnej sieci wodociągowej (zasilanej z istniejących ujęć) – plan dopuszcza rozbudowę sieci wodociągowej. Kanalizacja sanitarna: przewidziano wyposażenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej i podłączenie wszystkich obiektów do sieci, z odprowadzeniem ścieków do projektowanej oczyszczalni w Łoziskach lub istniejącej w Piasecznie. Nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań typu szamba w pobliżu cieków wodnych. Wody opadowe z utwardzonych ulic powinny być oczyszczone do wymaganych standardów przed odprowadzeniem do gruntu lub rowów (plan przewiduje lokalne urządzenia podczyszczające wody deszczowe). Sieć elektroenergetyczna: zasilanie obszaru ma odbywać się z istniejącej stacji RPZ Sękocin (15 kV) oraz z planowanych nowych źródeł – dopuszczono budowę nowych linii i stacji transformatorowych na obszarze planu. Plan wprowadza również zakaz wysokich nasadzeń pod liniami napowietrznymi w celu ochrony infrastruktury. Gaz: plan zapewnia możliwość gazyfikacji – zaopatrzenie w gaz przewiduje się z istniejącej sieci gazowej (z możliwością jej rozbudowy w miarę potrzeb). Telekomunikacja: dopuszcza się lokalizację obiektów łączności publicznej (np. masztów) na całym obszarze – plan pozwala na rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, o ile nie powodują ponadnormatywnych uciążliwości dla otoczenia.</p> <p>MPZP Nr 64/VI/2024 (część obrębu Stara Iwiczna)</p>
---	---

⁷ 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.

Budowa/rozbudowa dróg: Plan ustala obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych (głównych i lokalnych) oznaczonych symbolami 3KDG, 4KDG, KDL, KDD, powiązanych z zewnętrzną siecią drogową. Dopuszcza się również realizację nowych dróg wewnętrznych obsługujących działki – minimalna szerokość 6 m (dla dojazdu do ≤6 działek) lub 8 m (powyżej 6 działek), z obowiązkiem wykonania placów do zawracania na końcach ślepych ulic.

Linie szynowe: W granicach planu znajduje się teren kolejowy (symbol KKK) – przebiega tam istniejąca linia kolejowa. Plan ustala dla niej podstawowe przeznaczenie komunikacyjne, a jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza m.in. lokalizację sieci technicznych, obiektów radiokomunikacyjnych oraz dróg wewnętrznych związanych z obsługą kolei. Plan nie przewiduje budowy nowej linii szynowej – utrzymuje dotychczasową infrastrukturę kolejową.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Część obszaru planu leży w Obszarze Ograniczonego Użytkowania (OOU) Lotniska Chopina (granice OOU oznaczono na rysunku planu). W związku z tym na terenie planu obowiązują ograniczenia i zakazy określone przepisami odrębnymi dla OOU lotniska (np. ograniczenia wysokości zabudowy, wymogi izolacji akustycznej). Ponadto plan wprowadza ogólny wymóg, aby realizacja inwestycji nie naruszała przepisów Prawa lotniczego – w praktyce oznacza to konieczność zachowania dopuszczalnych wysokości obiektów i nieutrudniania żeglugi powietrznej.

Inwestycje komunalne: Plan nie przeznaczają żadnego terenu pod oczyszczalnię ścieków, spalarnię odpadów ani składowisko – przeciwnie, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (do takich zaliczają się wymienione obiekty) z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej. W planie nie wyznaczono również terenu pod cmentarz – brak ustaleń dopuszczających taką funkcję.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan nakłada obowiązek uzbrojenia terenu w pełną infrastrukturę techniczną – poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci. Należy zachować istniejące urządzenia infrastruktury (nadziemne i podziemne) z możliwością ich przebudowy i rozbudowy. W zakresie wodociągów plan nakazuje podłączenie do gminnej sieci wodociągowej (ewentualnie korzystanie z ujęć własnych, jeśli brak sieci), przy zachowaniu wymogów przeciwpożarowych (hydranty) i minimalnej średnicy przewodów Ø110 mm. W zakresie kanalizacji sanitarnej również wymagane jest przyłączenie do sieci; do czasu jej wybudowania dopuszcza się szczelne zbiorniki na ścieki (szamba) jako rozwiązanie tymczasowe. Zabronione jest zrzucanie nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu lub wód. W zakresie energetyki i gazu wymagane jest zasilanie z istniejących lub projektowanych sieci (np. linie 15 kV, 0,4 kV); plan przewiduje możliwość realizacji nowych stacji transformatorowych oraz odcinków sieci elektroenergetycznych i gazowych w razie potrzeb. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (np. masztów telekomunikacyjnych), pod warunkiem spełnienia obowiązujących norm (dotyczących emisji, wysokości itp.).

MPZP Nr 103/IX/2019 (część obrębu Stara Iwiczna)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan ustala układ dróg publicznych zapewniających obsługę terenów i dopuszcza

budowę nowych dróg wewnętrznych obsługujących działki. Minimalna szerokość nowo realizowanej drogi wewnętrznej wynosi 10 m, a na jej końcu – jeśli jest to droga ślepa – wymagany jest plac do zawracania o parametrach określonych w planie. Istniejące drogi dojazdowe oraz ciągi piesze mogą być utrzymywane i ulepszone.

Linie szynowe: Brak linii kolejowych w obszarze objętym tym planem – teren planu nie obejmuje torów ani żadnych projektów związanych z koleją.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wskazuje żadnych specyficznych korytarzy powietrznych. Obszar planu leży poza strefami lotniskowymi wymagającymi szczególnych ustaleń (brak odniesień do OOU lotniska Chopina).

Inwestycje komunalne: Plan nie przewiduje lokalizacji oczyszczalni ścieków, spalarni ani składowiska odpadów na tym terenie. Wprowadzono natomiast ogólny zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (co wyklucza m.in. uciążliwe instalacje przetwarzania odpadów) za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury. Terenu pod cmentarz nie wyznaczono – plan nie przewiduje takiej funkcji.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan nakłada obowiązek wyposażenia terenów w pełną infrastrukturę techniczną. Ustala się uzbrojenie poprzez istniejące, rozbudowywane i projektowane sieci – wszystkie media (woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz, telekomunikacja) mają być docelowo dostępne. W zakresie wodociągów plan nakazuje przyłączenie do sieci gminnej (lub – w razie braku sieci – dopuszcza korzystanie z ujęć własnych zgodnie z przepisami). W zakresie kanalizacji sanitarnej także wymagane jest przyłączenie do sieci (plan nie przewiduje budowy lokalnej oczyszczalni – zakłada podłączenie do systemu gminnego). Plan ustala ponadto zasady odprowadzenia wód opadowych (np. do kanalizacji deszczowej lub na teren biologicznie czynny – zgodnie z przepisami). Dla sieci elektroenergetycznej ustalono zasilanie z istniejących/projektowanych linii 15 kV i 0,4 kV, a dla gazu i ogrzewania – możliwość korzystania z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł ciepła (z zaleceniem niskoemisyjnych rozwiązań; szczegóły techniczne określono w planie). Stacje transformatorowe oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokowane w miarę potrzeby – są traktowane jako przeznaczenie uzupełniające na terenach inwestycyjnych. Plan dopuszcza wprost lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (np. liniowych) na terenach wszystkich przeznaczeń, o ile nie kolidują one z podstawowym zagospodarowaniem. Inwestycje telekomunikacyjne (maszty, anteny) są również dopuszczalne jako cel publiczny, z zachowaniem obowiązujących norm (dotyczących emisji promieniowania, wysokości itp.).

MPZP Nr 961/LXXIII/2024 (część obrębu Stara Iwiczna)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan wyznacza lokalny układ komunikacyjny z drogami publicznymi lokalnymi. Dodatkowo wydzielono w planie teren istniejącej drogi wewnętrznej (oznaczonej 1KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających od 0 do ok. 10,2 m – plan utrzymuje tę drogę wewnętrzną jako element obsługi komunikacyjnej terenu. Poza tym nie przewidziano nowych dróg wewnętrznych (poza ujętą na rysunku).

Linie szynowe: Obszar objęty planem 961/2024 nie zawiera linii kolejowych ani terenów kolei – plan dotyczy innej części Starej Iwicznej, zatem budowa infrastruktury szynowej nie występuje.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wyznacza specjalnych korytarzy powietrznych. Nie odnotowano, aby teren tego planu leżał w strefie OOU lotniska – brak takich oznaczeń na mapie. Mimo to, plan zawiera zapis wymagający, by potencjalne inwestycje (np. infrastruktura telekomunikacyjna) spełniały wymagania przepisów lotniczych.

Inwestycje komunalne: Plan nie wydziela na swoim obszarze terenów pod nowe inwestycje komunalne (typu oczyszczalnia, spalarnia, składowisko) – zabudowa objęta planem ma korzystać z istniejących sieci gminnych. Zakazane jest lokowanie na tym terenie przedsięwzięć znacząco szkodliwych dla środowiska (poza infrastrukturą techniczną i drogową). Plan nie wyznacza także żadnego obszaru pod cmentarz – taka funkcja nie występuje na rysunku ani w tekście planu.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan zobowiązuje do zapewnienia pełnej infrastruktury technicznej dla obszaru. Należy zachować i rozbudowywać istniejące sieci mediów – dopuszczalne są ich przebudowy, remonty i konserwacje. W zakresie wodociągu ustalono obowiązek korzystania z sieci gminnej (plan zakłada istnienie sieci w rejonie objętym planem i możliwość jej rozbudowy). Kanalizacja sanitarna – również wymagana jest sieć, do której należy odprowadzać ścieki (plan nie dopuszcza indywidualnych oczyszczalni, preferuje system zbiorczy). Energetyka – zasilanie z sieci (lokalne stacje transformatorowe mogą być realizowane jako element sieci 15 kV/0,4 kV w razie potrzeby). Gaz – przyłączenie do istniejącej sieci; dopuszcza się także indywidualne źródła ciepła pod warunkiem niskoemisyjności. Telekomunikacja – dopuszcza się budowę infrastruktury łączności publicznej (np. masztów) na całym obszarze, pod warunkiem że nie naruszają norm (w tym lotniczych).

MPZP Nr 152/XI/2025 (część obrębu Stara Iwiczna)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan zapewnia obsługę komunikacyjną poprzez wyznaczone drogi publiczne lokalne i dojazdowe. Dodatkowo dopuszcza budowę nowych dróg wewnętrznych dla obsługi wydzielanych działek. Minimalna szerokość takiej nowej drogi wewnętrznej ustalona w planie wynosi 10 m. Na końcu każdej ślepej uliczki wewnętrznej wymagany jest plac do zawracania o wymiarach min. 12,5×12,5 m.

Linie szynowe: Brak projektów linii szynowych – teren objęty planem 152/XI/2025 nie zawiera trakeji kolejowej ani planów budowy kolei. Obszar znajduje się z dala od istniejącej linii kolejowej, więc kwestie kolei nie występują.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wyznacza specjalnych korytarzy powietrznych; teren położony jest poza strefami podejścia lotnisk, więc nie wprowadza ograniczeń lotniczych.

Inwestycje komunalne: Plan nie wskazuje terenów pod inwestycje komunalne typu oczyszczalnia, spalarnia czy składowisko – tego rodzaju przedsięwzięcia są na obszarze planu zakazane (poza inwestycjami celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury). Na obszarze objętym planem nie wyznaczono również żadnego terenu pod cmentarz.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan wymaga pełnego wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej. Uzbrojenie terenu ma następować w oparciu o istniejące, rozbudowywane i projektowane systemy sieci. Dla wodociągów nakazano przyłączenie do sieci gminnej (lub tymczasowe korzystanie z indywidualnego ujęcia wody zgodnie z przepisami, jeśli sieć nie jest jeszcze dostępna), z zapewnieniem wymogów przeciwpożarowych (hydrantów) i określeniem minimalnej średnicy przewodów. Dla kanalizacji

sanitarnej – nakaz podłączenia do sieci gminnej; zanim powstanie sieć, dopuszczalne są tymczasowo szczelne zbiorniki bezodpływowe (szamba) na nieczystości. Kanalizacja deszczowa – plan wymaga zagospodarowania wód opadowych na terenie (retencja, infiltracja) lub odprowadzenia ich do sieci deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu (zgodnie z przepisami). Sieć elektroenergetyczna – zasilanie z istniejących lub projektowanych linii średniego i niskiego napięcia; możliwa budowa nowych stacji transformatorowych w razie lokalnej potrzeby. Sieć gazowa – zakłada się możliwość rozbudowy istniejącej sieci gazowej na obszarze i przyłączania budynków, ale dopuszcza się także indywidualne systemy grzewcze (z zaleceniem paliw niskoemisyjnych). Telekomunikacja – dopuszczono lokalizację obiektów infrastruktury łączności (np. masztów telefonii komórkowej) na całym obszarze jako inwestycji celu publicznego, pod warunkiem zgodności z normami (m.in. ochrony środowiska i przepisów lotniczych). W §22 planu zawarto ogólny zapis dopuszczający lokalizowanie infrastruktury technicznej na całym obszarze planu – urządzenia takie jak wodociągi, kanalizacja, linie energetyczne, gazociągi czy telekomunikacja mogą być realizowane jako przeznaczenie uzupełniające względem podstawowej funkcji terenów.

MPZP Nr 648/LII/2022 (część obrębu Nowa Iwiczna)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan obejmuje kolejny fragment Nowej Iwicznej i utrzymuje klasyfikacje dróg analogicznie do wcześniejszych planów w tym rejonie. Dla przykładu, dla terenów oznaczonych jako 3KPJ, 4KPJ (odpowiadających drogom publicznym lokalnym/dojazdowym) przyjęto szerokość pasa drogowego 12 m. Projektowane drogi dojazdowe (oznaczone jako KPJ-D) mają szerokości rzędu 10 m (dokładne wartości są zmienne – na rysunku planu wskazano przedziały, np. 10–11 m). Odcinki dróg bez przejazdu muszą kończyć się placem do zawracania o wymiarach min. 12,5×12,5 m (taki obowiązek zapisano dla dróg obsługujących więcej niż 2 działki). Plan nie przewiduje nowych dróg wyższej kategorii – skupia się na układzie lokalnym zapewniającym dostęp do nowych terenów zabudowy. Wzdłuż głównych okolicznych dróg (np. ul. Kukulskiej czy ul. Krańcowej na obrzeżu planu) zachowane są wymagane rezerwy terenowe oraz ograniczenia wjazdów zgodnie z ich kategorią.

Linie szynowe: Teren planu 648/2022 obejmuje istniejącą linię kolejową Warszawa–Radom (obszar kolejowy w rejonie stacji Nowa Iwiczna/Piaseczno). Plan wydziela teren kolejowy (oznaczony np. 1TK) przeznaczony do utrzymania i modernizacji infrastruktury kolejowej. Utrzymuje się przebieg istniejącej linii kolejowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy infrastruktury towarzyszącej. Nie przewidziano natomiast budowy nowej linii ani przystanku kolejowego w ramach planu (obsługę zapewnia istniejąca stacja Piaseczno poza obszarem planu).

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wyznacza specjalnych korytarzy powietrznych; obszar planu nie leży w strefie ograniczeń lotniskowych, brak więc szczególnych zapisów lotniczych. Obowiązuje jednak ogólny wymóg zgodności inwestycji z przepisami Prawa lotniczego, co oznacza konieczność spełnienia ewentualnych ograniczeń wysokości dla obiektów (np. masztów telekomunikacyjnych).

Inwestycje komunalne: Plan nie przewiduje lokalizacji obiektów komunalnych typu oczyszczalnia ścieków, spalarnia odpadów czy składowisko. Na obszarze planu obowiązuje zakaz sytuowania przedsięwzięć znacząco szkodliwych dla środowiska (poza infrastrukturą drogową i techniczną jako

celami publicznymi). Plan nie wyznacza także terenu pod cmentarz.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan umożliwia realizację i rozbudowę infrastruktury technicznej w miarę potrzeb. Zakłada pełne uzbrojenie terenu poprzez istniejący i projektowany system sieci. Należy zachować drożność istniejących urządzeń melioracyjnych – w planie określono strefy zalewowe i wymogi melioracyjne (utrzymanie rowów odwadniających). W zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej obowiązuje włączenie do gminnych sieci (z możliwością ich rozbudowy). Sieć elektroenergetyczna: przez obszar planu przebiegają dwie linie napowietrzne – plan utrzymuje ich strefy techniczne i zakazuje zabudowy w tych pasach, dopuszcza zaś budowę nowych odcinków sieci i stacji transformatorowych w razie potrzeby. Zaopatrzenie w gaz przewidziano z istniejącej sieci gazowej, z możliwością jej rozbudowy; telekomunikacja – dopuszczalna jest budowa infrastruktury łączności (np. masztów) jako inwestycji celu publicznego.

MPZP Nr 690/XLVIII/2018 (część obrębu Nowa Iwiczna)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan obejmuje inny fragment Nowej Iwicznej i kontynuuje ustalenia podobne do planu z 2005 r. Określono układ komunikacyjny z drogami lokalnymi i dojazdowymi – parametry nowych dróg są zbliżone do ustalonych wcześniej (przeważnie pasy 10–11 m szerokości, zgodnie z rysunkiem planu). Plan zapewnia również, że drogi bez wylotu będą zakończone placami do zawracania o standardowych wymiarach 12,5×12,5 m. Ograniczono ponadto bezpośredni dostęp do dróg wyższej klasy zgodnie z ich kategorią (kontrolowane zjazdy). Nie przewidziano budowy nowych dróg wyższej rangi – układ drogowy skupia się na obsłudze lokalnej nowej zabudowy.

Linie szynowe: Brak nowych linii kolejowych. Istniejąca linia kolejowa radomska przebiega wprawdzie w pobliżu Nowej Iwicznej, ale fragment objęty planem 690/2018 nie sięga torów. W tekście uchwały nie ma żadnych zapisów dotyczących kolei – nie planuje się na tym obszarze budowy przystanku kolejowego.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wyznacza korytarzy powietrznych; obszar leży poza strefami podejścia lotniska Chopina, więc nie wprowadzono szczególnych ograniczeń lotniczych.

Inwestycje komunalne: Plan 690/2018 nie wydziela terenów pod nowe obiekty komunalne. Oczyszczalni, spalarni ani składowiska nie przewidziano. Ścieki sanitarne z obszaru mają być odprowadzane do sieci kanalizacji i dalej do gminnej oczyszczalni. Terenu pod cmentarz plan nie wyznacza.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan umożliwia rozbudowę istniejących sieci infrastrukturalnych na obszarze. Wszystkie media mają być docelowo dostępne dla nowych działek poprzez istniejącą lub projektowaną infrastrukturę. Woda i kanalizacja: przewidziano podłączenie do sieci gminnych (w razie potrzeby rozbudowanych); ewentualne kolizje istniejących urządzeń z nowym układem drogowym mają być usuwane na koszt inwestora drogi (standardowe ustalenie). Energia elektryczna: zasilanie z istniejącej sieci (z możliwością budowy nowych stacji transformatorowych dla potrzeb osiedla). Gaz: zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej (średnie ciśnienie, typowe średnice przyłączy 32–150 mm; dopuszczono większe średnice w razie potrzeby). Telekomunikacja: plan przewiduje możliwość rozwoju sieci telekomunikacyjnych (przewodowych i bezprzewodowych) na całym obszarze jako przeznaczenie uzupełniające.

MPZP Nr 260/XXXIV/05 (część obrębu Nowa Iwiczna)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan definiuje układ drogowy obsługujący konkretny zespół działek w Nowej Iwicznej (teren osiedlowy). System komunikacji oznaczono symbolami KU z odpowiednim indeksem klasy drogi. Ustalono parametry nowych dróg publicznych: ulice lokalne (KUG-L) o szerokości pasa drogowego 12 m oraz ulice dojazdowe (KUG-D) o szerokości 10 m. Dopuszczono także wewnętrzne drogi dojazdowe (niepubliczne) o szerokości 8 m. Końce ulic bez wylotu muszą mieć plac do zawracania 12,5×12,5 m. Plan wprowadza zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 721 (ul. Puławskiej/ Okulickiego) – obsługa nowych działek ma odbywać się z projektowanych dróg lokalnych. W planie wymaga się zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na każdej działce (minimum 2 stanowiska na dom jednorodzinny). Podsumowując, plan przewiduje budowę nowych dróg lokalnych i dojazdowych wewnątrz obszaru planu (o wskazanych parametrach) oraz zapewnienia skomunikowanie osiedla z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice (ul. Energetyczna, ul. Fabryczna).

Linie szynowe: Obszar planu położony jest z dala od linii kolejowej – plan nie obejmuje żadnej trasy szynowej i nie przewiduje budowy nowych linii. Najbliższa linia kolejowa (Warszawa–Radom) przebiega poza obszarem opracowania, więc w planie brak ustaleń dotyczących kolei.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wskazuje korytarzy powietrznych ani szczególnych stref przewietrzania. Południowy obszar Nowej Iwicznej objęty planem 260/2005 nie leży w strefie ograniczeń lotniska Okęcie, więc brak tu zapisów o korytarzach podejścia samolotów czy limitach wysokości zabudowy z tym związanych.

Inwestycje komunalne: Plan nie wydziela na tym obszarze terenów pod nowe inwestycje komunalne (oczyszczalnie, spalarnie, składowiska) – zabudowa ma korzystać z sieci gminnych. Ścieki będą odprowadzane do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej (plan nie przewiduje lokalnej oczyszczalni). Wprowadzono także zakaz lokalizacji przedsięwzięć trwałe szkodliwych dla środowiska (wykluczający np. uciążliwe zakłady przemysłowe) na całym obszarze, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej. Plan nie przewiduje terenu pod cmentarz.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan nakłada obowiązek kompleksowego uzbrojenia terenu. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejących gminnych wodociągów (z możliwością rozbudowy o lokalne odcinki); sieć wodociągowa ma być zaprojektowana z uwzględnieniem hydrantów przeciwpożarowych. Kanalizacja sanitarna: teren ma być podłączony do sieci (plan nie dopuszcza indywidualnych rozwiązań – zakłada rozbudowę brakujących kolektorów wzdłuż głównych ulic). Kanalizacja deszczowa: przewidziano system odprowadzania wód opadowych z nowych dróg – np. budowę separatorów i wylotów do rowów melioracyjnych, celem oczyszczenia wody przed wprowadzeniem jej do środowiska. Sieć elektroenergetyczna: zasilanie osiedla z istniejącej i projektowanej sieci średniego/niskiego napięcia; przewidziano możliwość budowy nowych stacji transformatorowych na potrzeby osiedla. Gaz: teren objęty planem jest uzbrojony w sieć gazową średniego ciśnienia – plan zakłada, że ewentualna przebudowa infrastruktury gazowej będzie prowadzona wraz z budową lub modernizacją ulic (przy zachowaniu wymaganych odległości od zabudowy). Telekomunikacja: plan umożliwia rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza podłączenie

obszaru do istniejącej sieci teletechnicznej i zakłada możliwość rozbudowy sieci (kablowej i bezprzewodowej) na terenie planu.

MPZP Nr 96/IX/2019 (część obrębu Nowa Iwiczna)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan obejmuje fragment Nowej Iwicznej – ustalono w jego granicach układ dróg dojazdowych lokalnych oraz połączenia z istniejącymi ulicami (ul. Szkolną, ul. Krasickiego). Dopuszczono budowę nowych dróg wewnętrznych obsługujących wydzielane działki, z minimalną szerokością określoną w planie (6 m lub 8 m – analogicznie jak w planach dla Starej Iwicznej, choć pełny zapis wskazuje nawet 10 m, co wynika z dostosowania do zastanego układu). Wymagane są także place do zawracania na końcach nowych dróg bez wylotu. Istniejąca sieć drogowa może być rozbudowywana i modernizowana – plan przewiduje m.in. przedłużenie ul. Szkolnej oraz innych lokalnych ciągów zgodnie z rysunkiem planu.

Linie szynowe: Brak – obszar Nowej Iwicznej objęty planem 96/IX/2019 nie zawiera żadnej linii kolejowej ani projektów szynowych. Najbliższa linia kolejowa (Warszawa–Radom) przebiega poza obszarem planu, więc nie jest objęta ustaleniami MPZP.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Teren Nowej Iwicznej (na południe od Warszawy) nie leży w strefie podejścia lotniska Chopina, więc plan nie wprowadza szczególnych ograniczeń lotniczych.

Inwestycje komunalne: Plan nie przewiduje lokowania żadnych uciążliwych inwestycji komunalnych. Oczyszczalnia ścieków na terenie planu nie występuje (zakłada się podłączenie do sieci kanalizacyjnej Piaseczna/Lesznowoli), spalarnia ani składowisko odpadów również nie – takie funkcje byłyby sprzeczne z podstawowym przeznaczeniem terenów (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi). Ponadto obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko na obszarze planu.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan zakłada realizację oraz rozbudowę pełnej infrastruktury technicznej. Wszystkie działki mają być wyposażone w wodociąg i kanalizację sanitarną – co jest możliwe dzięki istniejącym magistralom w ul. Puławskiej, Okulickiego i Energetycznej. Przewidziano budowę sieci rozdzielczej wewnątrz obszaru planu (wzdłuż nowych dróg). Dla odwodnienia – istotnym elementem jest system kanalizacji deszczowej dla nowej drogi 6KUZ i terenów przemysłowych; plan nakłada obowiązek budowy kolektora deszczowego z urządzeniami podczyszczającymi wody z parkingów, zanim zostaną odprowadzone do rowów lub kanalizacji miejskiej. Energetyka: w bezpośrednim sąsiedztwie (ul. Energetyczna) znajduje się Główny Punkt Zasilania (GPZ) Piaseczno oraz linie 110 kV – plan utrzymuje ich strefy techniczne. Dopuszcza budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach inwestycyjnych (zasilających nowe obiekty). Gaz: teren jest zgazyfikowany – plan umożliwia rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia w nowych ulicach. Telekomunikacja: wzdłuż ul. Puławskiej i Energetycznej biegną główne magistrale teletechniczne – plan nakłada obowiązek zachowania ciągłości istniejących łączy i realizacji nowych przyłączy do każdej działki. W razie potrzeb dopuszcza się budowę wież telekomunikacyjnych – z racji usługowego charakteru obszaru instalacje te mogą być lokowane na budynkach lub jako wolnostojące obiekty, pod warunkiem że nie przekroczą dopuszczalnej wysokości zabudowy ustalonej w planie (ok. 20–25 m).

MPZP Nr 722/LIX/2022 (Stara Iwiczna – rejon ul. Słonecznej, teren kościelno- cmentarny)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan utrzymuje istniejący układ dróg lokalnych (m.in. ul. Słoneczną) i przewiduje jego uzupełnienie. Nie wyznaczono nowej drogi publicznej przecinającej obszar, jednak uwzględniono istniejące drogi dojazdowe wokół terenu kościoła i cmentarza (ul. Słoneczną i inne). Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych w obrębie planu w celu obsługi działek – ich minimalna szerokość to 6 m (jeśli obsługują do 6 działek) lub 8 m (przy obsłudze więcej niż 6 działek). Na końcu każdej drogi wewnętrznej ślepo zakończonej wymagany jest plac do zawracania o wymiarach min. 12,5×12,5 m.

Linie szynowe: Nie dotyczą – teren objęty planem 722/2022 nie zawiera linii kolejowej. Najbliższe tory kolejowe (linia radomska) przebiegają w oddaleniu i nie wchodzą w zakres tego planu.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wprowadza żadnych specjalnych ustaleń dotyczących korytarzy powietrznych – obszar leży poza strefami lotniskowymi.

Inwestycje komunalne: Głównym ustaleniem planu jest utrwalenie funkcji cmentarza – teren oznaczony CC (cmentarz czynny) został przeznaczony do użytkowania cmentarnego. Plan przewiduje również teren UR (usługi kultu religijnego) dla istniejącego kościoła oraz teren KOP (parking) na potrzeby obsługi tych funkcji. Inwestycji komunalnych typu oczyszczalnia ścieków, spalarnia odpadów czy składowisko nie przewidziano – tego typu znacząco uciążliwe przedsięwzięcia są zakazane (poza infrastrukturą drogową i techniczną jako celami publicznymi).

Inwestycje infrastrukturalne: Plan umożliwia budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej na całym swoim obszarze. W każdym terenie funkcjonalnym dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako przeznaczenie uzupełniające. Ustala się m.in. obowiązek zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzania ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu jej realizacji dopuszczalne są indywidualne szczelne zbiorniki na ścieki). W zakresie elektroenergetyki i gazu obowiązuje przyłączenie do istniejących sieci oraz standardy techniczne zgodne z przepisami odrębnymi; dopuszczono również korzystanie z indywidualnych źródeł energii (np. paneli fotowoltaicznych) pod warunkiem spełnienia norm. Plan wskazuje, że rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie realizowana jako zadanie własne gminy (z możliwością dofinansowań zewnętrznych).

MPZP Nr 165/XV/2019 (Stara Iwiczna – część obrębu przy ul. Mleczarskiej/Nowej)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan wyznacza przebieg ważnych dróg publicznych. Określono teren komunikacji dla drogi głównej (wojewódzkiej) – oznaczonej symbolem 1KDG (klasa G) – o szerokości pasa drogowego 25 m (w granicach planu ok. 21,4 m). Dodatkowo przewidziano drugą drogę główną (symbol 2KDG) o zmiennej szerokości w przedziale ok. 20,4–34,5 m w granicach planu. Plan obejmuje też lokalną drogę gminną (1KDL) o szerokości ok. 6,0–6,5 m w granicach planu. Poza tym dopuszczono nowe drogi wewnętrzne obsługujące tereny – ich minimalna szerokość to 10 m, a place do zawracania dla ślepych odcinków muszą mieć min. 12,5×12,5 m. Wszystkie tereny komunikacji publicznej (KDG, KDL) stanowią przestrzeń publiczną i mają być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu. Powtórzenie analizy: Plan obejmuje m.in. przedłużenie ul.

Granicznej oraz układ nowych ulic osiedlowych; dopuszczono również drogi wewnętrzne do obsługi działek (parametry analogiczne – min. 10 m szerokości, z placami zawracania).

Linie szynowe: Nie przewidziano linii szynowych na obszarze objętym planem. Uchwała nie zawiera zapisów o kolei ani innych tego typu inwestycjach – teren dotyczy głównie układu drogowego i zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wyznacza specjalnych korytarzy powietrznych. Obiekty wysokościowe, takie jak maszty telekomunikacyjne, mogą być realizowane jako inwestycje celu publicznego z zakresu łączności – pod warunkiem, że spełnią wymogi Prawa lotniczego i innych przepisów (nie będą powodować zagrożeń dla ruchu lotniczego). W praktyce oznacza to konieczność respektowania ograniczeń wysokości (obszar znajduje się na podejściach do lotniska Okęcie, choć plan nie wspomina formalnie o strefach OOU w tym rejonie).

Inwestycje komunalne: Plan nie wydziela terenów pod nowe obiekty komunalne (oczyszczalnię, spalarnię, składowiska). Nie przewiduje się na tym obszarze takich inwestycji, a teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć trwale szkodliwych dla środowiska (chyba że są to infrastrukturalne cele publiczne, jak drogi czy sieci). Plan nie obejmuje terenu cmentarza – nie ma istniejącego cmentarza ani nie przewiduje nowego.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan kładzie nacisk na rozbudowę infrastruktury inżynierskiej równoległe z zabudową. Uzbrojenie terenu ma być zapewnione poprzez istniejące i projektowane sieci wszystkich mediów. Należy utrzymać i rozbudowywać dotychczasowe sieci (wodociągi, kanalizację, linie energetyczne, gaz, telekomunikację) z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontów. Plan dopuszcza także lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (np. masztów telefonii) na całym obszarze planu, o ile nie naruszają norm (w tym lotniczych). W zakresie wodociągów – nałożono nakaz podłączenia do sieci gminnej (lub korzystania z ujęć własnych zgodnie z przepisami w razie braku sieci); w zakresie kanalizacji sanitarnej – również obowiązkowe jest przyłączenie do sieci (plan zakładał szybkie doprowadzenie kanalizacji do nowych terenów). Plan ustala ponadto zasady odprowadzenia wód opadowych (do kanalizacji deszczowej lub na teren biologicznie czynny – zgodnie z przepisami). Zasilanie elektroenergetyczne – z istniejących lub projektowanych linii 15 kV i 0,4 kV; gaz – możliwość korzystania z sieci gazowej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ogrzewania (szczegóły w planie). Stacje transformatorowe i inne urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane w razie potrzeby jako przeznaczenie uzupełniające terenów. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnych) na terenach wszystkich przeznaczeń, o ile nie kolidują one z podstawowym zagospodarowaniem.

MPZP Nr 517/XXXVI/2017 (część obrębu Stara Iwiczna)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan utrzymuje układ istniejących dróg (m.in. ul. Słoneczna, ul. Krótka, ul. Parkowa w Starej Iwicznej) i przewiduje jego uzupełnienie. Dopuszczono nowe drogi wewnętrzne na obszarze planu służące obsłudze nowo wydzielanych parceli. Minimalna szerokość takich dróg wewnętrznych została określona w planie (6 m lub 8 m, analogicznie do późniejszych planów). Plan wskazuje także konieczność wykupu pasów terenu pod poszerzenie dróg –

np. poszerzenie ul. Słonecznej w miejscach, gdzie plan przewiduje szersze linie rozgraniczające (zgodnie z opisem uwarunkowań: „Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi”).

Linie szynowe: Brak – obszar tego planu (uchwalonego w 2017 r.) nie obejmuje terenów kolejowych. Najbliższa linia kolejowa znajduje się poza granicą planu, więc plan nie zawiera żadnych ustaleń dotyczących infrastruktury szynowej.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: W 2017 r. obszar Starej Iwicznej objęty planem 517/ XXXVI/2017 nie był jeszcze formalnie w strefie ograniczonego użytkowania lotniska Chopina (ówczesna granica OOU mogła nie obejmować tej części). Plan nie odnosi się zatem do korytarzy powietrznych ani wysokości lotniczych. Zawiera jednak ogólny zapis, że np. obiekty łączności publicznej muszą spełniać wymagania Prawa lotniczego.

Inwestycje komunalne: Plan nie przewiduje żadnych nowych inwestycji komunalnych – brak terenów pod oczyszczalnię, spalarnię odpadów czy składowisko. Obszar jest w pełni przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową z towarzyszącą infrastrukturą. Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (czyli najbardziej uciążliwych zakładów) na całym obszarze, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej. Wyklucza to praktycznie możliwość sytuowania np. spalarni czy dużych instalacji odpadowych. Plan nie obejmuje również żadnego cmentarza.

Inwestycje infrastrukturalne: plan kładzie nacisk na pełne uzbrojenie terenu. Uzbrojenie ma następować w oparciu o istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci. Plan nakazuje zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury (wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych itp.) z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i remontów. Dopuszcza się również lokalizację nowych obiektów celu publicznego z zakresu łączności (np. masztów telefonii) na całym obszarze planu, o ile nie naruszają norm (w tym lotniczych). W zakresie wodociągów – plan nakłada obowiązek podłączenia do gminnej sieci (lub ewentualne korzystanie z własnej studni zgodnie z przepisami, jeśli sieć nie jest gotowa). W zakresie kanalizacji sanitarnej – plan wymaga podłączenia do gminnej sieci; do czasu jej rozbudowy dopuszczono rozwiązania przejściowe (szczelne zbiorniki bezodpływowe). Energetyka i gaz: zasilanie z istniejących sieci; dopuszczono budowę nowych stacji transformatorowych oraz odcinków linii niskiego/średniego napięcia w razie potrzeb rozwojowych. Telekomunikacja: plan zezwala na lokalizację urządzeń łączności publicznej (np. stacji bazowych telefonii) na całym obszarze – pod warunkiem zgodności z normami (w tym lotniczymi).

MPZP Nr 164/XV/2019 (część obrębów Starej Iwicznej)

Budowa/rozbudowa dróg: Plan określa układ dróg publicznych (lokalnych i dojazdowych, m.in. zaplanowano nowe odcinki ulic Tukanów, Jarzábka, Nowej) i umożliwi realizację dróg wewnętrznych dla obsługi wydzielonych działek. Tak jak w innych planach, nowe drogi wewnętrzne muszą mieć minimalną szerokość określoną w planie (6–8 m w zależności od liczby obsługiwanych działek) i być zakończone placem do zawracania, jeśli nie mają przełotu. Plan przewiduje także korekty przebiegu dróg – np. rezerwę terenu pod przedłużenie ul. Nowej i połączenie jej z innymi drogami lokalnymi, co usprawni układ komunikacyjny.

Linie szynowe: Brak – teren planu 164/XV/2019 położony jest we wschodniej części Starej Iwicznej, daleko od linii kolejowej. Plan nie dotyczy infrastruktury szynowej i nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan nie wprowadza specjalnych stref lotniczych. Obszar ten znajduje się poza strefą OOU lotniska Chopina (wg stanu na 2019 r.), więc plan nie odnosi się do ograniczeń lotniskowych.

Inwestycje komunalne: Plan nie przewiduje żadnych nowych inwestycji komunalnych – na obszarze planu nie wyznaczono terenu pod oczyszczalnię, spalarnię ani składowisko odpadów. Cały plan koncentruje się na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługach. Plan ustanawia również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (czyli najbardziej uciążliwych) na całym obszarze, z wyjątkiem infrastruktury dróg i sieci – to automatycznie wyklucza np. duże instalacje odpadowe czy przemysłowe. Cmentarza w tym planie nie wyznaczono.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan kładzie nacisk na rozbudowę infrastruktury inżynierskiej równoległe z zabudową. Uzbrojenie terenu ma być zapewnione poprzez istniejące i projektowane sieci wszystkich mediów. Należy utrzymać dotychczasowe sieci i urządzenia (wodociągi, kanalizacje, linie energetyczne, telekomunikacja) z możliwością ich przebudowy i rozbudowy. Plan wyraźnie dopuszcza lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności (telekomunikacji) na całym obszarze planu, pod warunkiem spełnienia m.in. wymagań Prawa lotniczego. W zakresie wodociągów – istnieje nakaz podłączenia do sieci gminnej (lub korzystania z własnej studni na zasadach określonych przepisami). Ponadto sieć wodociągowa ma być projektowana z uwzględnieniem hydrantów ppoż. Kanalizacja sanitarna – plan również nakłada obowiązek podłączenia do sieci; do czasu jej realizacji dopuszczono tymczasowo szczelne zbiorniki bezodpływowe. (Treść dotycząca kanalizacji deszczowej, energetyki i gazu zbliżona jest do innych planów: zasilanie z sieci, możliwość budowy stacji trafo i nowych odcinków, rozbudowa sieci gazowej; dopuszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej jako celu publicznego na całym obszarze).

Plany miejscowe – Miasto Piaseczno

MPZP miasta Piaseczno – uchwała Nr 613/LI/1998 (plan ogólny miasta Piaseczna)

Budowa/rozbudowa dróg: Ogólnomiejski plan Piaseczna z 1998 r. ustanawia główny układ drogowy miasta. W granicach 1 km od Starej Iwicznej kluczowe znaczenie ma ul. gen. Okulickiego (droga wojewódzka nr 721) stanowiąca wschodnią obwodnicę Piaseczna. Plan z 1998 r. klasyfikuje ją jako drogę główną (KD-G) i utrzymuje jej przebieg – dopuszcza modernizację, ale z ograniczeniem dostępu. Zapisy szczegółowe (uzupełnione późniejszą zmianą planu w 2003 r.) zakazują bezpośrednich zjazdów z posesji na ul. Okulickiego – ruch ma odbywać się poprzez skrzyżowania i równoległe drogi serwisowe. Plan przewiduje także budowę nowej drogi zbiorczej na terenie Piaseczna w rejonie ul. Fabrycznej. Tzw. ulica 6KUZ (projektowana droga zbiorcza klasy Z) miała połączyć ul. Puławską z ul. Mleczarską/Fabryczną. Jej realizacja wymagała korekty – w 2001 r. uchwalono zmianę planu (uchw. 973/XLVI/2001) przesuującą wlot tej planowanej drogi w ul. Fabryczną. Ostatecznie w planie przewidziano nowe połączenie drogowe między Piasecznem a gm. Lesznówola właśnie w rejonie ul. Fabrycznej (odpowiada to obecnemu przebiegowi drogi 6KUZ). W północnej części miasta plan wyznacza także ciąg

ulic Energetyczna – Geodetów stanowiący granicę z gm. Lesznowola – te drogi (klasy zbiorczej) mogą być rozbudowywane dla obsługi nowych terenów przemysłowo-usługowych. Reasumując, plan 613/1998 przewiduje strategiczne inwestycje drogowe: utrzymanie i rozbudowę obwodnicy (ul. Okulickiego), budowę nowego traktu 6KUZ przecinającego tereny przemysłowe (realizowanego etapami; późniejsze zmiany planu w 2015 r. i 2019 r. doprecyzowywały przebieg i parametry tej trasy) oraz dostosowanie lokalnych ulic do połączeń z układem drogowym Lesznowoli.

Linie szynowe: Plan obejmuje cały obszar miasta Piaseczna, przez który przebiega główna linia kolejowa nr 8 (Warszawa–Radom). Plan respektuje jej przebieg – teren kolei (PKP) jest wyłączony spod lokalnych ustaleń (obszar zamknięty). W pobliżu Starej Iwicznej znajduje się stacja kolejowa Piaseczno; plan przewiduje utrzymanie infrastruktury kolejowej i możliwość jej modernizacji, ale nie wskazuje żadnej nowej linii. W ramach poprawy obsługi komunikacyjnej terenów przygranicznych plan dopuszcza lokowanie obiektów komunikacji szynowej jako inwestycji celu publicznego – np. budowę ewentualnej bocznicy lub mijanki. W analizowanym rejonie (1 km od działek w Starej Iwicznej) brak jednak konkretnych zapisów o nowym przystanku. (Najbliższy nowy przystanek kolejowy planowany w rejonie Starej Iwicznej pojawia się dopiero w dokumentach studialnych, nie w MPZP z 1998 r.).

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: W 1998 r. nie istniała jeszcze formalnie strefa ograniczonego użytkowania lotniska Okęcie – plan Piaseczna zatem nie zawierał takich zapisów. Podsumowując, plan 613/1998 nie definiuje specjalnych korytarzy powietrznych ani stref lotniczych na analizowanym obszarze.

Inwestycje komunalne: Plan ogólny Piaseczna identyfikował istniejące i planowane obiekty komunalne. W zasięgu 1 km od Starej Iwicznej kluczowa jest miejska oczyszczalnia ścieków położona na płd.-zach. (przy rzece Jeziorce). Obszar ten został w planie przeznaczony pod usługi komunalne (symbol UO) – utrzymanie i rozbudowę oczyszczalni ścieków. Plan wyklucza lokalizowanie innych oczyszczalni na terenie miasta (poza wskazanym miejscem). Zaopatrzenie w wodę – plan przewidywał budowę nowej stacji uzdatniania wody (SUW), jednak poza interesującym nas 1 km promieniem (ostatecznie SUW „Wisła” powstała w innej części miasta). Składowiska odpadów: Piaseczno korzysta z regionalnego składowiska w Łubnej, nie przewidziano własnego wysypiska – plan nakazuje wywóz odpadów na wskazane instalacje poza miastem. Cmentarze: Najbliższy cmentarz komunalny Piaseczna znajduje się ok. 2 km od Starej Iwicznej (przy ul. Julianowskiej) – w planie z 1998 r. przeznaczono go do utrzymania (symbol ZC – zieleń cmentarna). W promieniu 1 km od analizowanych działek nie wyznaczono nowych cmentarzy. Inne inwestycje komunalne: plan wskazuje lokalizacje dla obiektów oświaty (szkoły, przedszkola), ochrony zdrowia i obiektów sportowych – w interesującym nas rejonie jest to m.in. teren pod przyszłą szkołę w północnym Piasecznie (ostatecznie zrealizowano tam szkołę na granicy z Józefosławiem). Nie są to jednak inwestycje uciążliwe, więc pomijamy je w kontekście naszych kategorii (nie dotyczą dróg, kolei, lotniska, odpadów ani infrastruktury technicznej).

Inwestycje infrastrukturalne: Woda: Plan zakłada rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej, w tym magistrali doprowadzającej wodę z nowej stacji uzdatniania (SUW). W rejonie ul. Energetycznej/ Okulickiego już w 1998 r. istniały

główne przewody wodociągowe (wzdłuż ul. Puławskiej i Okulickiego); plan przewiduje ich wykorzystanie do obsługi nowych terenów usługowych przy granicy z Lesznowolą. Kanalizacja sanitarna: Główna oczyszczalnia Piaseczna obsługuje całe miasto – plan nakazuje konsekwentne podłączanie kolejnych obszarów do sieci i likwidację szamb. Dla północno-zachodniej części miasta (przy granicy z gm. Lesznowola) plan przewiduje budowę kolektorów odprowadzających ścieki do oczyszczalni. Przykładowo, rejon ul. Puławskiej/Energetycznej miał zostać skanalizowany poprzez nowe kolektory biegnące wzdłuż tych ulic. Kanalizacja deszczowa: plan ustala system odprowadzania wód opadowych z głównych ciągów komunikacyjnych – np. budowę kolektora deszczowego w ul. Okulickiego i dalej w kierunku rzeki Jeziorki. Nowe drogi zbiorcze (jak 6KUZ) również miały otrzymać kanalizację deszczową z wylotami do rowów melioracyjnych (po uprzednim podczyszczeniu w separatorach). Energetyka: w rejonie ul. Energetycznej znajduje się ważna infrastruktura – GPZ Piaseczno (Główny Punkt Zasilania 110/15 kV). Plan przewiduje rozbudowę mocy tego GPZ oraz budowę nowych linii kablowych 15 kV z GPZ do rozwijających się osiedli i stref przemysłowych (m.in. w stronę Starej Iwicznej/Nowej Iwicznej). Na rysunku planu wyznaczono korytarze dla linii wysokiego napięcia – np. istniejąca linia 110 kV biegnąca wzdłuż ul. Energetycznej/Geodetów (na granicy z gm. Lesznowola) zachowuje wyznaczoną strefę techniczną (zakaz zabudowy w jej pasie). Gaz: Piaseczno jest zgazyfikowane – plan uwzględnia przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia (wzdłuż torów kolejowych) oraz średnioprężnych sieci rozdzielczych w ulicach. W rejonie ul. Okulickiego/Energetycznej zaplanowano wzmocnienie sieci gazowej ze względu na rozwój przemysłu. Telekomunikacja: Plan identyfikuje potrzebę budowy infrastruktury telekomunikacyjnej dla nowych obszarów – m.in. stacji wzmacniającej sygnał (centrali) dla północnej części Piaseczna. W praktyce zrealizowano to poprzez rozbudowę sieci światłowodowej wzdłuż głównych ulic i budowę masztów telefonii komórkowej (np. przy ul. Puławskiej). Plan zezwala na lokalizowanie urządzeń łączności (stacji bazowych itp.) jako inwestycji celu publicznego na terenach usługowych i w pasach drogowych, o ile nie kolidują one z funkcją mieszkaniową.

MPZP części miasta Piaseczno – etap I (ul. Energetyczna, Puławska, Okulickiego, Mleczarska) – uchwała Nr 59/V/2015

Budowa/rozbudowa dróg: Plan obejmuje fragment miasta bezpośrednio graniczący z analizowanymi działkami (północne Piaseczno, przy granicy Lesznowoli). Jego głównym celem było ustalenie układu komunikacyjnego wewnątrz kwartału ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską. Plan potwierdził klasy dróg obwodowych: ul. Puławską (droga krajowa nr 79) i ul. Okulickiego (województwa 721) jako główne, oraz ul. Energetyczną jako zbiorczą. Ustalono, że z tych arterii nie będą realizowane nowe zjazdy (zgodnie z nadrzędnymi założeniami). Wewnątrz obszaru wytyczono natomiast nowe drogi lokalne do obsługi terenów usługowo-produkcyjnych, m.in. przedłużenie ul. Technicznej i ul. Mleczarskiej tak, by połączyć się z projektowaną drogą 6KUZ. Plan 59/V/ 2015 doprecyzował przebieg drogi 6KUZ na tym obszarze – wyznaczono jej korytarz i połączenia z istniejącymi ulicami. Podsumowując, plan ten przewiduje budowę nowych dróg lokalnych i dojazdowych na terenie przemysłowym Piaseczna (m.in. fragment trasy 6KUZ oraz dróg serwisowych

równoległych do ul. Okulickiego), zgodnie z rezerwami ustanowionymi we wcześniejszych planach.

Linie szynowe: Obszar planu znajduje się ok. 1–1,5 km od linii kolejowej – plan nie dotyczy infrastruktury szynowej. Nie ma w nim żadnych zapisów dotyczących kolei; ewentualny wpływ kolei (hałas) jest znikomy ze względu na odległość.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Plan również nie porusza kwestii korytarzy powietrznych. W 2015 r. istniał już OOU Okęcia, lecz analizowany fragment Piaseczna leży tuż poza jego granicą (strefa OOU sięga mniej więcej do ul. Energetycznej). W związku z tym plan nie musiał ograniczać wysokości zabudowy ze względu na lotnisko – nie zawiera dedykowanych zapisów w tym zakresie.

Inwestycje komunalne: Plan 59/V/2015 dotyczy terenów inwestycyjnych (usługowo-produkcyjnych), więc nie przewiduje obiektów komunalnych na swoim obszarze. Ścieki z nowych obiektów przemysłowych mają być kierowane do istniejącej sieci kanalizacyjnej Piaseczna – plan nie lokalizuje tu oczyszczalni (ta znajduje się poza obszarem, na południe od tego rejonu). Gospodarka odpadami odbywa się według ogólnych zasad (odbiór przez gminę). W planie brak terenów pod cmentarz czy inne inwestycje komunalne (obszar ma charakter przemysłowo-usługowy).

Inwestycje infrastrukturalne: Woda i kanalizacja: Plan wymaga uzbrojenia wszystkich działek w wodociąg i kanalizację sanitarną – jest to możliwe dzięki istniejącym magistralom w ul. Puławskiej, Okulickiego i Energetycznej. Przewidziano budowę sieci rozdzielczej wewnątrz obszaru (wzdłuż nowych dróg). Kanalizacja deszczowa: ważnym elementem jest odwodnienie nowej drogi 6KUZ i terenów przemysłowych – plan narzuca budowę systemu kanalizacji deszczowej z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe z parkingów przed wprowadzeniem ich do rowów lub kanalizacji miejskiej. Energetyka: w bezpośrednim sąsiedztwie (ul. Energetyczna) znajduje się GPZ Piaseczno oraz linie 110 kV – plan utrzymuje ich strefy techniczne. Dopuszcza budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach inwestycyjnych (w celu zasilania nowych hal i budynków). Gaz: teren objęty planem jest uzbrojony w sieć gazową średniego ciśnienia; plan umożliwia jej rozbudowę w nowych ulicach. Telekomunikacja: wzdłuż ul. Puławskiej i Energetycznej będą główne magistrale teletechniczne – plan nakłada obowiązek zachowania ciągłości tych łączy oraz budowy nowych przyłączy do każdej działki. W razie potrzeb dopuszcza budowę wież telekomunikacyjnych – jednak ze względu na przemysłowy charakter obszaru takie instalacje mogą być realizowane na budynkach lub jako odrębne obiekty, o ile nie przekroczą dopuszczalnej wysokości zabudowy (w planie usługowym Piaseczna wysokości obiektów ograniczono do ok. 20–25 m, co nie koliduje z potencjalnymi urządzeniami).

Zmiana MPZP – zmniejszenie strefy uciążliwości od ul. gen. Okulickiego (2KUGP) – uchwała Nr 211/XII/2003

Budowa/rozbudowa dróg: Ta zmiana planu dotyczyła korytarza ul. gen. Okulickiego (drogi 2KUGP – głównej obwodnicy Piaseczna). W pierwotnym planie z 1998 r. przewidziano szerokie strefy ochronne wokół tej drogi z uwagi na hałas i zanieczyszczenia. Uchwała 211/2003 zmniejszyła pas uciążliwości wzdłuż ul. Okulickiego, co sugeruje, że dopuszczono bliższą zabudowę terenów przy drodze po jej modernizacji (być może w związku z budową ekranów akustycznych lub zmianą klasy drogi). Sama kategoria drogi nie uległa zmianie (ul. Okulickiego pozostała

drogą główną KD-G), natomiast zmiana planu skróciła dystans wymagany od nowych budynków do krawędzi jezdni. Reasumując, zmiana nie wprowadza nowej drogi, lecz wpływa na warunki zabudowy w otoczeniu istniejącej trasy – co pośrednio ułatwiło inwestycje usługowe wzdłuż niej.

Linie szynowe: Bez wpływu – uchwała dotyczy wyłącznie drogi kołowej.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Bez zmian – kwestia lotnicza pozostaje poza zakresem tej zmiany planu.

Inwestycje komunalne: Brak – korekta dotyczyła wyłącznie strefy ochronnej przy drodze, nie wprowadzała żadnych inwestycji komunalnych.

Inwestycje infrastrukturalne: Zmiana dotyczyła pośrednio ochrony przed hałasem drogowym – zmniejszenie strefy uciążliwości oznaczało, że zastosowane (lub planowane) zostały środki ochrony akustycznej (np. ekrany dźwiękochłonne lub cichsza nawierzchnia), co pozwoliło na mniejsze pasy techniczne przy drodze. Z punktu widzenia infrastruktury technicznej, uchwała ta nie dodaje nowych elementów – jedynie aktualizuje wymogi środowiskowe związane z infrastrukturą drogową (co pozwala np. na bliższe ułożenie sieci lub budynków względem drogi niż wcześniej zakładano).

MPZP części Piaseczna (granica z Lesznowolą: Okulickiego, Puławska, Jana Pawła II, tereny kolei) – uchwała Nr 1484/XLVIII/2014

Budowa/rozbudowa dróg: Plan objął północno-wschodni kraniec Piaseczna (graniczący z gm. Lesznowola, w rejonie ul. Okulickiego i Jana Pawła II). Jego istotnym elementem było dostosowanie układu drogowego do planowanej drogi ekspresowej S7 (tzw. Puławskiej-bis) oraz usprawnienie połączeń z siecią Lesznowoli. Plan utrzymał kategorię ul. Okulickiego jako głównej (KD-G) i wprowadził zakaz indywidualnych zjazdów z tej drogi – dostęp do działek zapewniono poprzez projektowane drogi serwisowe biegnące równolegle. Wyznaczono m.in. drogę serwisową (1KD-L) wzdłuż Okulickiego. Ponadto plan przewidział przedłużenie ul. Jana Pawła II do granicy z Lesznowolą (droga klasy zbiorczej), aby połączyć się z siecią gminną (po stronie Lesznowoli plan 517/2017 przewidział analogiczne przedłużenie tej ulicy). Ulice lokalne wewnątrz obszaru oznaczono symbolami KD-L (lokalne) i KD-D (dojazdowe) – ustalono ich parametry zgodnie z rysunkiem planu. Plan nakazał ponadto lokalizowanie parkingów głównie na terenach inwestorów, wg określonych wskaźników dla funkcji usługowych. Reasumując, plan 1484/2014 wprowadza nowe drogi lokalne i dojazdowe (m.in. drogi serwisowe przy Okulickiego oraz przedłużenie ul. Jana Pawła II) i spina układ drogowy Piaseczna z projektowanym węzłem trasy S7.

Linie szynowe: Obszar planu przylega do linii kolejowej Warszawa–Radom (teren stacji technicznej Piaseczno). Plan utrzymuje rezerwę pod rozbudowę infrastruktury kolejowej – przewiduje w szczególności możliwość budowy dróg dojazdowych do terenów kolejowych oraz ewentualnych dodatkowych torów. Plan nie wprowadza jednak nowej linii kolejowej ani przystanku – te kwestie pozostają poza zakresem planu (istniejąca stacja Piaseczno znajduje się tuż obok, ale plan jej nie zmienia).

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Teren planu leży na północ od centrum Piaseczna, w sąsiedztwie otwartych terenów kolejowych i korytarza przyszłej trasy S7, co zapewnia przewietrzanie okolic – plan jednak nie zawiera odrębnych ustaleń w tym zakresie. Nie wprowadza się tu dodatkowych ograniczeń wysokości zabudowy (poza standardowymi lokalnymi ustaleniami).

Inwestycje komunalne: Plan nie lokuje nowych obiektów komunalnych w analizowanym obszarze. Jest to strefa usług i składów – nie ma tu zapotrzebowania na oczyszczalnię (ściekami zajmuje się istniejący system kanalizacyjny) ani inne komunalne instalacje.

Inwestycje infrastrukturalne: Plan szczegółowo reguluje zasady rozbudowy sieci infrastruktury. Wodociąg i kanalizacja: ustala się obowiązek wyposażenia nowych terenów w sieć wodociągową i sanitarną; zaprojektowano m.in. nowy kolektor sanitarny wzdłuż projektowanej drogi 6KUZ oraz rozbudowę sieci wodociągowej wewnątrz obszaru. Kanalizacja deszczowa: plan przewiduje budowę systemu odprowadzania wód deszczowych z nowych dróg – np. kolektora deszczowego w ul. Okulickiego, z wylotem w kierunku rzeki Jeziorki; ponadto nowe drogi zbiorcze (jak 6KUZ) mają mieć kanalizację deszczową z wylotami do rowów melioracyjnych (po uprzednim podczyszczeniu w separatorach). Energetyka: w obszarze planu znajduje się infrastruktura wysokiego napięcia – GPZ Piaseczno i dochodząca do niego linia 110 kV. Plan utrzymuje przebieg i strefę techniczną tej linii (zakaz zabudowy w pasie). Dopuszcza realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV przy nowych inwestycjach. Gaz: wzdłuż torów kolejowych przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia – plan go uwzględnia; ponadto uwzględnia istniejące średnioprężne sieci w ulicach i przewiduje ich wzmocnienie z uwagi na rozwój działalności przemysłowej. Telekomunikacja: wzdłuż głównych ulic (Puławska, Energetyczna, Okulickiego) biegną magistrale światłowodowe – plan nakłada obowiązek zachowania ciągłości łączy. W razie potrzeby dopuszcza budowę nowych przyłączy oraz instalacji telekomunikacyjnych na terenach usługowych.

Zmiana MPZP – teren 3UO (usługi publiczne) w Piasecznie – uchwała Nr 148/VII/ 2019

Budowa/rozbudowa dróg: Ta drobna zmiana dotyczyła terenu oznaczonego symbolem 3UO (usługi oświaty/publiczne) w Piasecznie. Nie wprowadza ona nowych dróg – jedynie dostosowuje szczegółowe ustalenia dla tego terenu w ramach istniejącej sieci ulic. Możliwe, że umożliwiono dodatkowy zjazd lub poszerzenie dojazdu do działki 3UO, ale układ drogowy w otoczeniu pozostał zgodny z planem głównym (1484/2014).

Linie szynowe: Bez zmian – zmiana nie dotyczy infrastruktury kolejowej.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Bez zmian – plan 148/2019 nie porusza kwestii lotniczych (obszar 3UO leży poza strefami lotniskowymi). Obowiązują standardowe ograniczenia wysokości z planu bazowego.

Inwestycje komunalne: Uchwała 148/VII/2019 dotyczy terenu usług publicznych (np. przewidywanego pod szkołę lub urząd). Nie dotyczy ona inwestycji typu oczyszczalnia czy składowisko – takich obiektów nie planowano tu wcześniej i zmiana ich nie dodaje.

Inwestycje infrastrukturalne: Zmiana planu nie wprowadza nowych ustaleń technicznych – pozostają w mocy ustalenia planu 1484/2014.

Zmiana MPZP – przesunięcie wlotu ul. 6KUZ w ul. Fabryczną – uchwała Nr 973/XLVI/ 2001

Budowa/rozbudowa dróg: Jest to wspomniana korekta przebiegu projektowanej drogi 6KUZ (zbiorczej) w północnym Piasecznie. Oryginalnie planowano wlot tej nowej ulicy zbiorczej w ul. Fabryczną w innym miejscu; uchwała 973/2001 przesunęła ten wlot. W efekcie dostosowano układ drogowy do aktualnych projektów – nie wprowadzono żadnej dodatkowej drogi, jedynie skorygowano trasę planowanej.

Linie szynowe: Bez wpływu – zmiana dotyczy jedynie układu drogowego.

Korytarze powietrzne/ograniczenia wysokości: Bez zmian – kwestie lotnicze nie były objęte tą zmianą.

Inwestycje komunalne: Brak – korekta dotyczy wyłącznie przebiegu drogi, nie wprowadza nowych inwestycji komunalnych.

Inwestycje infrastrukturalne: Przesunięcie trasy drogowej mogło wymagać przekładki kolidującej infrastruktury podziemnej (np. przebiegających w pobliżu linii wodociągowych czy kabli) – standardowo tego typu kolizje są rozwiązywane na etapie projektu drogowego. Poza tym uchwała nie wprowadza nowej infrastruktury technicznej – wszystkie media były przewidziane już wcześniej w korytarzu tej drogi i pozostały na miejscu, z minimalną korektą trasy.

Uchwała Nr 265/XI/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie (26 sierpnia 2015 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Puławskiej, od północy, północnymi granicami działek o nr ew.2/166, 2/178 z obr. 4 od wschodu, wschodnią granicą działki o nr ew. 2/178 z obr.4, dalej wschodnimi granicami działek o nr ew. od 2/106 do 2/123 z obr.4, od południa północną linią rozgraniczającą ul. Energetycznej

Układ drogowy: Plan przewiduje realizację nowych dróg gminnych – ustalono *projektowaną* drogę lokalną (oznaczoną symbolem **1KD-L**) o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 11–23 m, *projektowaną* drogę dojazdową (**1KD-D**) o szerokości 15–17,5 m, a także *projektowany* ciąg pieszy (**1KP**) o szerokości 5 m. Dopuszcza się również wykonywanie dróg wewnętrznych (min. 8 m szerokości) oraz ścieżek rowerowych w pasach drogowych o szer. ≥ 10 m.

Korytarz powietrzny (lotnisko): Obszar planu położony jest w granicach **Obszaru Ograniczonego Użytkowania** ustanowionego dla Lotniska Chopina w Warszawie. W strefie tej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi (m.in. ograniczenie wysokości zabudowy, wymóg izolacji akustycznej).

Linie elektroenergetyczne: Na rysunku planu zaznaczono przebieg **pasa technologicznego linii elektroenergetycznych** – wyznaczono strefę, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu (ograniczenia zabudowy pod liniami wysokiego napięcia) zgodnie z przepisami branżowymi.

Infrastruktura techniczna: Plan **dopuszcza lokalizację wszelkich niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej**, w szczególności urządzeń obsługi technicznej i telekomunikacji. Oznacza to możliwość realizacji np. stacji bazowych telefonii komórkowej i innych urządzeń łączności na obszarze planu (pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie ograniczy korzystania z terenów sąsiednich).

Wodociągi i kanalizacja sanitarna: Ustalono pełne wyposażenie terenu w sieć wodno-kanalizacyjną. Nowa zabudowa musi zostać **podłączona do miejskiej sieci wodociągowej** oraz objęta **systemem gminnej kanalizacji sanitarnej**. Plan nakazuje docelowo włączenie wszystkich budynków do kanalizacji i zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

Wody opadowe: Nadmiar wód deszczowych należy zagospodarować **w granicach własnej działki** – poprzez np. studnie chłonne, powierzchniowe lub podziemne zbiorniki retencyjne, systemy rozsączające. Gdy to nie wystarczy, dopuszcza się odprowadzenie deszczówki do **sieci**

kanalizacji deszczowej (istniejącej lub projektowanej) z zastosowaniem urządzeń podczyszczających (separatorów). Plan dopuszcza również **retencję wód opadowych** poza obszarem planu (np. w naturalnych odbiornikach) w razie potrzeby.

Zaopatrzenie w energię i ogrzewanie: Plan zakłada zasilanie odbiorców z **istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV** oraz istniejących stacji transformatorowych średniego/niskiego napięcia. Dopuszczono także wykorzystanie **odnawialnych źródeł energii** do zasilania. W zakresie ciepłownictwa ustalono, że budynki będą ogrzewane z **miejskiej sieci ciepłowniczej** lub indywidualnych źródeł ciepła, przy czym dozwolone są wyłącznie paliwa proekologiczne (gaz ziemny, energia elektryczna, olej lekki, OZE).

Uchwała Nr 1404/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie (19 maja 2010 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru B1 oraz B2.

Układ drogowy: Plan ustala kompleksowy układ komunikacyjny złożony z dróg publicznych różnej klasy oraz dróg wewnętrznych. W obszarze przewidziano drogę zbiorczą **1.KDZ** (ul. Raszyńska) oraz drogi lokalne **1.KDL** (ul. Łabędzia) i **2.KDL** (ul. Mleczarska), a także drogę dojazdową **1.KDD** (ul. Wiśniowa) – są to istniejące drogi włączone do układu komunikacyjnego. **Nowe inwestycje drogowe** obejmują budowę *projektowanych* dróg gminnych: dwóch dróg dojazdowych oznaczonych jako **2.KDD** i **3.KDD** (o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 10–13,5 m) oraz *nowej* drogi wewnętrznej **1.KDW** (szer. 8–15 m) – zgodnie z trasami wyznaczonymi na rysunku planu. Te nowe odcinki uzupełniają sieć i zapewniają powiązanie z istniejącymi ulicami gminnymi i ponadlokalnymi (w tym z ul. Puławską).

Transport szynowy (tramwaj): Plan **przeznacza tereny pod komunikację szynową** – wyznaczono obszary oznaczone symbolami **1.KM** i **2.KM** z *docelowym* przeznaczeniem pod linię tramwajową. Dopuszcza się realizację pełnej infrastruktury tramwajowej, w tym **torowisk tramwajowych**, trakcji elektrycznej, przystanków i urządzeń bezpieczeństwa ruchu. Oznacza to, że w przyszłości na tym terenie planowana jest inwestycja w postaci **linii tramwajowej**.

Korytarz powietrzny (lotnisko): Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu oddziaływania **Portu Lotniczego im. F. Chopina**. Plan wprowadza szczególne uwarunkowania dla terenów leżących w **Obszarze Ograniczonego Użytkowania lotniska** – budynki przeznaczone na pobyt ludzi powinny być lokalizowane poza zasięgiem największych uciążliwości hałasu lotniczego, a jeśli są lokalizowane w strefie hałasu, muszą być odpowiednio chronione (izolacja akustyczna itp.). Na terenach w zasięgu OOU obowiązują ponadto rygory wynikające z przepisów ustanawiających tę strefę.

Linie elektroenergetyczne: Przez obszar planu przebiegają ważne linie wysokiego napięcia – **napowietrzna linia 220 kV** oraz linie 110 kV i SN. Plan wyznacza dla nich pasy ograniczonego użytkowania, w których obowiązują zakazy zabudowy. **Pas technologiczny linii 220 kV** ustalono na **25 m od osi** w każdą stronę, a strefy oddziaływania linii 110 kV – na **19 m od osi** (dla linii SN 5 m). W strefach tych zakazuje się m.in. sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Wszelkie inwestycje w tych korytarzach muszą być uzgadniane z właścicielem sieci przesyłowej.

Infrastruktura wodno-kanalizacyjna: Plan przewiduje rozbudowę infrastruktury komunalnej na potrzeby obszaru.

Wyznaczono teren pod **urządzenia obsługi systemu kanalizacyjnego** – tj. *projektowaną przepompownię ścieków* (oznaczoną symbolem **1.K**) – oraz teren pod **urządzenia obsługi systemu wodociągowego** (symbol **1.W**). Oznacza to planowaną lokalizację nowych obiektów technicznych, które zapewnią **odprowadzanie ścieków sanitarnych** z terenu planu oraz **zaopatrzenie w wodę pitną** i p. poz. dla nowych odbiorców. Ustalono, że cały obszar zostanie zaopatrzonej w wodę z **gminnej sieci wodociągowej** (w oparciu o istniejące ujęcia wody poza planem), a ścieki z nowych obiektów będą odprowadzane do **projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej** (tymczasowo, do czasu jej realizacji, ścieki muszą być gromadzone i wywożone). Plan nakazuje również budowę systemu kanalizacji deszczowej – wody opadowe z terenów utwardzonych mają być docelowo odprowadzane kanalizacją deszczową (z podczyszczeniem) lub retencjonowane na miejscu.

Sieć elektroenergetyczna: W planie wyznaczono teren **urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego** (oznaczony symbolem **E**), przewidziany pod infrastrukturę energetyczną (np. stację transformatorową). Ustalono zaopatrzenie wszystkich projektowanych obiektów w energię elektryczną w oparciu o **istniejące i projektowane stacje SN/nn**. Plan przewiduje **budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia** – nowe odcinki linii SN i nn mają być prowadzone od istniejących systemów, głównie wzdłuż ulic (zalecane wykonanie jako linie kablowe w gruncie). W razie potrzeby dla nowych inwestycji ma zostać zrealizowana dodatkowa **stacja transformatorowa** (na warunkach określonych przez operatora sieci). Preferuje się linie napowietrzne na słupach i stacje słupowe, choć dopuszcza się też rozwiązania kablowe i stacje wewnętrzne ze względów technicznych. Plan zobowiązuje też do rezerwowania miejsc pod przyszłe przyłącza, linie i stacje w projektach zagospodarowania działek.

Sieć gazowa: Plan dopuszcza możliwość **gazyfikacji** obszaru. Ustala się zaopatrzenie budynków mieszkalnych i usługowych w **gaz ziemny** do celów bytowych i grzewczych, o ile zostaną spełnione techniczno-ekonomiczne warunki przyłączenia. Projektowane **gazociągi** powinny być prowadzone w pasach drogowych, w odległości min. 0,5 m od krawędzi (linii rozgraniczających). Ewentualne stacje redukcyjno-pomiarowe gazu dla poszczególnych posesji należy lokalizować w ogrodzeniach od strony ulicy. Gazociągi kolidujące z przebudową dróg muszą być przebudowane na koszt inwestora (przeniesione poza jezdnię).

Telekomunikacja: Plan zapewnia rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej na analizowanym terenie. Ustala się podłączenie wszystkich istniejących i projektowanych budynków do **sieci telekomunikacyjnej kablowej (doziemnej)**, wykorzystując istniejącą infrastrukturę i nowe przyłącza na warunkach operatora. Plan **chroni istniejącą linię telekomunikacyjną Policji** przebiegającą przez obszar – nakazano uzgadniać z Komendą Policji wszelkie prace mogące ją kolidować. **Dopuszcza się budowę sieci radiokomunikacyjnej** (bezwodowodowej) oraz lokalizowanie nowych **urządzeń telekomunikacyjnych** dla obsługi inwestycji na całym obszarze planu – np. masztów i anten operatorów komórkowych, o ile spełnią wymagania techniczne i normy ochrony środowiska.

Inwestycje celu publicznego: Na terenie planu przewidziano także realizację niektórych lokalnych inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną. Oprócz

wspomnianej linii tramwajowej (transport publiczny) są to przede wszystkim obiekty infrastruktury komunalnej (wodociągi, kanalizacja, energetyka) należące do zadań własnych gminy Piaseczno. Sposób realizacji i finansowania tych zadań określono w załączniku do uchwały – m.in. inwestycje w pasach drogowych (budowa dróg z uzbrojeniem podziemnym), budowa sieci wod-kan, oświetlenia ulic, zaopatrzenie w ciepło, prąd i gaz mają być prowadzone we współpracy z gestorami sieci oraz z udziałem środków gminnych i zewnętrznych.

Uchwała Nr 657/XXIV/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie (2 lipca 2008 r.) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru obejmującego działki zlokalizowane przy Al. Róż w obrębie 15 ozn. nr ew. 21/89, 21/158.

Drogi: Plan dotyczy niewielkiego obszaru położonego przy Al. Róż i głównie koryguje ustalenia planistyczne dla tego rejonu. **Nie przewidziano budowy nowych dróg** wewnątrz obszaru planu, natomiast ustalono przebieg linii rozgraniczających dla dróg publicznych na obrzeżu. Dla Al. Róż wyznaczono od strony planu nową wschodnią linię rozgraniczającą ulicy, co wskazuje na rezerwę terenu pod ewentualną **rozbudowę/przebudowę Al. Róż** w przyszłości. Ustalono również linię rozgraniczającą dla ul. H. Marusarzówny (od strony zachodniej granicy planu) – tym samym zabezpieczono pasy drogowe tych ulic zgodnie z rysunkiem planu.

Linie kolejowe: Plan nie wprowadza żadnych inwestycji związanych z infrastrukturą kolejową – teren objęty zmianą planu nie przewiduje linii szynowych ani innych form transportu kolejowego (brak takich elementów w tekście uchwały).

Korytarze powietrzne: W analizowanym planie brak jest zapisów o korytarzach powietrznych. Obszar Starej Iwicznej objęty zmianą z 2008 r. leży poza strefami specjalnymi (nie odnotowano tu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska ani innych korytarzy powietrznych), wobec czego plan nie przewiduje inwestycji w tym zakresie.

Inwestycje komunalne: Plan również **nie przewiduje lokalizacji obiektów takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie, wysypiska czy cmentarze** w tym rejonie – zmiana planu dotyczyła głównie przeznaczenia terenu na funkcję zieleni publicznej. Cały obszar otrzymał funkcję **ZP – zieleni miejska** (publiczna), z bardzo wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej (min. 85%) i zakazem zabudowy kubaturowej. Nie ma zatem mowy o lokowaniu na nim typowych inwestycji komunalnych innych niż infrastruktura techniczna podziemna.

Sieci wod-kan i energia: Ustalono, że **cały obszar planu zostanie docelowo objęty zorganizowanym systemem infrastruktury technicznej** – w zakresie wodociągów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz zasilania w energię elektryczną. Nowe obiekty (gdyby powstały, np. elementy małej architektury czy infrastruktury parkowej) muszą być podłączone do **miejskiej sieci wodociągowej i miejskiej kanalizacji** (plan zakazuje rozwiązań indywidualnych typu szambo). Wody opadowe z utwardzonych powierzchni mają być odprowadzane do **kanalizacji deszczowej**. Zapotrzebowanie na energię elektryczną ma być w pełni pokryte z sieci – plan określa zasadę **pełnego pokrycia potrzeb w energię** (oświetlenie, sprzęt domowy, cele grzewcze) z istniejącego systemu, z możliwością modernizacji i rozbudowy urządzeń SN/NN dla zwiększenia niezawodności zasilania. Przyłącza nowych obiektów powinny być wykonywane jako podziemne (kable NN w

		<p>gruncie). Odnawialne źródła energii są dopuszczalne jako uzupełnienie zasilania.</p> <p>Obiekty infrastruktury technicznej: Ze względu na przeznaczenie terenu pod zielen publiczną, plan nie wyznacza tu odrębnych terenów pod obiekty infrastrukturalne (jak stacje trafo czy przepompownie) – zakłada się korzystanie z istniejących sieci zewnętrznych. Modernizacja i przebudowa istniejących urządzeń infrastruktury technicznej jest dopuszczona w miarę potrzeb (np. przebudowa przyłączy, relokacja sieci kolidujących z zagospodarowaniem), po uzgodnieniu z gestorami. Plan wprowadza zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej na tym obszarze (ze względu na funkcję rekreacyjną terenu), przy jednoczesnym utrzymaniu pełnego standardu pokrycia terenu siecią telekomunikacyjną – zapotrzebowanie na łącza telefoniczne ma być w całości zaspokojone poprzez sieci kablowe w pasach drogowych.</p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie stwierdzono publicznie dostępnych decyzji WZ dotyczących działek nr 146/5 i 146/8 ani innych przedsięwzięć w promieniu 1 km – ewentualne wcześniejsze decyzje (sprzed uchwalenia planu) nie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p>W promieniu 1 km zidentyfikowano dwie inwestycje celu publicznego, dla których wydano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach (DŚU). Pierwsza to budowa nowego odcinka drogi wojewódzkiej nr 721 (tzw. 721 bis) od drogi krajowej nr 7 (rejon Sękocina) do ul. Mleczarskiej w Piasecznie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał DŚU dla tej inwestycji w 2018 r., a Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska w listopadzie 2020 r. częściowo zmienił warunki decyzji (utrzymując w mocy pozostałe ustalenia). Decyzja środowiskowa stała się ostateczna, co pozwoliło kontynuować prace projektowe nad tą drogą. Druga to rozbudowa (budowa) drogi gminnej – ul. Kieleckiej łączącej Nową Iwiczną, Starą Iwiczną i Nową Wołą. Wójt Gminy Lesznówola (przy udziale RDOŚ) przeprowadził ocenę oddziaływania na środowisko dla rozbudowy ul. Kieleckiej; decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach została wydana na początku 2022 r. (obwieszczenie ważne do 25.02.2022). Przedsięwzięcie to obejmuje poszerzenie/budowę ul. Kieleckiej na odcinku Nowa Iwiczna – Stara Iwiczna – Nowa Woła wraz z infrastrukturą towarzyszącą (np. kanalizacją deszczową). Poza powyższymi przypadkami, nie stwierdzono innych decyzji środowiskowych w analizowanym promieniu – w szczególności brak inwestycji takich jak linie kolejowe, lotniska, oczyszczalnie ścieków, spalarnie czy inne obiekty mogące znacząco oddziaływać na środowisko w okolicy przedsięwzięcia.</p>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Teren Starej Iwicznej znajduje się na południe od Portu Lotniczego im. Chopina (Okęcie) w Warszawie i częściowo podlega oddziaływaniu hałasu lotniczego. Dla lotniska Chopina ustanowiono obszar ograniczonego użytkowania – początkowo na mocy rozporządzenia Wojewody (2011), a następnie uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 29/20 z dnia 3 marca

	<p>2020 r., która wyznaczyła nowe granice OOU. Według dokumentacji granica tego obszaru przebiega przez obręb 0025 Stara Iwiczna (między punktami granicznymi nr 229–249), obejmując przynajmniej północną część Starej Iwicznej. W praktyce oznacza to, że część terenu w promieniu 1 km znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania lotniska, co nakłada m.in. wymóg odpowiedniej izolacji akustycznej budynków oraz daje prawo do ewentualnych odszkodowań za obniżenie wartości nieruchomości spowodowane hałasem. Poza OOU lotniska Okęcie nie stwierdzono istnienia innych obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych uchwałami sejmiku, dotyczących terenu w promieniu 1 km (brak stref związanych np. z obiektami przemysłowymi, dużymi trasami drogowymi itp.).</p>
miejscowych planach odbudowy	Rada Gminy Lesznówola oraz Rada Miejska Piaseczna nie podjęły uchwał w zakresie uchwalenia planów odbudowy, które przewidywałyby tego rodzaju inwestycje.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	W promieniu 1 km od obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego nie odnotowano planów realizacji inwestycji przewidzianych w mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	<p>Na obszarze objętym analizą występują dwie istotne inwestycje drogowe realizowane na podstawie specustawy drogowej. Pierwsza to planowana droga wojewódzka nr 721 bis (nowy przebieg DW721 od DK7 do ul. Mleczarskiej). Wojewoda Mazowiecki wszczął 11 września 2024 r. postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ZRID dla tej inwestycji (wnioskodawcą jest Zarząd Województwa Mazowieckiego / MZDW). Decyzja ZRID dla DW721 bis nie została jeszcze wydana (postępowanie w toku, strony są zawiadomione). Drugą inwestycją jest rozbudowa drogi gminnej – ul. Kieleckiej. Dla tego zadania Gmina Lesznówola uzyskała już zezwolenie na realizację inwestycji drogowej – decyzję ZRID nr 13/2021 z dnia 25.03.2021, wydaną przez Starostę Piaseczyńskiego (decyzja ostateczna). Rozbudowa ul. Kieleckiej obejmuje modernizację istniejącej drogi na odcinku Nowa Iwiczna – Stara Iwiczna – Nowa Wola wraz z infrastrukturą. Poza wyżej wymienionymi, nie odnotowano innych decyzji ZRID w promieniu 1 km – brak inwestycji dotyczących dróg powiatowych lub krajowych bezpośrednio w analizowanym obszarze (droga ekspresowa S7 „Puławska Bis” przebiega dalej na zachód, poza obrębem 1 km). Pomniejsze inwestycje drogowe w okolicy realizowane są zazwyczaj na podstawie zwykłych pozwoleń na budowę, bez wydawania decyzji ZRID.</p>

<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>	<p>Nie stwierdzono decyzji o ustaleniu lokalizacji nowej linii kolejowej w promieniu 1 km od przedmiotowych działek. Istniejąca linia kolejowa nr 8 (Warszawa–Radom) przebiega ok. 1 km na wschód (przez stację Nowa Iwiczna), jednak jej modernizacja odbywa się w ramach standardowych procedur budowlanych i eksploatacyjnych, bez odrębnej decyzji lokalizacyjnej w trybie specustawy kolejowej. Planowane inwestycje związane z koleją w tej okolicy (np. dobudowa dodatkowych torów, budowa przystanku „Stara Iwiczna” czy likwidacja przejazdów i budowa wiaduktu drogowego w ciągu ul. Krasickiego) znajdują się na etapie koncepcyjnym lub projektowym i nie uzyskały dotąd formalnych decyzji administracyjnych o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.</p>
<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego</p>	<p>Brak takich decyzji w analizowanym obszarze. W promieniu 1 km nie znajduje się żaden port lotniczy ani lądowisko użytku publicznego, które wymagałoby specjalnej decyzji lokalizacyjnej lub zezwolenia na realizację. Najbliższe lotnisko – Warszawa Okęcie – jest oddalone o ok. 8–10 km na północ; ewentualne decyzje dotyczące jego rozbudowy obejmują wyłącznie teren samego lotniska (poza obszarem gminy Lesznówola).</p>
<p>decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych</p>	<p>Nie odnotowano żadnych inwestycji przeciwpowodziowych w promieniu 1 km od opisywanego terenu. W okolicy brak jest rzek lub obiektów hydrotechnicznych, które podlegałyby przepisom specustawy przeciwpowodziowej, wobec czego nie wydawano decyzji w tym zakresie.</p>
<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</p>	<p>Brak takich inwestycji w promieniu 1 km. Na terenie gminy Lesznówola ani w sąsiedztwie, nie planuje się żadnych obiektów energetyki jądrowej, zatem nie wydawano decyzji tego typu.</p>
<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej</p>	<p>Nie zidentyfikowano takich decyzji dotyczących analizowanego obszaru. W promieniu 1 km nie realizuje się żadnej strategicznej inwestycji liniowej o znaczeniu krajowym, takiej jak magistrale gazowe czy linie elektroenergetyczne najwyższych napięć w trybie specustawy przesyłowej. Duże projekty tego rodzaju prowadzone w ostatnich latach w województwie mazowieckim (np. gazociąg wysokiego ciśnienia Mory–Wola Karczewska czy linie 400 kV) przebiegają w znacznym oddaleniu od gminy Lesznówola. Żadne nowe linie przesyłowe ani gazociągi nie zostały zaplanowane przez teren Starej Iwicznej, co potwierdza brak obwieszczeń o decyzjach lokalizacyjnych w tym rejonie.</p>
<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej</p>	<p>Nie stwierdzono decyzji tego typu dla terenu w promieniu 1 km. Rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze Lesznówoli (np. sieci światłowodowe, maszty telefonii komórkowej) odbywa się na ogół na podstawie zwykłych pozwoleń budowlanych lub zgłoszeń, ewentualnie zgodnie z</p>

		<p>miejscowym planem, bez potrzeby stosowania specustaw. Wojewoda Mazowiecki nie wydawał decyzji o lokalizacji sieci szerokopasmowej obejmujących Starą Iwiczną, a Urząd Gminy nie ogłaszał decyzji celu publicznego dotyczących obiektów łączności w tej okolicy. W przypadku nowych przyłączy telekomunikacyjnych (np. dla powstających osiedli) inwestycje są realizowane standardowo, bez specjalnych decyzji administracyjnych.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak takich inwestycji w promieniu 1 km. Teren planowanego Centralnego Portu Komunikacyjnego (nowego lotniska między Warszawą a Łodzią) znajduje się daleko poza obszarem gminy Lesznowola. Żadne elementy infrastruktury CPK (np. linie kolejowe dojazdowe) nie zostały zlokalizowane w odległości 1 km od przedmiotowych działek, stąd nie wydawano tu decyzji związanych z CPK.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Infrastruktura dostępowa realizowana jest na podstawie decyzji wydawanych przez Wojewodę Pomorskiego na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 285), obszar przedsięwzięcia deweloperskiego nie znajduje się, ani nie graniczy z obszarem objętym inwestycją w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską wymaganych ze względu na istotny interes bezpieczeństwa państwa.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak takich inwestycji w analizowanym obszarze. W promieniu 1 km nie występują ani nie są planowane strategiczne inwestycje sektora naftowego (np. rurociągi lub bazy paliw) wymagające dedykowanych decyzji administracyjnych, więc żadne decyzje tego rodzaju nie były wydawane.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ^{8*}	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	<p>Decyzja Starosty Piaseczyńskiego z dn. 9 lipca 2025r. nr 1100 / 2025 w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z urządzeniami budowlanymi.</p> <p>Decyzja stała się ostateczna w dn. 10.07.2025r.</p>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak decyzji na dzień sporządzenia prospektu.	

^{8*}Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

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	Brak daty zakończenia budowy domu jednorodzinnego na dzień sporządzenia prospektu.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych- 15 lipca 2025 r., planowany termin zakończenia robót budowlanych – 31 marca 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki rozmieszczone pojedynczo; minimalny odstęp między budynkami – 8 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Sposób pomiaru „powierzchni użytkowej na potrzeby ceny lokalu” lokalu przyjmuje się (opisuje / definiuje) jako tylko „powierzchnia użytkowa” z normy PN-ISO 9836:2022-07 - określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. „Powierzchnia użytkowa” jest definiowana tylko i wyłącznie w normie PN-ISO 9836:2022-07. Żaden inny przepis prawa nie ma żadnego wpływu na zasady liczenia „powierzchni użytkowej na potrzeby ceny lokalu”.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	25,19 % - wkład własny 74,81% - kredyt bankowy
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁹	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 z późn. zm.) (zwana	

⁹ 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..

	<p>dalej „Ustawą”) zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach, na podstawie zawartej dnia 27.11.2025 r. pomiędzy Deweloperem a Mazowieckim Bankiem Spółdzielczym w Łomiankach, Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego nabywcy. Na pisemny wniosek nabywcy</p> <p>.....,</p> <p>prześle nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach, zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z umową deweloperską i harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydanym przez Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych.</p> <p>Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	załącznik nr 5
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług („VAT”) obowiązującą w dniu sporządzenia prospektu.</p> <p>W przypadku obniżenia stawki VAT pozostałe do zapłaty kwoty na poczet ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu.</p> <p>W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet ceny Deweloper może odpowiednio podwyższyć</p>

nieuiszczone jeszcze części ceny, z zastrzeżeniem, że jeżeli właściwe przepisy podatkowe będą przewidywać inny sposób zastosowania nowej stawki VAT, Deweloper dokona zmiany ceny z zachowaniem tych przepisów.

O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny.

W przypadku zmiany stawki VAT przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu Deweloper będzie miał prawo odpowiednio zmienić cenę, przy czym gwarantowana jest stałość ceny w wysokości netto (z uwzględnieniem jej zmian wynikających z postanowień Umowy dotyczących zmiany powierzchni użytkowej Lokalu), natomiast nabywca będzie w przypadku zmiany stawki VAT skutkującej podwyższeniem ceny uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o wzroście ceny z przyczyn wskazanych powyżej.

W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu, nie uwzględniając powierzchni użytkowej Loggii/Ogródka/Tarasu/Balkonu określona w umowie przeniesienia własności lokalu będzie się różniła od powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w niniejszej umowie:

(a) o nie więcej niż 2% tej powierzchni – tego rodzaju różnica nie będzie uznawana przez strony za zmianę, niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, a cena będzie podlegała korekcie,

(b) o więcej niż 2% tej powierzchni – tego rodzaju różnica nie będzie uznawana przez strony za zmianę, niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, przy czym:

(i) w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu cena zostanie stosownie obniżona,

(ii) w przypadku zwiększenia powierzchni lokalu, Deweloper będzie uprawniony do stosownego podwyższenia ceny, - w oparciu o przyjętą i wskazaną w umowie cenę za 1,00 m² lokalu, które to rozliczenie nastąpi wraz z końcowym rozliczeniem ceny lokalu.

Jeżeli na skutek okoliczności opisanych powyżej w lit. (a) lub (b) (ii) skorzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny, nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny.

W sytuacjach uprawniających Dewelopera do podwyższenia ceny, Deweloper zawiadomi nabywcę w formie pisemnej o ewentualnych różnicach w powierzchni lokalu wraz z informacją czy i w jakim zakresie Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny. Zawiadomienie zostanie dokonane na co najmniej 7 dni przed upływem terminu do zapłaty ostatniej części ceny zgodnie z harmonogramem wpłat, a w przypadku gdy ustalenie różnic, o których mowa w niniejszym postanowieniu zostanie dokonane przez Dewelopera po zapłacie przez nabywcę całej ceny zgodnie z harmonogram wpłat, w terminie 7 dni od dnia ustalenia różnic w powierzchni lokalu. W takim przypadku zapłata przez nabywcę różnicy wynikającej z podwyżki ceny zostanie dokonana w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez nabywcę zawiadomienia o różnicach w powierzchni lokalu wraz z informacją o podwyższeniu ceny. Niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego stanowić może podstawę odstąpienia przez Dewelopera od umowy.

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

1. Na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy Nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej Umowy deweloperskiej, jeśli:
a. umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,

20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

- b. informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust.2 Ustawy,
 - c. Deweloper nie doręczył nabywcom prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy,
 - d. dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy,
 - e. prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,
 - f. w przypadku nieprzeniesienia na nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie określonym w Umowie deweloperskiej,
 - g. 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,
 - h. 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,
 - i. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie, tj. gdy Deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowanych depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r., poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem,
 - j. Deweloper nie usunie wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
 - k. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
 - l. syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2

ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 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, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, za zapłatą oznaczonej sumy.

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy.

W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

Nadto: W razie zmiany stawki podatku VAT dla lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, zgodnie ze stosownymi aktami prawnymi, cena ulegnie również odpowiedniej zmianie, o czym Deweloper powiadomi nabywcę.

W przypadku opisanym powyżej, gdy po stronie nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty powiadomienia o powyższym obowiązku dopłaty, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży. Oświadczenie o

odstąpieniu od umowy powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Zwrot kwot wpłaconych przez nabywcę nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy oraz – jeśli przedmiot umowy został już wydany nabywcy – od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi. Odstąpienie nabywcy od umowy z powyższej przyczyny nie stanowi odstąpienia na skutek okoliczności, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność.

INNE INFORMACJE¹⁰⁴⁴⁾

I. Informacja o:

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

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

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

¹⁰⁴⁴⁾ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

mieszkańczych 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 Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Łomiankach, prowadzącym 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 Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach,
- 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 miesiące 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,
- Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach korzysta także z następujących znaków towarowych:



Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa na potrzeby ceny lokalu z normy PN-ISO 9836:2022-07 wynosi z 92,87 m².	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1m² „powierzchni użytkowej na potrzeby ceny lokalu” z normy PN-ISO 9836:2022-07 wynosi zł brutto.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.01.2028r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Załącznik nr 1
	Technologia wykonania	Załącznik nr 4
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik nr 3 Załącznik nr 4
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2
	Dostępne media w budynku	Prąd, Woda, Kanalizacja, Ogrzewanie (pompa ciepła)
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej planuje się poprzez istniejący zjazd z ul. Słonecznej oraz drogę wewnętrzną (działki nr 146/4 oraz 146/7) na zasadzie współwłasności.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 1	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Załącznik nr 1 Załącznik nr 4	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy (na dzień sporządzenia prospektu)	

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy (na dzień sporządzenia prospektu)
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut 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).
 4. Standard wykończenia.
 5. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.
-