

PROSPEKT INFORMACYJNY

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

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

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego. Data sporządzenia prospektu 20.02.2026 r.



Przedsięwzięcie deweloperskie Inwestycja Osiedle Arkady Walendów

Walendów, ul. Brzozowa (główny wjazd), ul. Ogrody Walendów (wjazd dodatkowy).
Gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie, obręb Walendów

Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje 201 budynków (186 budynków z pierwszej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz 15 budynków z zamiennego pozwolenia na budowę).

„Budowa zespołu 186 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z wewnętrznymi instalacjami gazu, komunikacją wewnętrzną, miejscami postojowymi, siecią wodociagową, kanalizacją sanitarną, kanalizacją deszczową, elektroenergetyczną oraz szczelnymi zbiornikami retencyjnymi na dz. nr ew. 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/14, 138/15, 138/16, 138/17, 138/18, 138/19, 138/20, 138/21, 138/22, 138/23, 138/24, 138/25, 138/26, 138/27, 138/28, 138/29, 138/30, 138/31, 138/32, 138/33, 138/34, 138/35, 138/36, 138/37, 138/38, 138/39, 138/40, 138/41, 138/42, 138/43, 138/44, 138/45, 138/46, 138/47, 138/48, 138/49, 138/50, 138/51, 138/52, 138/53, 138/54, 138/55, 138/56, 138/57, 138/58, 138/59, 138/60, 138/61, 138/62, 138/63, 138/64, 138/65, 138/66, 138/67, 138/68, 138/69, 138/70, 138/71, 138/72, 138/73, 138/74, 138/75, 138/76, 138/77, 138/78, 138/79, 138/80, 138/81, 138/82, 138/83, 138/84, 138/85, 138/86, 138/87, 138/88, 138/89, 138/90, 138/91, 138/92, 138/93, 138/94, 138/95, 138/96, 138/97, 138/98, 138/99, 138/100, 138/101, 138/102, 138/103, 138/104, 138/105, 138/106, 138/107, 138/108, 138/109, 138/110, 138/111, 138/112, 138/113, 138/114, 138/115, 138/116, 138/117, 138/118, 138/119, 138/120, 138/121, 138/122, 138/123, 138/124, 138/125, 138/126, 138/127, 138/128, 138/129, 138/130, 138/131, 138/132, 138/133, 138/134, 138/135, 138/136, 138/137, 138/138, 138/139, 138/140, 138/141, 138/142, 138/143, 138/144, 138/145, 138/146, 138/147, 138/148, 138/149, 138/150, 138/151, 138/152, 138/153, 138/154, 138/155, 138/156, 138/157, 138/158, 138/159, 138/160, 138/161, 138/162, 138/163, 138/164, 138/165, 138/166, 138/167, 138/168, 138/169, 138/170, 138/171, 138/172, 138/173, 138/174, 138/175, 138/176, 138/177, 138/178, 138/179, 138/180, 138/181, 138/182, 138/183, 138/184, 138/185, 138/186, 138/187, 138/188, 401, 402, 403, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423 (dawniej 138/189, 138/190), 138/191 położonych w miejscowości Walendów, gm. Nadarzyn. oraz

„Budowa 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynku portierni na dz. nr ew. 401, 402, 403, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423 (dawniej 138/189, 138/190), położonych w miejscowości Walendów, gm. Nadarzyn.”

Etap 1, Zadanie 7

Zadanie 7 obejmuje 6 budynków

(rozmieszczenie etapów i zadań w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiano na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).

CZĘŚĆ OGÓLNA

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

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Warszawa, Białoleka, ul. Cieślowskich 49, Apartamenty Przyjaciół
Data rozpoczęcia	28.06.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.02.2025
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Słomin, ul. Wieczorna, Osiedle Nova Magdalenka 5
Data rozpoczęcia	09.02.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.10.2025
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ożarów, ul. Piłsudskiego 5 i 7, Miasto Ogród 6
Data rozpoczęcia	05.05.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.10.2025
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w tym na kwotę powyżej 100 000 złotych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Walendów, ul. Brzozowa (główny wjazd), ul. Brzozowa (wjazd dodatkowy). Gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie, obręb Walendów. Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje 201 budynków (186 budynków z pierwszej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz 15 budynków z zamiennego pozwolenia na budowę. „Budowa zespołu 186 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z wewnętrznymi instalacjami gazu, komunikacją wewnętrzną, miejscami postojowymi, siecią wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną oraz szczelnymi zbiornikami retencyjnymi na dz. nr ew. 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/14, 138/15, 138/16, 138/17, 138/18, 138/19, 138/20, 138/21, 138/22, 138/23, 138/24, 138/25, 138/26, 138/27, 138/28, 138/29, 138/30, 138/31, 138/32, 138/33, 138/34, 138/35, 138/36, 138/37, 138/38, 138/39, 138/40, 138/41, 138/42, 138/43, 138/44, 138/45, 138/46, 138/47, 138/48, 138/49, 138/50, 138/51, 138/52, 138/53, 138/54, 138/55, 138/56, 138/57, 138/58, 138/59, 138/60, 138/61, 138/62, 138/63, 138/64, 138/65, 138/66, 138/67, 138/68, 138/69, 138/70, 138/71, 138/72, 138/73, 138/74, 138/75, 138/76, 138/77, 138/78, 138/79, 138/80, 138/81, 138/82, 138/83, 138/84, 138/85, 138/86, 138/87, 138/88, 138/89, 138/90, 138/91, 138/92, 138/93, 138/94, 138/95, 138/96, 138/97, 138/98, 138/99, 138/100, 138/101, 138/102, 138/103, 138/104, 138/105, 138/106, 138/107, 138/108, 138/109, 138/110, 138/111, 138/112, 138/113, 138/114, 138/115, 138/116, 138/117, 138/118, 138/119, 138/120, 138/121, 138/122, 138/123, 138/124, 138/125, 138/126, 138/127, 138/128, 138/129, 138/130, 138/131, 138/132, 138/133, 138/134, 138/135, 138/136, 138/137, 138/138, 138/139, 138/140, 138/141, 138/142, 138/143, 138/144, 138/145, 138/146, 138/147, 138/148, 138/149, 138/150, 138/151, 138/152, 138/153, 138/154, 138/155, 138/156, 138/157, 138/158, 138/159, 138/160, 138/161, 138/162, 138/163, 138/164, 138/165, 138/166, 138/167, 138/168, 138/169, 138/170, 138/171, 138/172, 138/173, 138/174, 138/175, 138/176,

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

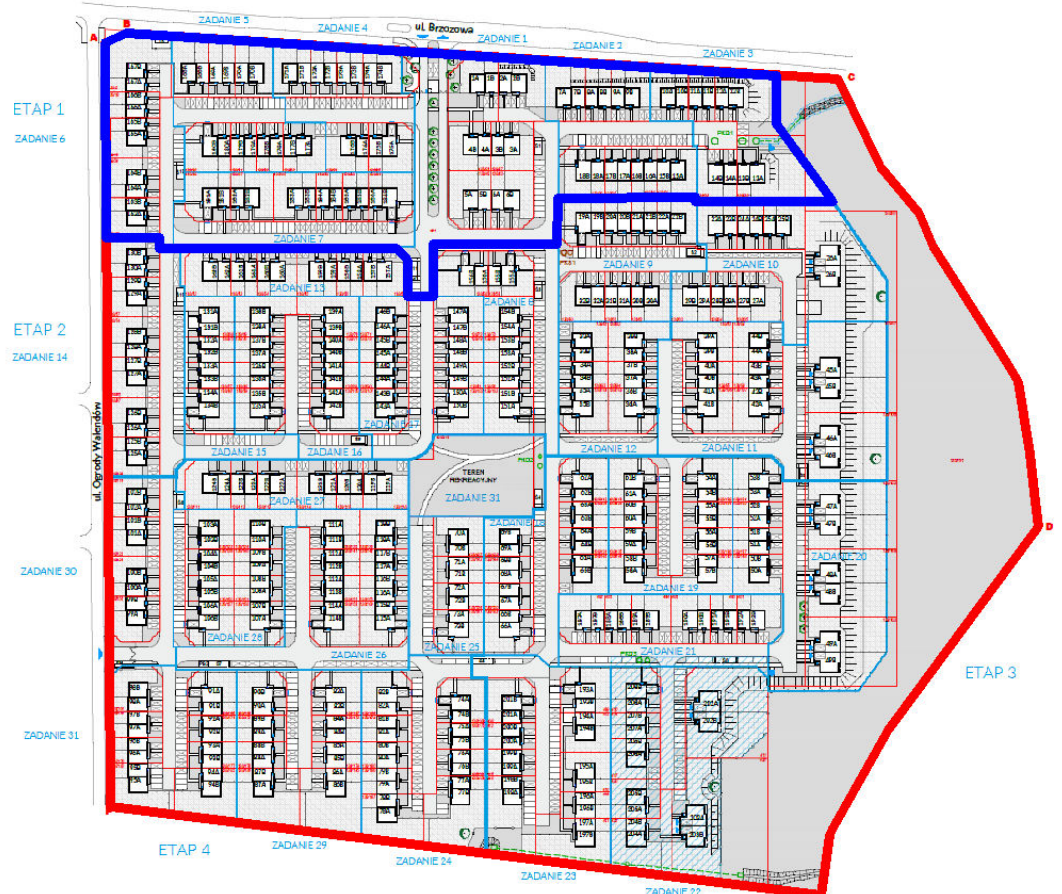
⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

138/177, 138/178, 138/179, 138/180, 138/181, 138/182, 138/183, 138/184, 138/185, 138/186, 138/187, 138/188, 401, 402, 403, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423 (dawniej 138/189, 138/190), 138/191 położonych w miejscowości Walendów, gm. Nadarzyn.

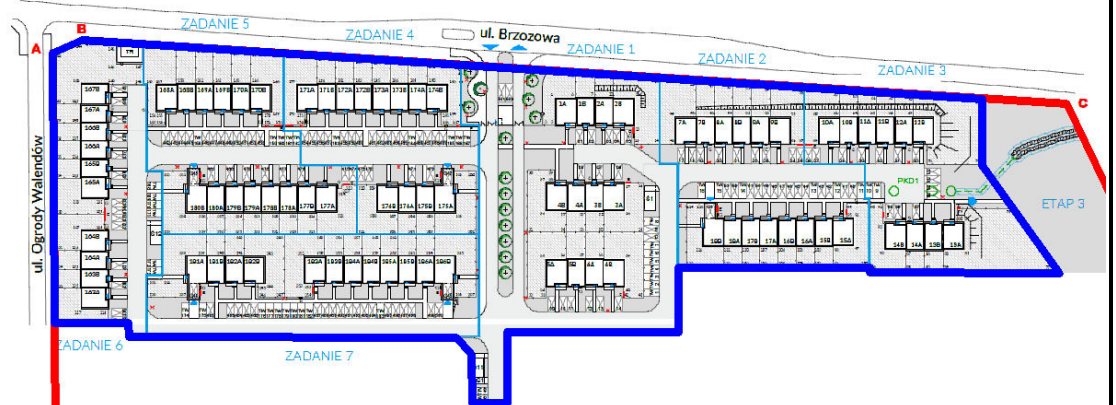
„Budowa 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynku portierni na dz. nr ew. 401, 402, 403, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423 (dawniej 138/189, 138/190), położonych w miejscowości Walendów, gm. Nadarzyn.”

Etap 1, Zadanie 7 działki nr 138/36, 138/37, 138/38, 138/39, 138/40, 138/41, 401

Rozmieszczenie etapów i zadań w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).

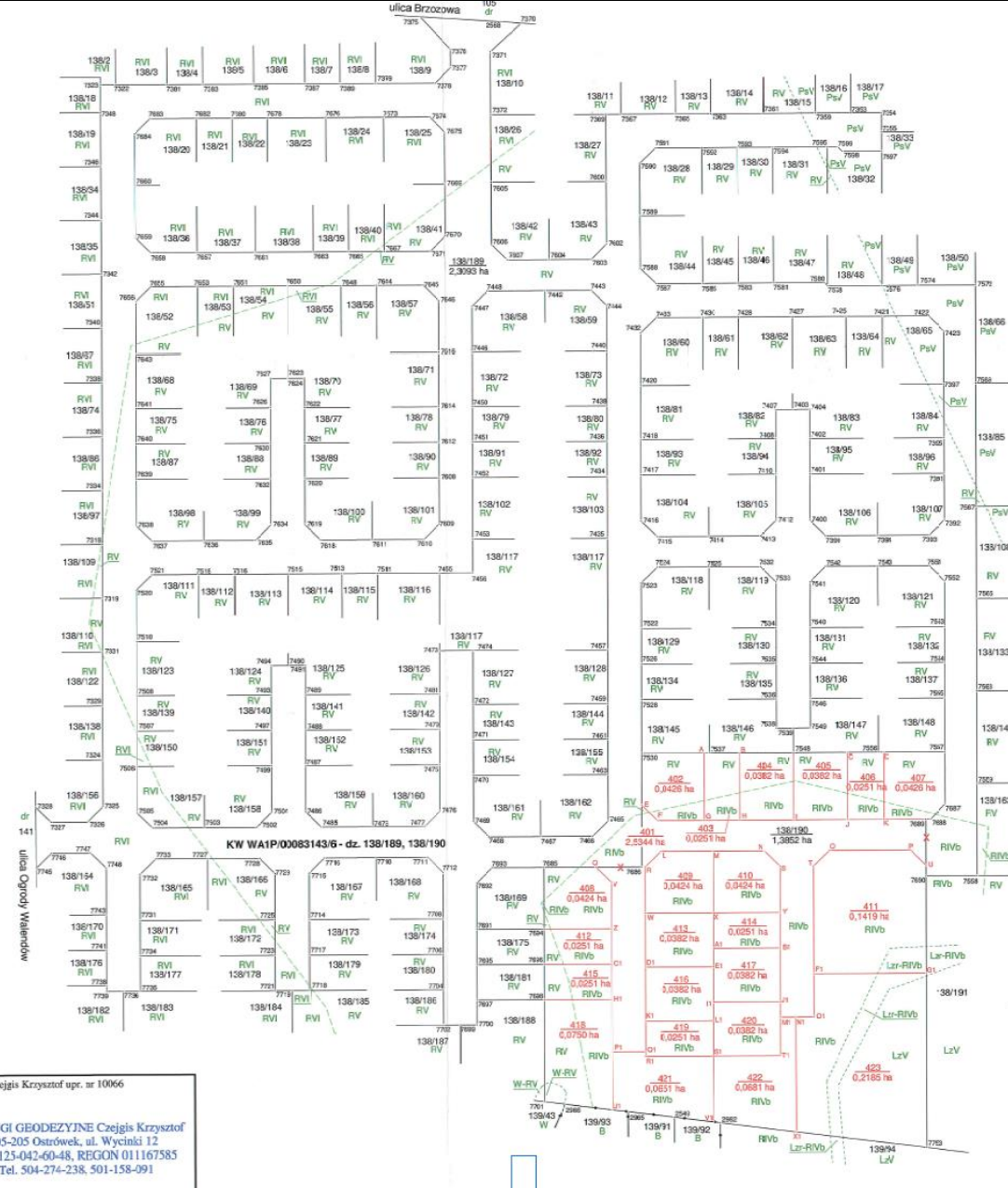


Ryc. Schemat rozmieszczenia etapów. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono etap 1.

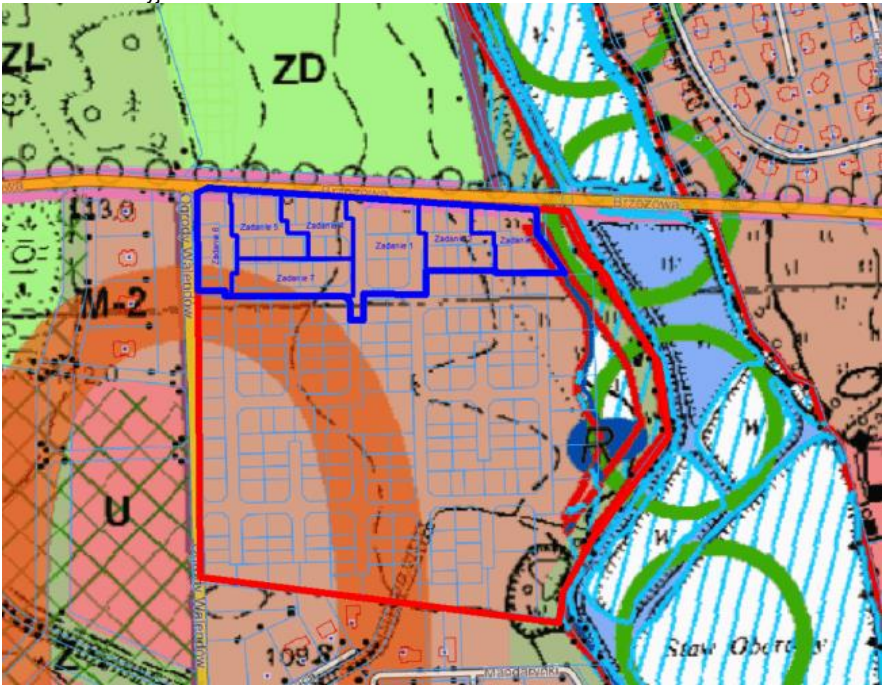


Ryc. Schemat rozmieszczenia zadań w etapie 1. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a błękitną linią schematycznie oznaczono etap 1, a błękitną linią podział na zadania w etapie.

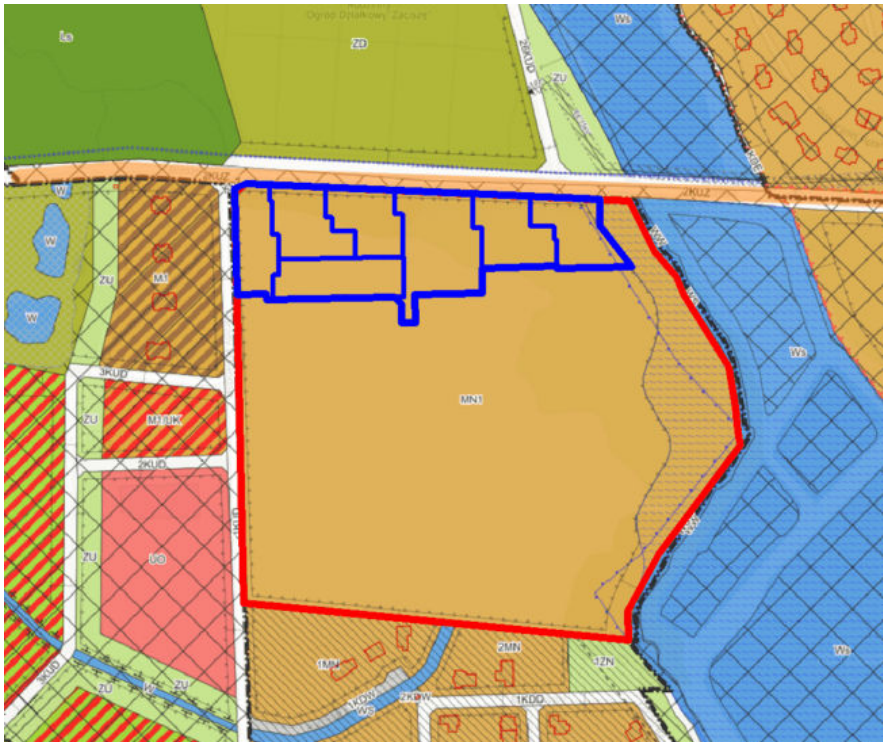
Zgodnie z decyzją nr 53/2025 z dnia 08.08.2025 r. zatwierdzono podział nieruchomości zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (pełna dokumentacja dostępna w biurze dewelopera).

	 rejgis Krzysztof upr. nr 10066 JGI GEODEZYJNE Czejgis Krzysztof 05-205 Ostrówek, ul. Wycinki 12 125-042-60-48, REGON 01167585 Tel. 504-274-238, 501-158-091
	Ryc. Wykaz zmian gruntowych zgodnie z decyzją nr 53/2025 z dnia 08.08.2025 r.
Numer księgi wieczystej	WA1P/00083143/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej WA1P/00083143/6 wpisane są: a) hipoteka umowna – na zasadzie równego pierwszeństwa z hipoteką opisaną pod lit. b) poniżej – do sumy 22.100.000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony sto tysięcy złotych), na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu z siedzibą w Łowiczu (REGON 000502581, KRS 0000040238) w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności tego banku wynikających z umowy o kredyt obrotowy - konsorcjum bankowe numer 6/55/24 z dnia 14 marca 2024 roku, obejmujących: spłatę wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat, wynikających z ww. umowy kredytu oraz przyznanych kosztów postępowania, b) hipoteka umowna – na zasadzie równego pierwszeństwa z hipoteką opisaną pod lit. a) powyżej – do sumy 5.100.000,00zł (pięć milionów sto tysięcy złotych), na rzecz Południowo-Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Jedlińsku z siedzibą w Jedlińsku (REGON 000498129, KRS 0000106505) w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności tego banku wynikających z umowy o 4 kredyt obrotowy - konsorcjum bankowe numer 6/55/24 z dnia 14 marca 2024 roku, obejmujących: spłatę wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat, wynikających z ww. umowy kredytu oraz przyznanych kosztów postępowania.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): Na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego (w tym na obszarze zadania 3 w etapie 1.) znajdują się obszary

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

w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³	bezpośredniego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Utraty lokalizowane po wschodniej stronie przedsięwzięcia deweloperskiego. W obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny zagrożone powodzią. • ~900m na północ znajdują się tereny KG- Droga główna (droga wojewódzka). Jest to ul. Nad Utratą, która stanowi dojazd do węzła do al. Katowickiej (1,4km na północ od zadań w etapie 1 przedsięwzięcia deweloperskiego). • ~1,1km na północ są tereny KDS – teren drogi publicznej ekspresowej – Al. Katowicka. Droga może oddziaływać pod kątem hałasu na obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. • Planowana jest budowa tzw. „Paszkowianki” - to odcinek drogi od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 719 do węzła drogi ekspresowej S8 „Paszków”. Węzeł ten znajduje się ~1,3km na północny-wschód od zadania 6 w etapie 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. Inwestycja znajduje się zaraz za obszarem do 1km od terenu inwestycji, ale może oddziaływać na teren poprzez hałas i zanieczyszczenia. Zgodnie z danymi z dnia 21.07.2025 r. budowa tzw. „Paszkowianki” jest hamowana przez społeczność lokalną. Protesty społeczne mogą wpłynąć na zmiany przebiegu inwestycji w przyszłości, co może wpłynąć na teren przedsięwzięcia deweloperskiego. • ~300m na wschód od zadania 3 w etapie 1 są tereny UKR/UZ/ZP- Ośrodek opiekuńczy z obiektem kultu religijnego i zielenią parkową. • ~960m na wschód od zadania 3 w etapie 1 są tereny U - Tereny centrum usługowego. • ~650m na południowy-wschód od zadania 3 w etapie 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny KO - Teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków są rzeki Zimna Woda i Utrata oraz Rów Wolica. Rzeka Utrata znajduje się ~50m na wschód od terenu inwestycji. • ~1km na południowy-wschód jest teren ujęcia wody ze stacją uzdatniania. • ~730m na południowy-wschód od zadania 3 w etapie 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny ST- Stacje elektroenergetyczne 15/04kV. Od stacji na południe przebiega linia elektroenergetyczna EE15kV. • ~750m na południe od zadań w etapie 1 znajduje się stacja elektroenergetyczna 15/04 kV i przebiega linia elektroenergetyczna EE15kV • ~260m na północ jest cmentarz żydowski wpisany do ewidencji zabytków – data wpisu 1995-04-24. Wszystkie powyższe aspekty zostały opisane w niniejszym prospekcie informacyjnym w dalszych sekcjach.
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy Na BIP Nadarzyn https://bip.nadarzyn.pl/1016.plan-ogolny widnieje Uchwała nr II.14.2024 z dnia 15.05.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Ogłoszenie z dnia 10.07.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Nadarzyn oraz składaniu wniosków. W związku z powyższym Gmina Nadarzyn nie posiada jeszcze uchwalonego planu ogólnego gminy, więc do 30 czerwca 2026 r. lub do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy (jeśli nastąpi to wcześniej) obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn Uchwała Nr XLII/420/2014 z dnia 2014-03-26 Test uchwały dostępny na https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=121 Rysunek studium dostępny w Systemie informacji przestrzennej Gminy Nadarzyn www.nadarzyn.e-mapa.net Legenda studium https://nadarzyn.e-mapa.net/implementation/nadarzyn/pln/legenda/000.png Do studium były dwie zmiany. Zmiana Studium Uchwała Nr XXI.262.2016 z 2016-08-31 https://nadarzyn.e-mapa.net/implementation/nadarzyn/pln/pelna_tresc/000_ZM1.pdf Zmiana Studium Uchwała Nr LXVII.874.2023 z 2023-03-01 https://nadarzyn.e-mapa.net/implementation/nadarzyn/pln/pelna_tresc/000_ZM2.pdf (jest to tekst ujednolicony studium. Zmianą studium z 2016 r. fragmenty terenu po wschodniej stronie zostały oznaczone jako W - tereny wód powierzchniowych. Obszar przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się na obszarze M-2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny Z-tereny zieleni chronionej. Są tam obszary R-zbiorniki retencyjne  Ryc. Fragment Studium Gminy Nadarzyn. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren

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

	przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono etap 1 z podziałem na zadania. www.nadarzyn.e-mapa.net Należy mieć na uwadze, że plan ogólny gminy, który zostanie uchwalony przez gminę może zmieniać funkcje terenów, co w przyszłości może wpłynąć na zmianę zasad ich zagospodarowywania.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr LIII/510/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa. Tekst uchwały https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=40 Rysunek planu dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net (patrz rycina niżej). Uchwała nr IX/76//2011 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIII/510/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa. Legenda planu dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=40 Zgodnie z planem miejscowym obszar przedsięwzięcia inwestycyjnego (wszystkie etapy znajdują się w ramach obszaru MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (szczegółowe opisy w dalszych sekcjach).  Ryc. Fragment planu miejscowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono etap 1 z podziałem na zadania. www.nadarzyn.e-mapa.net Na BIP Gminy Nadarzyn https://bip.nadarzyn.pl/975.procedury-planistyczne-w-toku widnieją procedury planistyczne w toku, ale nie dotyczą one obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego. Jedyną procedurą planistyczną w toku na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego jest procedura uchwalania planu ogólnego gminy Nadarzyn (patrz opis w sekcji wyżej).
Miejscowy plan odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zgodnie z §4 planu miejscowego dla terenu przedsięwzięcia deweloperskiego „2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu: 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.” W studium Gminy Nadarzyn widnieje informacja „W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.” Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Ochrony Przeciwosuwiskowej SOPO), na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3 Powyższe wskazuje, że Gmina Nadarzyn nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami, w związku z tym nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.

	Inne ⁴	Strategia rozwoju gminy Nadarzyn na lata 2014-2025 https://www.nadarzyn.pl/plik.10504.strategianaa Strategia Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2030 - projekt do konsultacji społecznych https://www.nadarzyn.pl/plik.16822.projekt-strategii-rozwoju-gminy-konsultacje-pdf.pdf Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nadarzyn na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r. https://bip.nadarzyn.pl/plik.13644.program-ochrony-srodowiska-dla-gminy-nadarzynna-lata-2021-2024-z-perspektywa-do-2028-r-pdf.pdf Gminny Program Rewitalizacji Gminy Nadarzyn do roku 2030 - Uchwała Nr III.43.2024 https://bip.nadarzyn.pl/plik.18993.uchwala-nr-iii-43-2024-pdf.pdf Ustawa o lasach z 28 września 1991 r. https://www.lasy.gov.pl/pl/edukacja/slownik/l/lasy-ochronne Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870) https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?top=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619. Uchwała w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Okęcie. Plan Generalny Lotniska Chopina w Warszawie na lata 2021 - 2040, zatwierdzony przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023 r. https://ppl.bip.gov.pl/inne-jednostki-organizacyjne/plany-generalne-lotnisk-zarządzanych-przez-ppl-s-a.html Rozporządzenie z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie https://sip.lex.pl/#/act/16964625/441897041/warunki-techniczne-jakim-powinny-odpowiadac-budynki-i-ich-usytuowanie?keyword=rozporz%C4%85dzenie%20w%20sprawie%20warunk%C3%B3w%20technicznych%20jakim%20powinny%20odpowiada%C4%87%20budynki%20i%20ich%20u-sytuowanie&searchPit=2025-09-17&cm=SFIRST Ustawa z 24.07.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich. Na stronie gminy Nadarzyn nie widnieją odrębne dokumenty zawierające tzw. wytyczne urbanistyczne (standardy urbanistyczne), ani też dokument tzw. uchwały krajobrazowej, które określałyby zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z planem miejscowym Uchwała nr LIII/510/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa. Tekst uchwały https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=40 Rysunek planu dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net cały obszar przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w ramach MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zorganizowanym osiedlu wraz z niezbędnymi usługami osiedlowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną (drogi wewnętrzne) i zielenią urządzoną; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, urządzenia ochrony przeciwpożarowej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie, kioski, obiekty małej architektury; 3) przeznaczenie dopuszczalne: a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej usługi, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 32, jako lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny lub w oddzielnych budynkach, b) przepompownie ścieków, stacje transformatorowe 15/0,4kV,

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

1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

7) uznania zabytku za pomnik historii,

8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		c) urządzenia wodne zabezpieczające przed powodzią (w tym zbiorniki retencyjno - odparowywalne)."
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: „7c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej i na 2 dla zabudowy z usługami w oddzielnych budynkach”
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej <u>nadziemnej</u> intensywności zabudowy”. Jest to nowe pojęcie wprowadzone nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: Ust. 5 „7) ustala się: a) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych, b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej usługami w oddzielnych budynkach lub z obiektami infrastruktury technicznej”
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: „8) ustala się: a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (z kondygnacją w dachu włącznie) do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m, b) maksymalną wysokość portierni lub garaży (zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym sytuowanych w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej) na 4m;”
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z zabudową wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową; 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z wolno stojącymi budynkami usług lub z obiektami infrastruktury technicznej.”
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „9. Zasady obsługi komunikacyjnej: 1(...) 3) ustala się sytuowanie miejsc parkingowych na terenie inwestycji dopuszczając zatoki postojowe na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; 4) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny, b) usługi - 30 miejsc postojowych na 1000m ² powierzchni użytkowej usług (z uwzględnieniem rotacji), c) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000m ² powierzchni użytkowej (z uwzględnieniem rotacji), ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy, d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.”
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z § 11 planu miejscowego: „4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: 1) dla terenu MN1 położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. obowiązują odpowiednio ustalenia, o których mowa w § 8; 2) obowiązują odpowiednio ustalenia zapisane w § 9; 3) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi; 4) w projektach zagospodarowania należy uwzględnić zagospodarowanie zielenią niską korytarza nad rzeką Utratą pomiędzy granicą dz. nr ew. 98/2, a nieprzekraczalną linią zabudowy; 5) na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska ustala się przyporządkowanie terenu MN1 pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną; 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z zabudową wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową; 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z wolno stojącymi budynkami usług lub z obiektami infrastruktury technicznej.” Rozdział 2 Zasady ochrony środowiska i przyrody § 8. 1. Obszar planu położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w której obowiązują przepisy Rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 26 oraz przepisy o ochronie przyrody i środowiska. 2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska: 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska), z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko; 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu

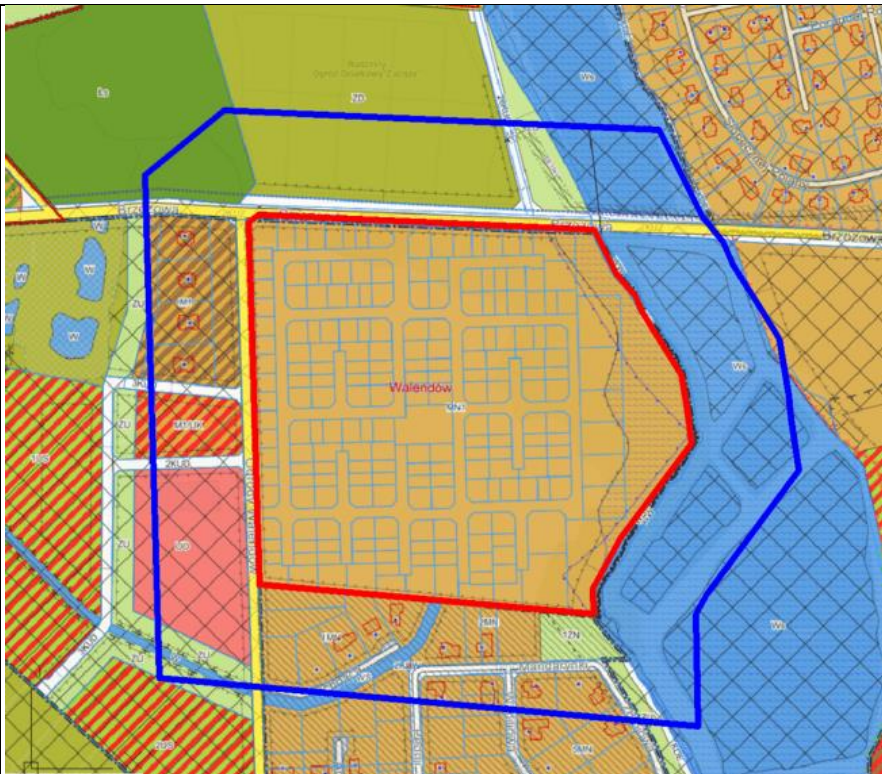
		drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych; 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową naprawą lub remontem urządzeń wodnych; 4) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych, a przy realizacji prac ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych; 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody oraz racjonalna gospodarka wodna; 6) nakazuje się zachowanie naturalnego charakteru brzegów rzeki Utraty za wyjątkiem prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i utrzymaniem lub budową urządzeń wodnych; 7) w odległości 20m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych – rzeki Utraty, zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem służących potrzebie ochrony przeciwpowodziowej, sieci infrastruktury technicznej i komunikacji, zbiorników retencyjnych, oraz wyznaczenia wydzielonych stref dostępnych dla zwierząt.” „§ 9. 1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rzeki Utraty. Wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi. 2. Dla konserwacji rzeki Utraty i otwartych rowów melioracyjnych ustala się zachowanie dostępności w postaci „drogi eksploatacyjnej”. 3. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych. 4. Ustala się zagospodarowanie i użytkowanie terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych. Ustala się warunki odwodnienia terenów zabudowy oraz terenów komunikacji. 5. Ustala się racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, poprzez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a nie zabudowaną, określonych wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych. 6. Ustala się ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, zieleni przyulicznej i nadwodnej. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji dróg, zbiorników retencyjnych lub zabudowy, wymaga uzyskania zgody w odrębnym postępowaniu. W przypadku konieczności usunięcia drzew dla realizacji inwestycji nie będących inwestycjami celu publicznego nakazuje się wykonanie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych właściwych dla siedlisk. 7. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określa się przyporządkowanie wyznaczonego na rysunku planu terenu do rodzaju określonego w przepisach Prawa ochrony środowiska. 8. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy. 9. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z obowiązkiem segregowania odpadów.” Na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego (w tym na obszarze etapu 1, zadanie 3) znajdują się obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Utraty zlokalizowane po wschodniej stronie przedsięwzięcia deweloperskiego. Obszary te zostały zaznaczone na rysunku planu miejscowego (patrz ryc. w sekcjach wyżej). Zgodnie z planem miejscowym Rozdział 3 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. „§ 10. Oznacza się na rysunku planu zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Utraty, w którym przyjmuje się ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych Prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w części wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż rzeki Utraty ustala się zakaz zabudowy wynikający z Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.”
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	

		 Ryc. Obszary zagrożenia powodziowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono etap 1 z podziałem na zadania. Dane Wód Polskich www.nadarzyn.e-mapa.net
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		Zgodnie z §4 planu miejscowego „2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu: 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.”
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych		Plan miejscowy porusza aspekty związane z przepisami odrębnymi. Zgodnie ze słownikiem planu miejscowego przez przepisy odrębne należy rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie ze słownikiem planu miejscowego przez strefę zwykłą w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K. – należy rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870). Zgodnie ze słownikiem planu miejscowego przez odpowiednie strefy bezpieczeństwa od gazociągu - należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefami, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: jako strefy kontrolowane lub jako odległości podstawowe” Zgodnie z §3 planu miejscowego „3. Oznacza się na rysunku planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych: 1) zasięg terenów zdrenowanych; 2) granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.” Zgodnie z §4 planu miejscowego 1. W planie określa się: 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.” Zgodnie z §8 planu miejscowego „2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska: 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska), z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.” Zgodnie z §9 planu miejscowego „1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rzeki Utraty. Wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi. 2. Dla konserwacji rzeki Utraty i otwartych rowów melioracyjnych ustala się zachowanie dostępności w postaci „drogi eksploatacyjnej”. 3. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych.

	4. Ustala się zagospodarowanie i użytkowanie terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych. Ustala się warunki odwodnienia terenów zabudowy oraz terenów komunikacji. 5. Ustala się racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, poprzez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a nie zabudowaną, określonych wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych. 6. Ustala się ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, zieleni przyulicznej i nadwodnej. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji dróg, zbiorników retencyjnych lub zabudowy, wymaga uzyskania zgody w odrębnym postępowaniu. W przypadku konieczności usunięcia drzew dla realizacji inwestycji nie będących inwestycjami celu publicznego nakazuje się wykonanie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych właściwych dla siedlisk. 7. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określa się przyporządkowanie wyznaczonego na rysunku planu terenu do rodzaju określonego w przepisach Prawa ochrony środowiska. 8. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy. 9. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z obowiązkiem segregowania odpadów." Zgodnie planem miejscowym z Rozdział 3 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów „§ 10. Oznacza się na rysunku planu zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Utraty, w którym przyjmuje się ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych Prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w części wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż rzeki Utraty ustala się zakaz zabudowy wynikający z Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu." Zgodnie z §11 planu miejscowego „4. Zasady ochrony środowiska i przyrody 5) na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska ustala się przyporządkowanie terenu MN1 pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną"
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do drogi publicznej z realizowanego etapu 1 przedsięwzięcia inwestycyjnego będzie się odbywał od strony północnej z ul. Brzozowej (2KUZ – drogi zbiorcze - powiatowe). W ramach całego przedsięwzięcia deweloperskiego wydzielona została działka nr 401, która stanowić będzie obsługę inwestycji. W południowo-zachodniej części przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się drugi wjazd na osiedle od ul. Ogrody Walendów (KUD – drogi dojazdowe - gminne). Tekst planu miejscowego nie opisuje terenów KUZ i KUD. Na obszarze całego przedsięwzięcia deweloperskiego są liczne drogi wewnętrzne prowadzące do poszczególnych zadań inwestycyjnych. Zgodnie z §11 ust. 9 planu miejscowego Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu MN1: „1) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych, położonych poza obszarem planu, dróg publicznych 2KDZ i 1KDD; 2) w pasie terenu dla eksploatacji rowu melioracji szczegółowej, położonego wzdłuż tego rowu, dopuszcza się przejścia piesze; 3) ustala się sytuowanie miejsc parkingowych na terenie inwestycji dopuszczając zatoki postojowe na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; 4) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny, b) usługi - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług (z uwzględnieniem rotacji), c) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej (z uwzględnieniem rotacji), ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy, d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb." Zgodnie z §11 planu miejscowego: „5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: 1) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w strefie zabudowy wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy: a) w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ (poza obszarem planu), (...) 5) przy wjazdach na osiedle, w granicy działki sąsiedniej i pomiędzy linią rozgraniczającą dróg 2KDZ lub 1KDD, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokowanie parterowych portierni; 14 g) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek wzdłuż drogi dojazdowej 2KDZ i 1KDD (poza obszarem planu) przy wjazdach na teren MN1, (...) 14 i) z wyłączeniem placów do zawracania i rond ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń: nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDD, nie mniejsze niż 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 2KDZ, a także nie mniejsze niż 5m wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych"

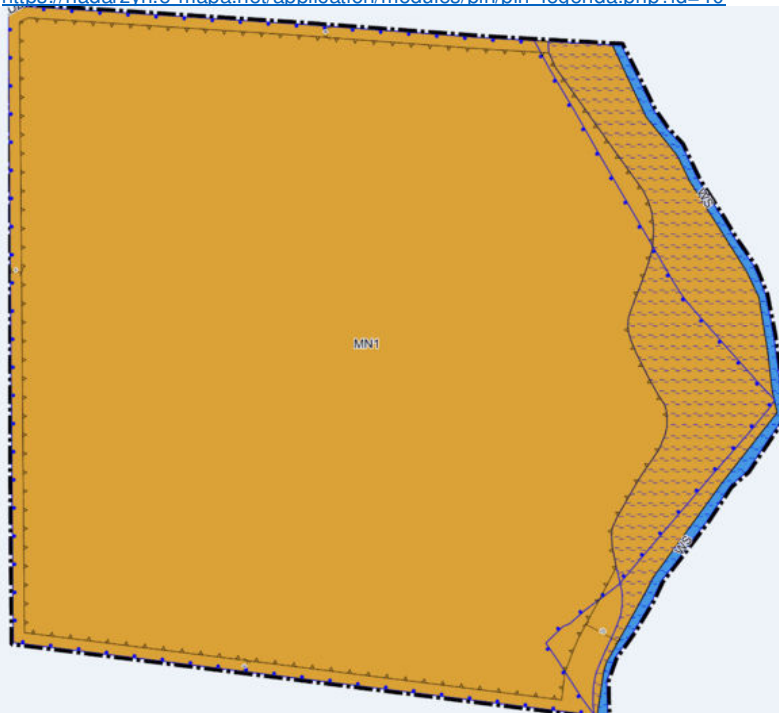
		Rozmieszczenie etapów i zadań w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dostępu do dróg przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej		Zgodnie z § 11 planu miejscowego: 10. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej dla celów bytowych i usług. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia do celów gospodarczych, zaopatrzenia placu budowy i na cele przeciwpożarowe. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne; 2) odprowadzenie ścieków: a) ustala się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym, b) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia poza obszarem planu, c) dla obiektów tymczasowych lub pełniących czasowo funkcje ekspozycyjne, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowego-gospodarczych (na własnym terenie) do atestowanych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego, d) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem, e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu; 3) odprowadzenie wód opadowych: a) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, z ewentualnym zastosowaniem oczek wodnych, w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach, z zastosowaniem systemu mieszanego łączącego system drenarski z systemem kanalizacji deszczowej, b) odwodnienie dróg do kanalizacji deszczowej, rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne, rzeka Utrata lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych, c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg; 4) zaopatrzenie w energię elektryczną; a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców z napowietrznych i podziemnych sieci elektroenergetycznych 15kV wyprowadzonych z istniejącej RPZ Sękocin i projektowanej RPZ „Nadarzyn” poza obszarem planu, b) zaopatrzenie projektowanych inwestycji ze stacji istniejących lub nowych stacji transformatorowych pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami określonymi przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych, c) dopuszczenie lokowania słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg lub na działkach przy drogach, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu, d) pozostawienie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i nn napowietrznych lub kablowych podziemnych, e) dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu; 5) zaopatrzenie w gaz z sieci średniego ciśnienia istniejącej w drodze 2KDZ, po uprzedniej niezbędnej rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez operatora sieci; 6) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych, w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów; 7) gospodarka odpadami w sposób zgodny ze stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie, a w szczególności z zapewnieniem na terenie inwestycji miejsc na place pod śmietniki umożliwiające segregację odpadów; 8) obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi; 10) ustala się, że wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być wykonane jako szczelne, a realizacja skrzyżowań projektowanej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z właściwym operatorem na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę lub zgłaszania robót budowlanych (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej)."
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w	Przeznaczenie terenu	Szkie koncepcji zagospodarowania terenu i jego otoczenia przedstawiono na załączniku nr 7 do prospektu informacyjnego). Na obszarze do 100m od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego obowiązują następujące plany miejscowe (wszystkie rysunki planów dostępne w systemie informacji przestrzennej www.nadarzyn.e-mapa.net).

odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵



Ryc. Fragment planów miejscowych. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m od przedsięwzięcia deweloperskiego. www.nadarzyn.e-mapa.net

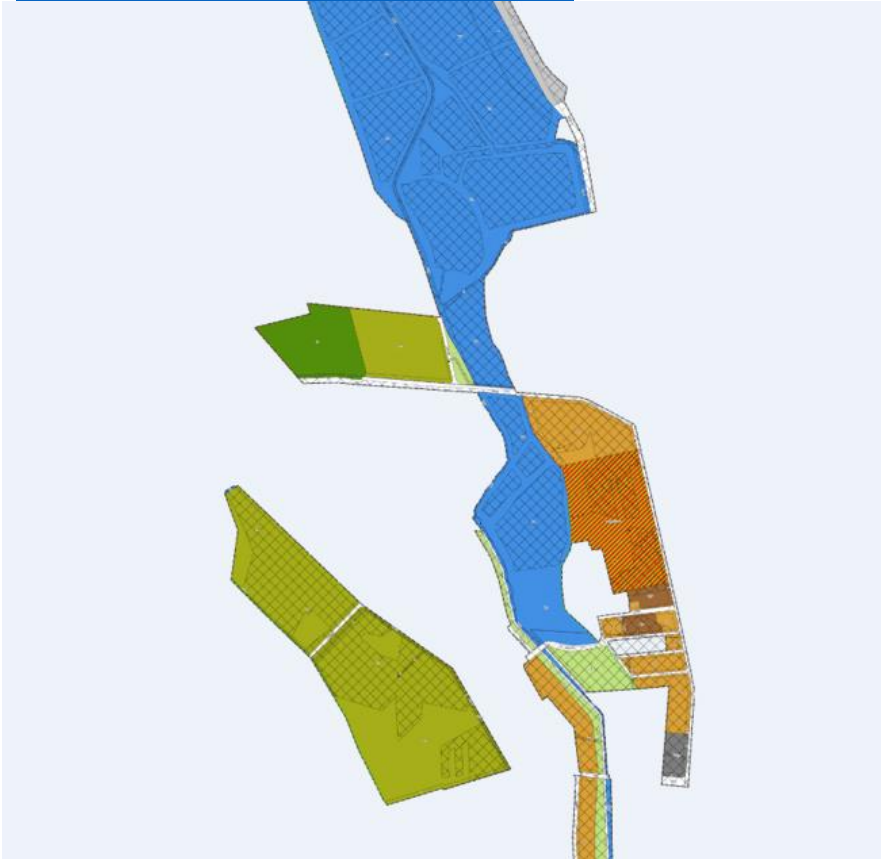
- **PLAN WALENDÓW - BRZozowa** Uchwała nr LIII/510/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa. Tekst uchwały <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=40> Rysunek planu dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/054> Uchwała nr IX/76//2011 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIII/510/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa. Legenda planu dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=40



Ryc. Plan miejscowy Walendów – Brzozowa. <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/054>

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

- **PLAN NADARZYN ETAP II** Uchwała Nr XLIV/706/2005 z dnia 2005-12-28 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów w gminie Nadarzyn etap II. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUstaleniaSzczegolowe&p=101&n=ZD> Rysunek dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/034> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=101



Ryc. Fragment planu miejscowego Nadarzyn Etap II. <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/034>

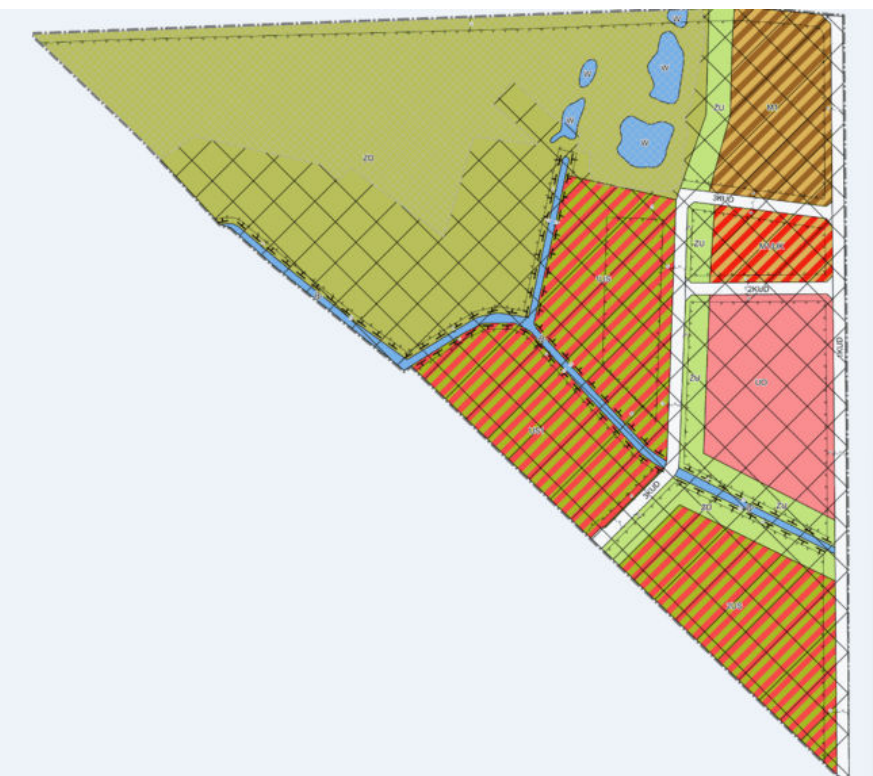
- **PLAN REJON STAWU OBOROWEGO** - Uchwała Nr II.16.2018 z dnia 2018-11-28 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn obszar w rejonie Stawu Oborowego. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=2> Rysunek dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/111> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=2



Ryc. Fragment planu miejscowego Rejon Stawu Oborowego <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/111>

- **PLAN NADARZYN ETAP I** Uchwała Nr XXXV/631/2005 z dnia 2005-04-13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=48> Rysunek

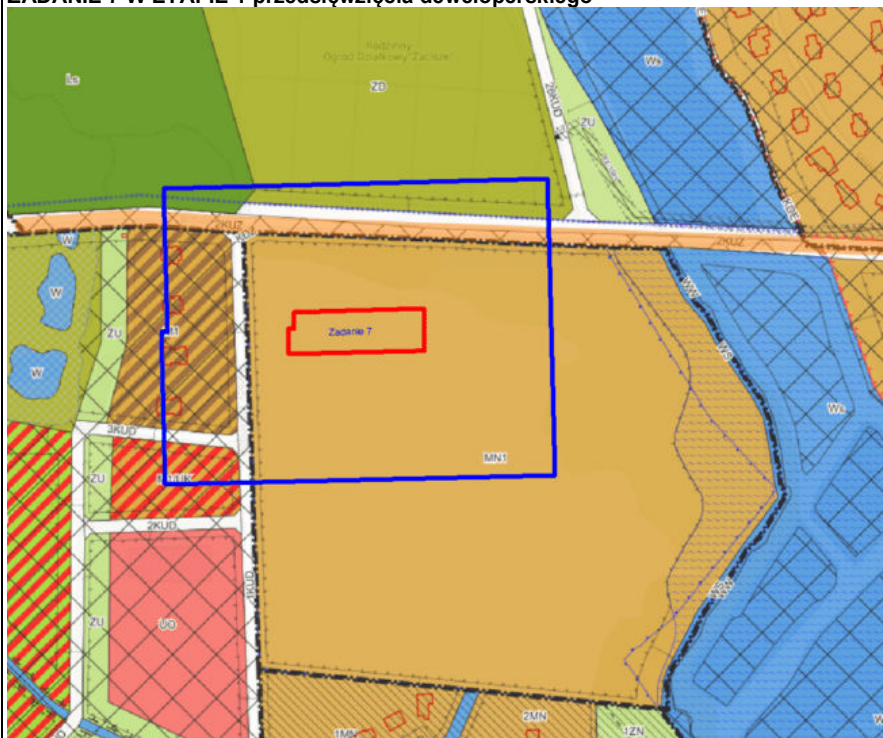
dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/028> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=48



Ryc. Plan miejscowy Nadarzyn Etap I <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/028>

Poniżej szczegółowa analiza założeń planów miejscowych dla danego zadania w etapie 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. Rozmieszczenie etapów i zadań w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).

ZADANIE 7 W ETAPIE 1 przedsięwzięcia deweloperskiego



Ryc. Fragment planu miejscowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono zadanie 7 w etapie 1 przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m. www.nadarzyn.e-mapa.net

	Do 100m na północ od zadania 7 w etapie 1 znajduje się teren MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Dalej jest teren KUZ – drogi zbiorcze – powiatowe (ul. Brzozowa). Dalej na północ są tereny Ls-lasy, gdzie jest zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych zwianych z gospodarką leśną. Są tereny ZD – ogródki działkowe. Do 100m na wschód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Do 100m na południe od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Do 100m na zachód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajduje się tam kolejny etap przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Dalej jest teren KUD – drogi dojazdowe – gminne (ul. Ogrody Walendów), dalej są tereny M1/UK – usługi kultury z zabudową mieszkaniową jednorodziną, tereny KUD – drogi dojazdowe – gminne, tereny M1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna komunalna i socjalna. Na BIP Gminy Nadarzyn https://bip.nadarzyn.pl/975.procedury-planistyczne-w-toku widnieją procedury planistyczne w toku, ale nie dotyczą one obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego. Jediną procedurą planistyczną w toku na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego jest procedura uchwalania planu ogólnego gminy Nadarzyn (patrz opis w jednej z sekcji wyżej).
Maksymalna intensywność zabudowy	ZADANIE 7 W ETAPIE 1 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ od zadania 7 w etapie 1 znajduje się teren MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1:„7c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej i na 2 dla zabudowy z usługami w oddzielnych budynkach”. Dalej jest teren KUZ – drogi zbiorcze – powiatowe (ul. Brzozowa). Dalej na północ są tereny Ls-lasy, gdzie jest zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych zwianych z gospodarką leśną. Są tereny ZD – ogródki działkowe, dla których plan określa możliwość zabudowy gospodarczej (altan) i jednocześnie nie określa maksymalnej intensywności zabudowy. Do 100m na wschód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1:„7c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej i na 2 dla zabudowy z usługami w oddzielnych budynkach”. Do 100m na południe od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1:„7c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej i na 2 dla zabudowy z usługami w oddzielnych budynkach”. Do 100m na zachód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Dalej jest teren KUD – drogi dojazdowe – gminne (ul. Ogrody Walendów), dalej są tereny M1/UK – usługi kultury z zabudową mieszkaniową jednorodziną, dla których plan miejscowy nie określa maksymalnej intensywności zabudowy. Są tereny KUD – drogi dojazdowe – gminne. Są tereny M1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna komunalna i socjalna, dla których plan miejscowy nie określa maksymalnej intensywności zabudowy.
Maksymalna minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy to pojęcia wdrożone nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W opisywanych planach miejscowych te pojęcia nie występują.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	ZADANIE 7 W ETAPIE 1 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ od zadania 7 w etapie 1 znajduje się teren MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: Ust. 5 „7) ustala się: a) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych, b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej usługami w oddzielnych budynkach lub z obiektami infrastruktury technicznej”. Dalej jest teren KUZ – drogi zbiorcze – powiatowe (ul. Brzozowa). Dalej na północ są tereny Ls-lasy, gdzie jest zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych zwianych z gospodarką leśną. Są tereny ZD – ogródki działkowe, dla których

	plan określa możliwość zabudowy gospodarczej (altan) i jednocześnie odwołuje się do powierzchni zabudowy zgodnej z przepisami odrębnymi. Do 100m na wschód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: Ust. 5 „7) ustala się: a) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych, b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej usługami w oddzielnych budynkach lub z obiektami infrastruktury technicznej”. Do 100m na południe od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: Ust. 5 „7) ustala się: a) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych, b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej usługami w oddzielnych budynkach lub z obiektami infrastruktury technicznej”. Do 100m na zachód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: Ust. 5 „7) ustala się: a) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych, b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej usługami w oddzielnych budynkach lub z obiektami infrastruktury technicznej”. Dalej jest teren KUD – drogi dojazdowe – gminne (ul. Ogrody Walendów), dalej są tereny M1/UK – usługi kultury z zabudową mieszkaniową jednorodziną, dla których plan miejscowy nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy. Są tereny KUD – drogi dojazdowe – gminne. Są tereny M1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna komunalna i socjalna, dla których plan miejscowy nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy.
Maksymalna wysokość zabudowy	ZADANIE 7 W ETAPIE 1 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ od zadania 7 w etapie 1 znajduje się teren MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: „8) ustala się: a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (z kondygnacją w dachu włącznie) do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m, b) maksymalną wysokość portierni lub garaży (zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym sytuowanych w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej) na 4m;” Dalej jest teren KUZ – drogi zbiorcze – powiatowe (ul. Brzozowa). Dalej na północ są tereny Ls - lasy, gdzie jest zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną. Plan nie określa maksymalnej wysokości zabudowy. Są tereny ZD – ogródki działkowe, dla których plan określa możliwość zabudowy gospodarczej (altan). Zgodnie z planem §76 „2. Zasady kształtowania zabudowy: (...) 4) ustala się nakaz jednolitych rozwiązań architektonicznych w zakresie wysokości altan, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury, co najmniej w kilku zespołach; (...) 3. Wysokość zabudowy: zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 20 dla nowej i rozbudowywanej zabudowy ustala się wysokość zabudowy altan zgodnie z przepisami odrębnymi, a pawilonu ogrodowego do 1,5 kondygnacji z dachem spadzistym.” Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt. 20) „maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć sporządzoną dla potrzeb planu definicję oznaczającą: a) nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku, w tym kondygnacji poddasza określanej jako 0,5 kondygnacji i sutereny określanej jako 0,5 kondygnacji (wysokość sutereny określa się na 0,6 m do 1,2 m od poziomu terenu do poziomu ±0,00, z tym że dla obiektów usługowych wysokość sutereny określa się na 0,6 m od poziomu terenu), b) maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich)”. Do 100m na wschód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: „8) ustala się: a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (z kondygnacją w dachu włącznie) do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m, b) maksymalną wysokość portierni lub garaży (zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym sytuowanych w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej) na 4m;” Do 100m na południe od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: „8) ustala się: a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (z kondygnacją w dachu włącznie) do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m, b) maksymalną wysokość portierni lub garaży (zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym sytuowanych w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej) na 4m;”

	Do 100m na zachód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1: „8) ustala się: a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (z kondygnacją w dachu włącznie) do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m, b) maksymalną wysokość portierni lub garaży (zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym sytuowanych w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej) na 4m;” Dalej są tereny KUD – drogi dojazdowe – gminne (ul. Ogrody Walendów), dalej są tereny M1/UK – usługi kultury z zabudową mieszkaniową jednorodziną, dla których zgodnie z planem miejscowym §35 ust. 3.” Wysokość zabudowy: zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 16 plan ustala wysokość zabudowy: usługowej do 3,5 kondygnacji (dachy spadziste) lub do 3 kondygnacji (dachy płaskie) z dopuszczeniem dominanty, a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5kondygnacji (dachy spadziste) lub 2 kondygnacje (dachy płaskie).” Są tereny KUD – drogi dojazdowe – gminne. Są tereny M1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna komunalna i socjalna, dla których zgodnie z planem miejscowym §28 ust. 3 „Wysokość zabudowy: zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 16 plan ustala: a) wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji (dachy spadziste) lub do 2 kondygnacji (dachy płaskie), b) wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 3,5 kondygnacji (dachy spadziste) lub 3 kondygnacje (dachy płaskie), c) wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji.”
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ZADANIE 7 W ETAPIE 1 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ od zadania 7 w etapie 1 znajduje się teren MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z zabudową wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową; 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z wolno stojącymi budynkami usług lub z obiektami infrastruktury technicznej.” Dalej są tereny KUZ – drogi zbiorcze – powiatowe (ul. Brzozowa). Dalej na północ są tereny Ls-lasy, gdzie jest zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych zwianych z gospodarką leśną i plan miejscowy nie określa minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Są tereny ZD – ogródki działkowe, dla których plan określa możliwość zabudowy gospodarczej (altan) i zgodnie z planem §76 2. „Zasady kształtowania zabudowy: 1) ustala się taki sposób inwestowania aby na terenie ZD zachowano co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej (W.O.CH.K).” Do 100m na wschód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z zabudową wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową; 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z wolno stojącymi budynkami usług lub z obiektami infrastruktury technicznej.” Do 100m na południe od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z zabudową wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową; 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z wolno stojącymi budynkami usług lub z obiektami infrastruktury technicznej.” Do 100m na zachód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z zabudową wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową; 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z wolno stojącymi budynkami usług lub z obiektami infrastruktury technicznej.” Dalej są tereny KUD – drogi dojazdowe – gminne (ul. Ogrody Walendów), dalej są tereny M1/UK – usługi kultury z zabudową mieszkaniową jednorodziną, dla których zgodnie z planem miejscowym §35 ust. 2. „Zasady kształtowania zabudowy: 1) plan ustala taki sposób inwestowania, aby na działce zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej” Są tereny KUD – drogi dojazdowe – gminne. Są tereny M1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna komunalna i socjalna, dla których zgodnie z planem §28 ust. 2. „Zasady kształtowania zabudowy: 1) plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej”.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	ZADANIE 7 W ETAPIE 1 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ od zadania 7 w etapie 1 znajduje się tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „9. Zasady obsługi komunikacyjnej: (...) 3) ustala

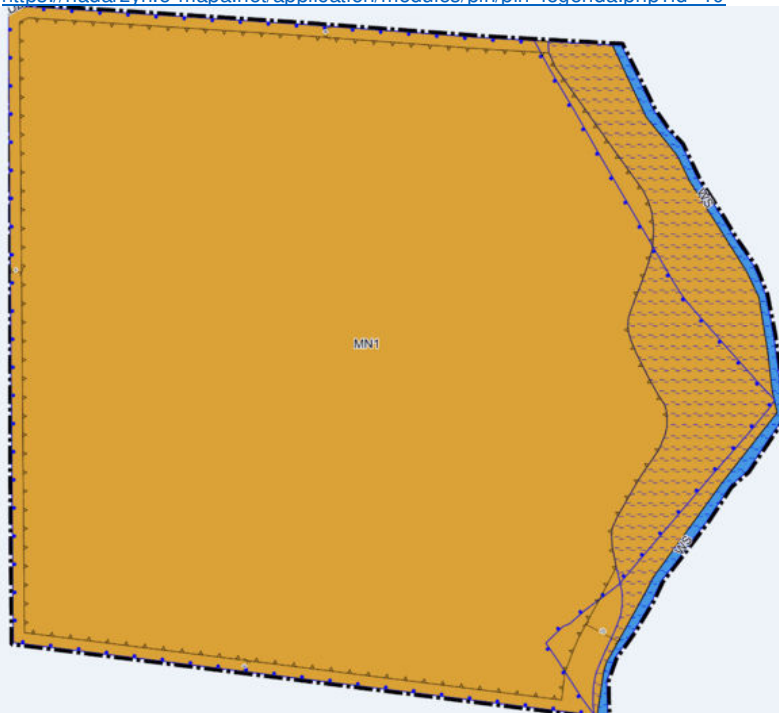
	się sytuowanie miejsc parkingowych na terenie inwestycji dopuszczając zatoki postojowe na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; 4) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny, b) usługi - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług (z uwzględnieniem rotacji), c) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej (z uwzględnieniem rotacji), ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy, d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.” Dalej są tereny KUZ – drogi zbiorcze – powiatowe (ul. Brzozowa). Dalej na północ są tereny Ls-lasy, gdzie jest zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych zwianych z gospodarką leśną. Zgodnie z planem § 38. 1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych: (...) „4) wyklucza się lokowanie miejsc postojowych na terenach leśnych Ls, terenach zieleni urządzonej ZU.” Są tereny ZD – ogródki działkowe, dla których plan określa możliwość zabudowy gospodarczej (altan). Zgodnie z planem § 81. Ust. 2. Ustala się zasadę lokalizacji miejsc postojowych zgodnie z warunkami, o których mowa w § 38. Zgodnie z § 38. 1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych: 1) ustala się miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych; 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KUD, ciągów-pieszojezdnych KPJ i dróg wewnętrznych; 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza wyznaczonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2; 4) wyklucza się lokowanie miejsc postojowych na terenach leśnych Ls, terenach zieleni urządzonej ZU. 2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach własnych inwestycji w ilościach wynikających z następujących minimalnych wskaźników z uwzględnieniem rotacji: 1) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep; 2) kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 3) hotele – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 1 autokar na 100 łózek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych; 4) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt; 5) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów; 6) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce; 7) zabudowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; 8) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 17 9) przychodnia zdrowia prywatna – 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego; 10) dom opieki-10 miejsc postojowych na 100 mieszkańców i 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych; 11) ogrody działkowe – 5 miejsc na 10 działek.” Do 100m na wschód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „9. Zasady obsługi komunikacyjnej: (...) 3) ustala się sytuowanie miejsc parkingowych na terenie inwestycji dopuszczając zatoki postojowe na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; 4) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny, b) usługi - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług (z uwzględnieniem rotacji), c) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej (z uwzględnieniem rotacji), ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy, d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.” Do 100m na południe od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „9. Zasady obsługi komunikacyjnej: (...) 3) ustala się sytuowanie miejsc parkingowych na terenie inwestycji dopuszczając zatoki postojowe na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; 4) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny, b) usługi - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług (z uwzględnieniem rotacji), c) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej (z uwzględnieniem rotacji), ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy, d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.” Do 100m na zachód od zadania 7 w etapie 1 są tereny MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego). Znajdują się tam kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego (patrz ryc. w jednej z sekcji wyżej). Zgodnie z § 11 planu dla terenu MN1 „9. Zasady obsługi komunikacyjnej: (...) 3) ustala się sytuowanie miejsc parkingowych na terenie inwestycji dopuszczając zatoki postojowe na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; 4) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny, b) usługi - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług (z uwzględnieniem rotacji), c) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych
--	---

		na 1000m2 powierzchni użytkowej (z uwzględnieniem rotacji), ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy, d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb." Dalej są tereny KUD – drogi dojazdowe – gminne (ul. Ogrody Walendów), dalej są tereny M1/UK – usługi kultury z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie z planem § 40. Ust. 2 Odpowiednią ilość miejsc postojowych, według minimalnych wskaźników, o których mowa w § 25 należy zapewnić na terenie M1/UK, na terenie ZU oraz wzdłuż dróg 2KUD i 3KUD. Zgodnie z § 25 planu „Zasady sytuowania miejsc postojowych w obszarze planu 1. Plan ustala następujące zasady sytuowania miejsc postojowych: 1) plan ustala miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych; 2) plan dopuszcza miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KUD, dojazdów oraz na terenach zieleni urządzonej ZU; 3) plan wyklucza sytuowanie miejsc postojowych poza wyznaczonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2. 2. Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenach własnych inwestycji w ilościach wynikających z następujących minimalnych wskaźników z uwzględnieniem rotacji: 1) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep; 2) kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 p. użytkowej; 3) hotele – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, oraz 1 autokar na 100 łóżek, oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych; 4) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt; 5) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów; 6) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce; 7) zabudowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; 8) ogrody działkowe – 5 miejsc na 10 działek." Są tereny KUD – drogi dojazdowe – gminne. Są tereny M1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna komunalna i socjalna, dla których plan miejscowy nie określa maksymalnej intensywności zabudowy. Zgodnie z § 33 ust. 3 planu „Odpowiednią ilość miejsc postojowych, według minimalnych wskaźników, o których mowa w § 25, należy zapewnić na własnych działkach, w terenie ZU, wzdłuż drogi 3KUD i dojazdów." Patrz opis § 25 planu wyżej dla terenu M1/UK.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie	Nie dotyczy

	przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Obszar do 1km obejmuje dwie gminy – Gminę Nadarzyn i Gminę Raszyn. I. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH W OBSZARZE DO 1 KM GMINA NADARZYN Wszystkie tereny w obszarze do 1km na terenie Gminy Nadarzyn są pokryte planami miejscowymi.  Ryc. Plany miejscowe obowiązujące na terenie Gminy Nadarzyn na obszarze do 1km od zadania przedsięwzięcia inwestycyjnego. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. https://nadarzyn.e-mapa.net/ Plany miejscowe obowiązujące na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego na terenie Gminy Nadarzyn to (wykaz wszystkich obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Nadarzyn z pełną dokumentacją dostępny jest na https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/): PLAN WALENDÓW - BRZozowa Uchwała nr LIII/510/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa. Tekst uchwały https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=40 Rysunek planu dostępny na

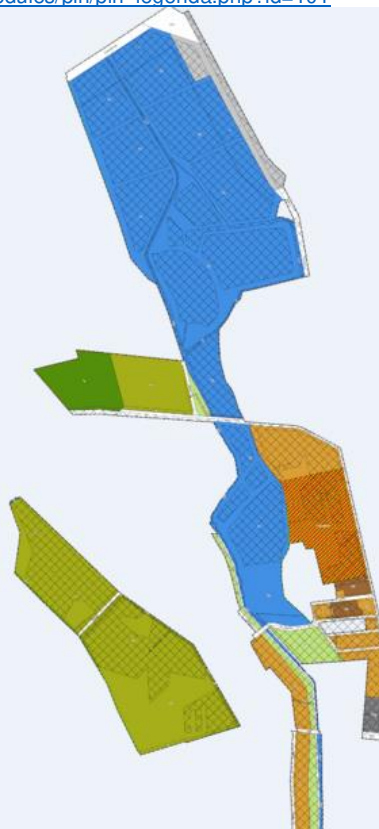
⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

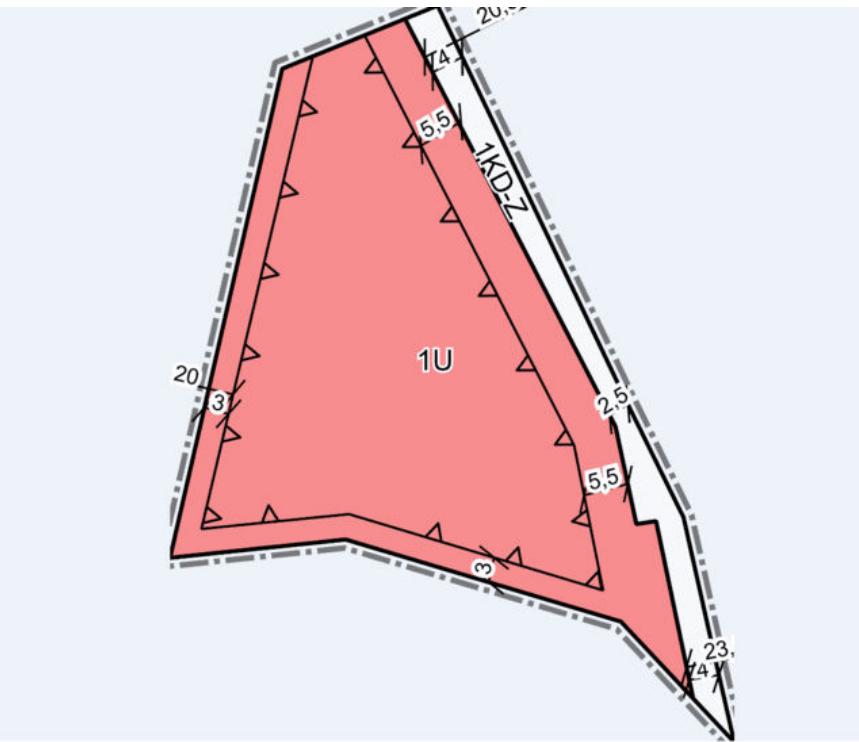
www.nadarzyn.e-mapa.net oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/054> Uchwała nr IX/76//2011 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIII/510/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa. Legenda planu dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=40



Ryc. Plan miejscowy Walendów – Brzozowa. <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/054>

- **PLAN NADARZYN ETAP II** Uchwała Nr XLIV/706/2005 z dnia 2005-12-28 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów w gminie Nadarzyn etap II. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUstaleniaSzczegolowe&p=101&n=ZD> Rysunek dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/034> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=101

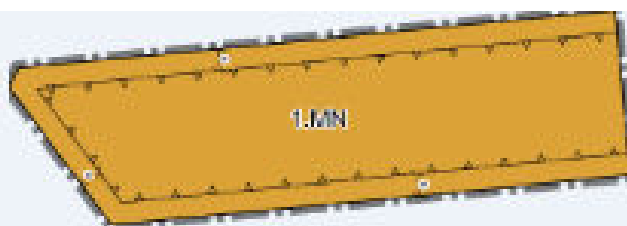


		Ryc. Plan miejscowy Nadarzyn Etap II. https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/034 PLAN STAWY WALENDOWSKIE - Uchwała Nr XX/201/2012 z dnia 2012-05-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w gminie Nadarzyn - rejon " Stawy Walendowskie " Rysunek dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz na https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/076 Treść uchwały https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=111 Legenda uchwały https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=111  Ryc. Plan miejscowy Stawy Walendowskie. https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/076 PLAN WALENDÓW - STAWOWA - Uchwała Nr LI/460/2010 z dnia 2010-09-29 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Stawowa. Treść uchwały https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=75 Rysunek dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz na https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/052 Legenda uchwały https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=75
--	--	--



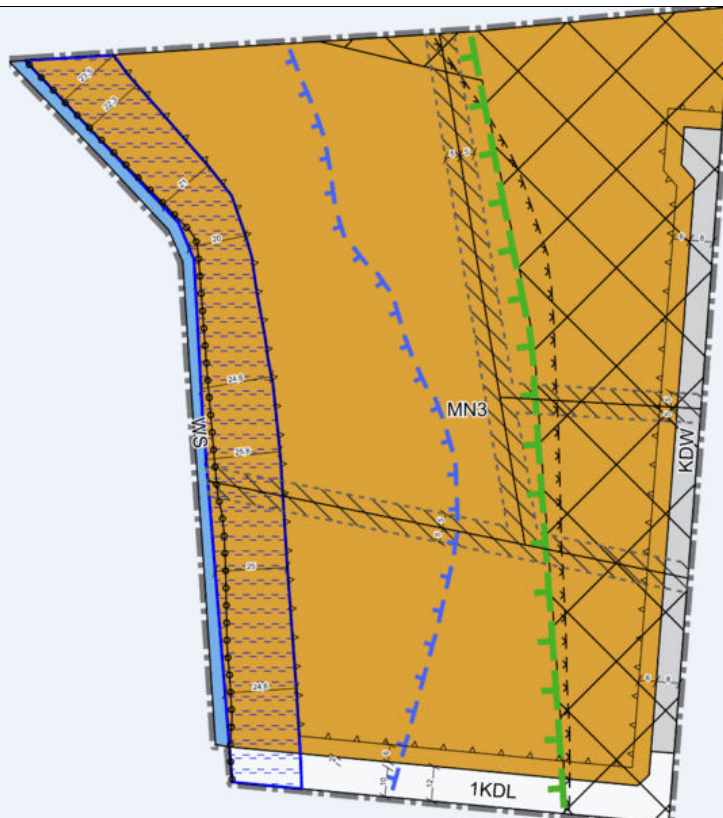
Ryc. Plan miejscowy Walendów - Stawowa. <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/052>

PLAN NR I-II WE WSI WALENDÓW - Uchwała Nr LXXIII.954.2023 z dnia 2023-08-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn. Treść uchwały <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=128> Rysunek dostępny na [www.nadarzyn.e-mapa.net](https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/127) oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/127> Legenda uchwały https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=128



Ryc. Fragment planu miejscowego nr I-II we Wsi Walendów. <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/127>

PLAN CZĘŚCI WSI WALENDÓW - Uchwała Nr XVII/133/2007 z dnia 2007-12-13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn. Treść uchwały <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=67> Rysunek dostępny na [www.nadarzyn.e-mapa.net](https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/045) oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/045> Legenda uchwały https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=67



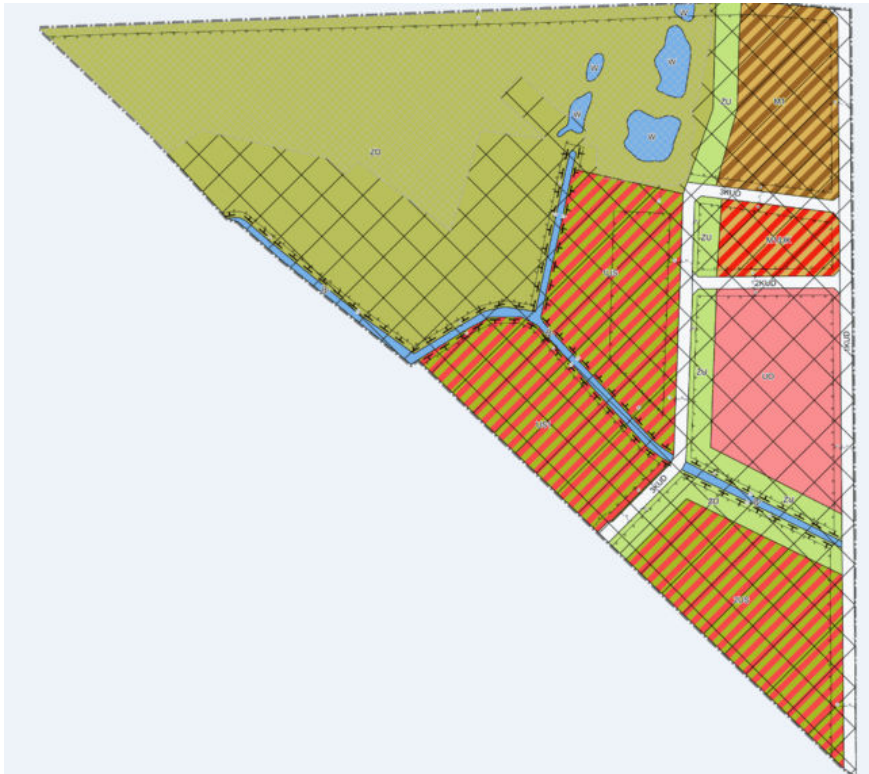
Ryc. Plan miejscowy części Wsi Walendów. <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/045>

PLAN REJON STAWU OBOROWEGO - Uchwała Nr II.16.2018 z dnia 2018-11-28 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn obszar w rejonie Stawu Oborowego. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=2> Rysunek dostępny na [www.nadarzyn.e-mapa.net](https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/111) oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/111> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=2



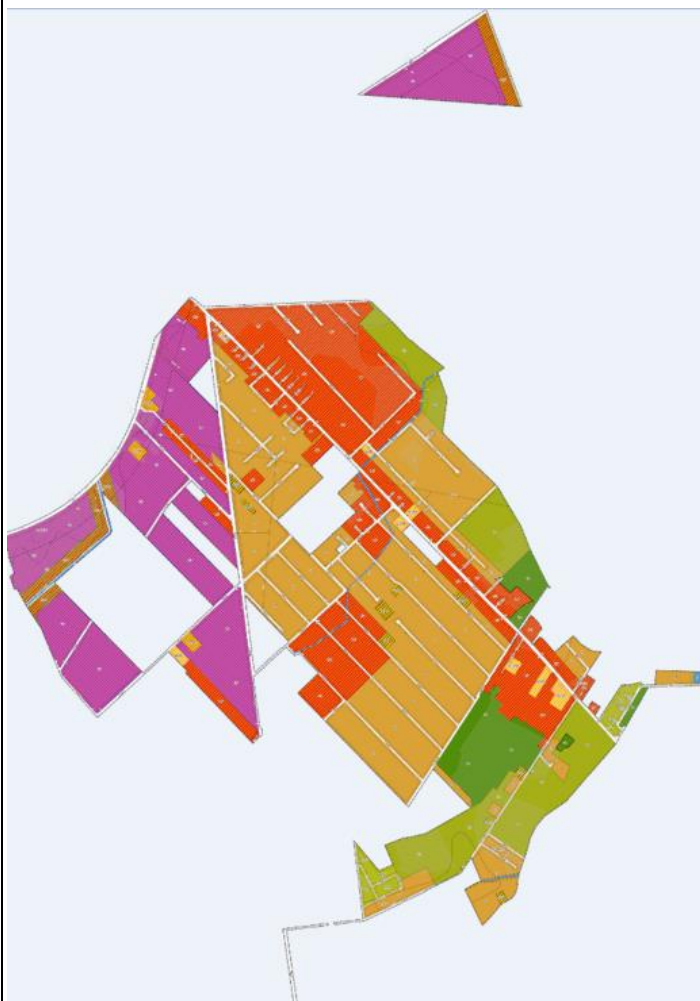
Ryc. Fragment planu miejscowego Rejon Stawu Oborowego <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/111>

PLAN NADARZYN ETAP I Uchwała Nr XXXV/631/2005 z dnia 2005-04-13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=48> Rysunek dostępny na [www.nadarzyn.e-mapa.net](https://nadarzyn.e-mapa.net) oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/028> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=48



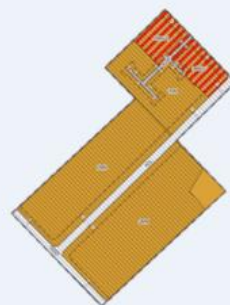
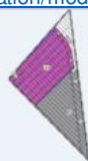
Ryc. Plan miejscowy Nadarzyn Etap I <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/028>

PLAN KAJETANY Uchwała Nr XLVIII/491/2002 z dnia 2002-09-13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kajetany w gminie Nadarzyn. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=104> Rysunek dostępny na [www.nadarzyn.e-mapa.net](https://nadarzyn.e-mapa.net) oraz na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/009> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=104



Ryc. Plan miejscowy KAJETANY <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/009>

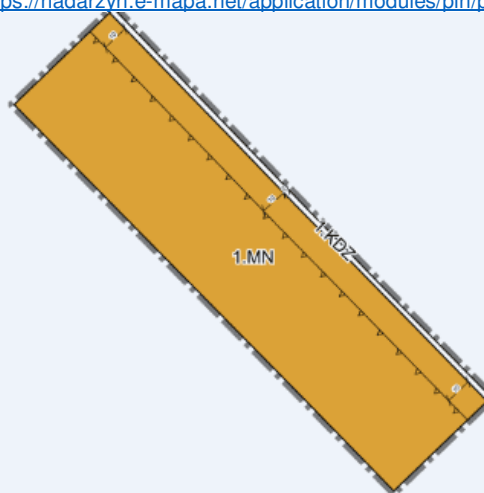
PLAN CZĘŚCI WSI KAJETANY Uchwała Nr **XI.143.2015** z dnia 2015-09-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=33> Rysunek dostępny na [www.nadarzyn.e-mapa.net](https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/ikonki/geotiff.png) oraz <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/ikonki/geotiff.png> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=33



Ryc. Fragment planu miejscowego CZĘŚCI WSI KAJETANY <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/ikonki/geotiff.png>

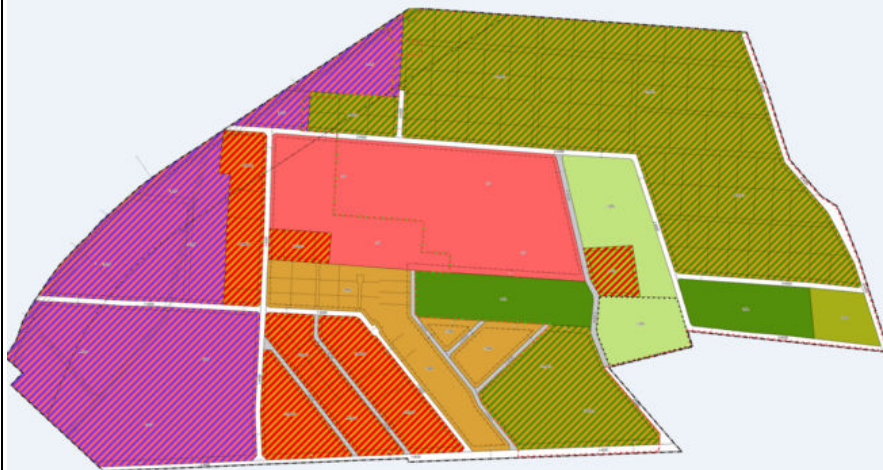
PLAN CZĘŚCI NR I-II WE WSI KAJETANY - Uchwała Nr LXVI.855.2023 z dnia 2023-01-25 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-II we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/ikonki/geotiff.png>

mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=124 Rysunek dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/123> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=33



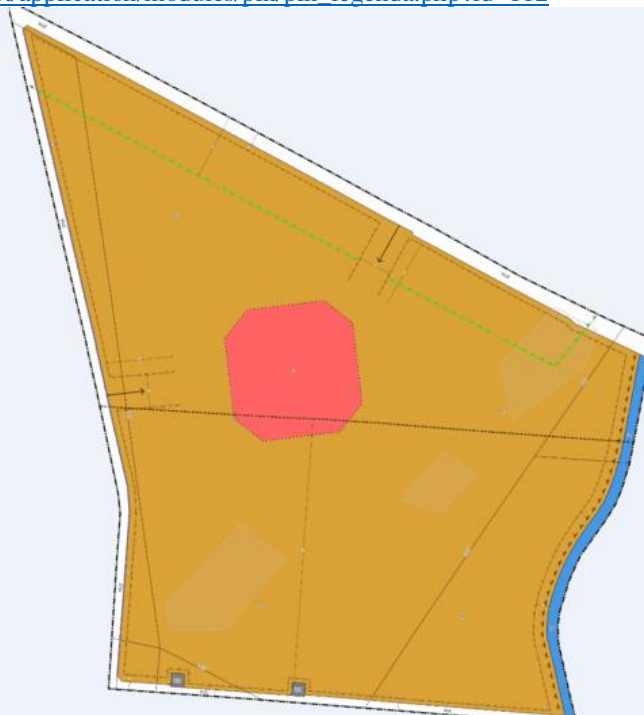
Ryc. Fragment planu miejscowego I-II WE WSI KAJETANY <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/123>

PLAN PRZY TRASIE KATOWICKIEJ - Uchwała Nr VIII/49/2011 z dnia 2011-06-21 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kajetany – przy Trasie Katowickiej. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=109> Rysunek dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/055> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=109



Ryc. Fragment planu miejscowego PRZY TRASIE KATOWICKIEJ <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/055>

PLAN MPOZP GMINY NADARZYN - Uchwała Nr XXXIV/308/2001 z dnia 2001-05-28 w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. Tekst uchwały dostępny na <https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwala&p=112> Rysunek dostępny na www.nadarzyn.e-mapa.net oraz <https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/002> Legenda dostępna na https://nadarzyn.e-mapa.net/application/modules/pln/pln_legenda.php?id=112



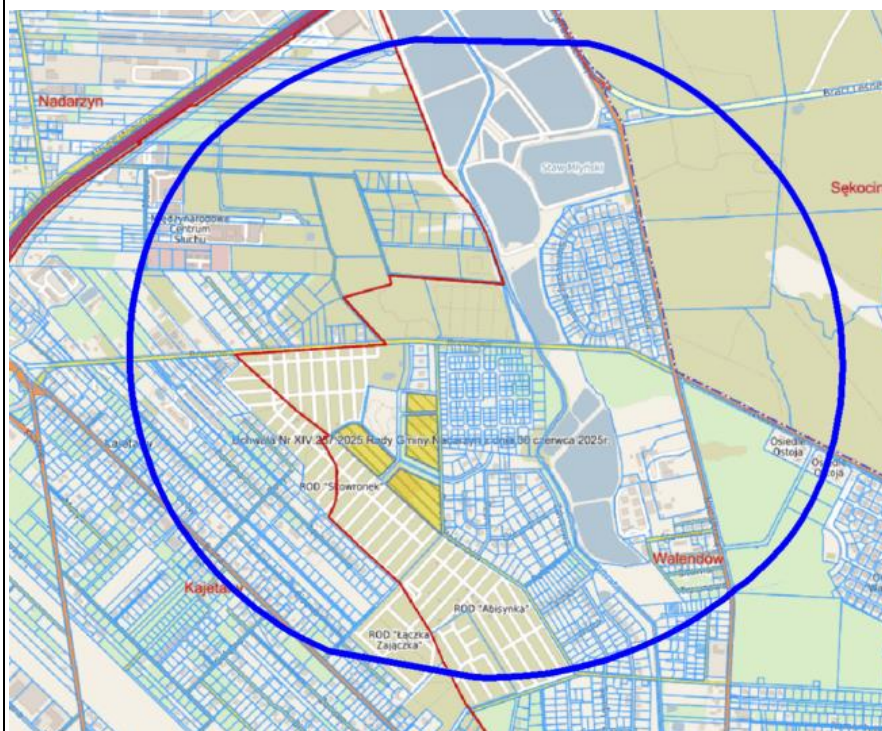
Ryc. MPOZP GMINY NADARZYN

<https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/tiff/142105/002>

Plany miejscowe w trakcie sporządzania w Gminie Nadarzyn:

PLAN NADARZYN ETAP I Uchwała Nr XIV.257.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 czerwca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów (obecnie wieś Walendów) w gminie Nadarzyn etap I <https://nadarzyn.e-mapa.net/legislacja/mpzp/13383.html>

Na rycinie poniżej przedstawiono plany w trakcie sporządzania na terenie Gminy Nadarzyn.

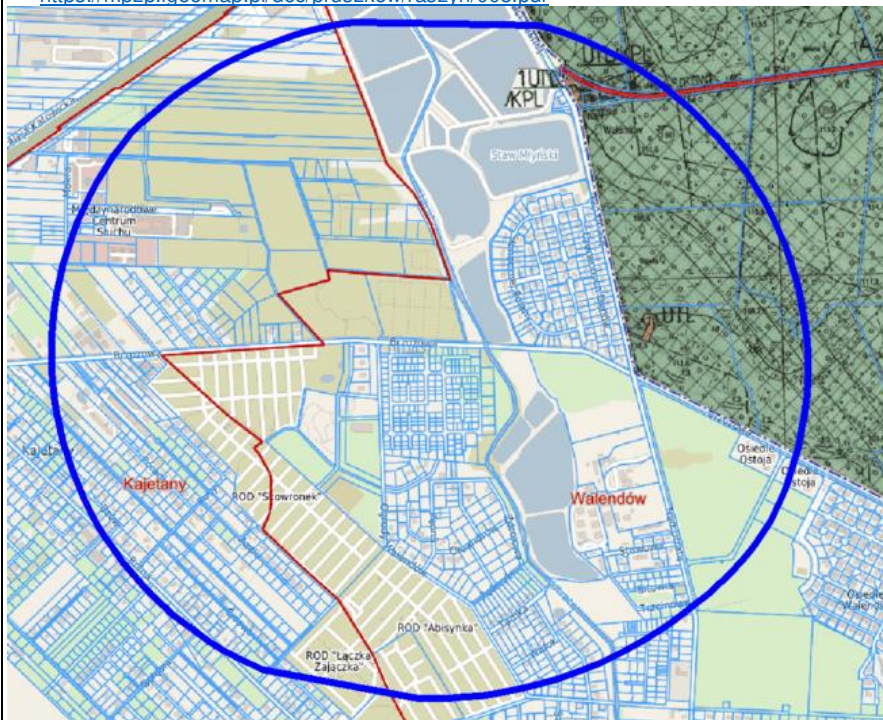


Ryc. Plany miejscowe w trakcie sporządzania na terenie Gminy Nadarzyn na obszarze do 1km od zadania przedsięwzięcia inwestycyjnego. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km <https://nadarzyn.e-mapa.net/>

GMINA RASZYN

Cały teren w obszarze do 1km na terenie Gminy Raszyn pokryty jest jednym planem miejscowym. Plany miejscowe obowiązujące na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego na terenie Gminy Raszyn to:

- **PLAN 008** - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Las i Sękocin Nowy Uchwała XXII/161/04 z dnia 2004-02-05
<https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/008.pdf>



Ryc. Plan miejscowy na terenie Gminy Raszyn na obszarze do 1km od zadania przedsięwzięcia inwestycyjnego. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km.
<https://raszyn.e-mapa.net/>

Plany miejscowe w trakcie sporządzania w Gminie Raszyn

Na terenie gminy Raszyn na dzień pisania prospektu nie ma panów miejscowych w trakcie sporządzania dla obszaru do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. Widnieje jedynie plan ogólny w trakcie sporządzania - Uchwała Nr LXXXIV/695/2023 Rady Gminy Raszyn z dnia 25.10.2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Raszyn <https://bip.raszyn.pl/kategorie/122-lxxxiv-sesja-rady-gminy-25-pazdziernika-2023-r/artykuly/1546-uchwala-nr-lxxxiv6952023-rady-gminy-raszyn-z-dnia-25-pazdziernika-2023-roku-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzania-planu-ogolnego-gminy-raszyn?lang=PL>

ANALIZA PRZEZNACZENIA TERENU NA PODSTAWIE WYŻEJ WYSZCZEGÓLNIONYCH OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH (W OBU GMINACH).

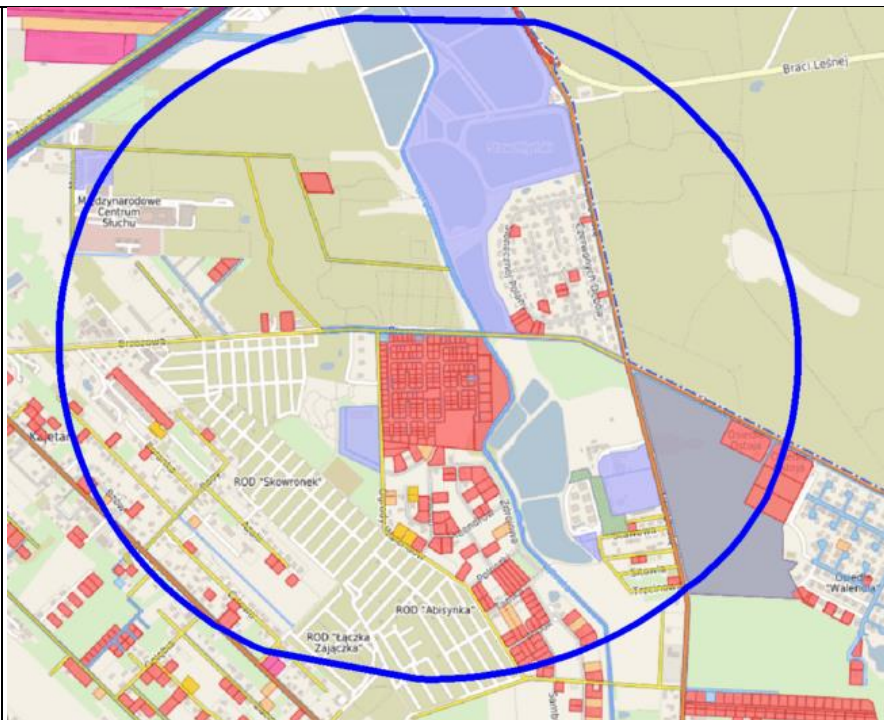
Przewidywane inwestycje w okolicy do 1km wynikać będą z przeznaczenia terenu w planach. W związku z tym przeanalizowano funkcje terenu w tym zakresie:

Do 1km na północ od terenu inwestycji są tereny ZD - Ogródki działkowe, tereny Ls – lasy, tereny ZU – zielenie urządzone, tereny Ws- Stawy, tereny MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny ZL-tereny lasów, tereny MN,L - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, tereny Z/UP - Zielenie w terenie UP, tereny UP - Zabudowa usługowo-produkcyjna. ~900m na północ znajdują się tereny KG- Droga główna (droga wojewódzka). Jest to ul. Nad Utratą, która stanowi dojazd do węzła do al. Katowickiej (1,4km na północ od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego). Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi.

Do 1km na północy - wschód od terenu inwestycji są tereny KUJ – drogi zbiorcze powiatowe ul. Brzozowa, tereny, tereny ZU– zielenie urządzone, tereny WW- Rzeka Utrata, tereny WS – Stawy, teren MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren U - Teren usług, tereny KDZ – drogi zbiorcze – ul. Nad Utratą, tereny KUJ – drogi zbiorcze powiatowe (ul. Nad Utratą). Za ulicą znajduje się teren Gminy Raszyn, gdzie zgodnie z planem są tereny Ls - teren lasu. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi.

Do 1km na wschód od terenu inwestycji są tereny MN1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co teren inwestycji). Są to obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią. Dalej są tereny WW- Rzeka Utrata, tereny Ws– Stawy, teren M- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny UKR/UZ/ZP- Ośrodek opiekuńczy z obiektem kultu religijnego i zielenią parkową(~300m na wschód od etapu 1), tereny KUJ – drogi zbiorcze powiatowe ul. Brzozowa. Za ul. Brzozową na wschód są tereny M - Tereny zabudowy mieszkaniowej. Tereny U - Tereny centrum usługowego(~960m na wschód od etapu 1). Za ul.

	Brzozową na północ są tereny MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny M - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny KDZ - drogi zbiorcze - ul. Nad Utratą. Za ul. Brzozową i ul. Nad Utratą znajduje się teren Gminy Raszyn, gdzie zgodnie z panem są tereny Ls - teren lasu i tereny UTL - miejsce wypoczynku, urządzenia turystyki i sportu zorganizowanego. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi. Do 1km na południowy-wschód od terenu inwestycji są tereny MN1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co teren inwestycji) - są to kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego. Są tam obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią. Dalej są tereny WW- Rzeka Utrata, tereny Ws- Stawy, tereny UKR/UZ/ZP- Ośrodek opiekuńczy z obiektem kultu religijnego i zielenią parkową, tereny MW/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, tereny MW - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny KO - Teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków (~650m na południowy-wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego), tereny M - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny ST- Stacje elektroenergetyczne 15/04kV (~730m na południowy-wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego). Od stacji na południe przebiega linia elektroenergetyczna EE15kV. Są tu tereny ZU - zieleń urządzona. Za ul. Brzozową są tereny M - Tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny U - Tereny centrum usługowego. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi. Do 1km na południe od terenu inwestycji są tereny MN1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co teren inwestycji) - są to kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego. Dalej są tereny MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny ZN - tereny zieleni, tereny WS - teren wód powierzchniowych, tereny ZD - ogródki działkowe, tereny Ls- lasy, tereny US - usługi sportu. Przebiega tu linia elektroenergetyczna EE15kV i stacja elektroenergetyczna 15/04 kV (~750m na południe od etapu 1). Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi. Do 1km na południowy-zachód od terenu inwestycji są tereny MN1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tożsame co teren inwestycji) - są to kolejne etapy przedsięwzięcia deweloperskiego. Dalej są tereny KUD - drogi dojazdowe - gminne - ul. Ogrody Walendów. Za ulicą są tereny M1- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna komunalna i socjalna, tereny M1/UK - Usługi kultury z zabudową mieszkaniową jednorodziną, tereny UO - usługi oświaty, tereny ZU - zieleń urządzona, tereny W - rowy, stawy, tereny US - usługi sportu, tereny ZD - Ogródki działkowe, tereny M - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny MU - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, tereny MU/MR - Siedliska rolnicze w terenie MU. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi. Do 1km na zachód od terenu inwestycji są tereny KUD- drogi dojazdowe - gminne - ul. Ogrody Walendów. Za ulicą są tereny M1 - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna komunalna i socjalna, tereny ZU - zieleń urządzona, tereny ZD - - Ogródki działkowe, tereny W - rowy, stawy, tereny MU - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, tereny U, P-Tereny usług i obiektów produkcyjnych, tereny KDZ - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (ul. Brzozowa), tereny MN, U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny, MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi. Do 1km na północny-zachód od terenu inwestycji są tereny KDZ - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (ul. Brzozowa), tereny Ls - lasy, tereny ZD - Ogródki działkowe, tereny ZL - tereny lasów, tereny ZPL - Tereny zieleni urządzonej (park leśny), tereny MN,L - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, tereny US - Tereny usług sportu i rekreacji, tereny U - tereny usług, tereny UP - Zabudowa usługowo-produkcyjna, tereny MN, U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Na tym obszarze znajdują się drogi różnej rangi. Uwaga: Nie analizowano zapisów planów miejscowych w trakcie sporządzania, ponieważ w toku konsultacji społecznych na etapie wyłożenia projektów planów mogą one ulec zmianie. W razie zainteresowania należy partycypować w konsultacjach społecznych i zapoznać się z dokumentacją w gminach. Linki do uchwał i informacji na temat poszczególnych sporządzanych planów przedstawiono wyżej. II. ANALIA POWOLEŃ NA BUDOWĘ W OBSZARZE DO 1KM Sekcja dotyczy możliwych inwestycji realizowanych w oparciu o plany miejscowe, a te wydaje się poprzez decyzję o pozwoleniu na budowę. Dlatego poniżej przeanalizowano również decyzje pozwoleń na budowę według danych GUNB.
--	--



Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na terenie Gminy Nadarzyn i Gminy Raszków. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://nadarzyn.e-mapa.net/>

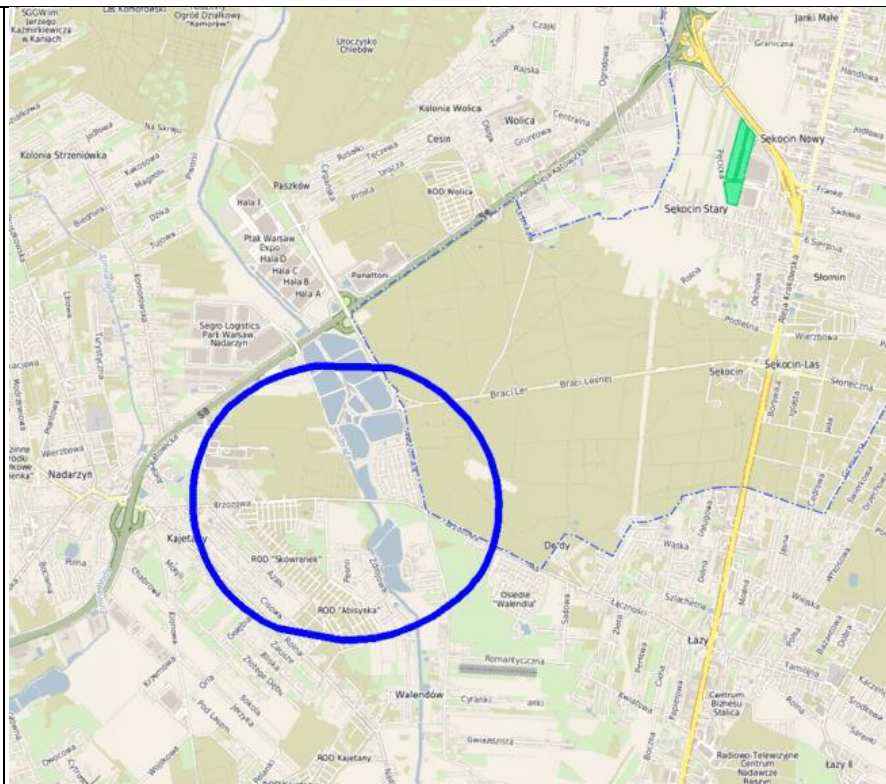
Przeanalizowano dane GUNB:

GMINA NADARZYN

Przeanalizowano dane dla obrębów Walendów i Kajetany, które częściowo obejmują obszar do 1km. W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> od stycznia 2025 r. znaleziono następujące procedury dla powyższych obrębów:

- Budowa instalacji gazowej. Inwestor Gmina Nadarzyn. Decyzja z dnia 2025-09-29 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ea477d90-80cd-46f8-b526-64760d84d3e6/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz ze zbiornikiem na nieczystości ciekłe. Wniosek z dnia 18.09.2025 r. w trakcie rozpatrywania <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/11499f4a-3459-468c-85dc-3de0c3e38b95/>
- budowa sieci wodociągowej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-03. Inwestor Novisa Development sp. z o.o. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/420e22ea-3644-47be-b23d-1ba18cd90361/>
- Budowa budynku jednorodzinnego z garażem. Wniosek z dnia 2025-08-20 w trakcie rozpatrywania <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d863fc22-deef-40a9-8299-371a408dd3ad/>
- Budowa instalacji gazowej dla budynku jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-08-26. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/aab94627-9081-4997-8242-3905aeab7e06/>
- Budowa budynku jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-07. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a723db5d-4d24-44ba-a4f4-1d709c713eec/>
- Budowa instalacji gazowej dla budynku miesz. jednorod. Decyzja pozytywna z dnia 2025-08-12. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d9fefb66-36b3-4e11-b450-1d20fc517a3c/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej wraz ze zbiornikami na nieczystości ciekłe 10 m3. Decyzja pozytywna z dnia 2025-08-26 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7469207b-942a-4584-8bc9-e2a0904732c7/>
- Budowa dwóch budynków jednorodzinnych w zbudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-02. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b1de0bc3-ff8f-4889-9d5f-b189041e8c20/>
- Budowa sieci wodociągowej wraz z przyłączem wodociągowym w ul. Brzozowej - etap I. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-22. Inwestor Novisa Development sp. z o.o. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a5ca89d4-15c0-433a-b0b9-d47313afa97c/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle wraz z szambem. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-10 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d21aaa29-46b2-42a4-955e-42f2a466b6e6/>
- Budowa buynku jednorodzinnego z szambem i instalacją gazową. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-06 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/13385782-57bd-4fee-8581-d33bbc9487ec/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej wraz ze zbiornikiem na nieczystości ciekłe. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-23. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1c15146c-3471-4075-b800-15f9b93eee4e/>
- Budowa budynku dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej z szambami. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-23. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/04f393d3-bdf6->

	4360-9c5e-e1d905496d90/ • Budynek mieszkalny jednorodzinny dwoulokalowy w zabudowie bliźniaczej wraz ze zbiornikiem na nieczystości ciekłe. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-23 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3b3a6d4d-6bf1-4561-8921-5d801554a119/ • budowa żłobka i obiektów małej architektury. Decyzja pozytywna z dnia 2025-04-28 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9ab78060-6930-4956-be72-85c02ef37f58/ • Rpzbudowa budynku jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-19 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f2698cb3-66bb-492c-928c-7ea5e87c4d90/ • Budowa instalacji gazu. Decyzja z dnia 2025-04-02 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f97915d3-eb5d-466e-a4df-9ccdc97f844f/ • Budowa 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-16 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7b008299-0ae1-4845-ac85-ca5bcb870c39/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną. Decyzja pozytywna z dnia 2025-04-01 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7780af80-8053-48a2-a283-5ab7cfd2c5af/ • Budowa instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Wniosek z dnia 2025-10-14 w trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c464bae1-3f0e-421b-b305-934323f680ed/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z urządzeniami budowlanymi. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-22 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/98c421dd-75c7-40af-85ff-59da932fcd08/ • Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z wbudowaną usługą - pomieszczenia biurowe. Wniosek z dnia 2025-08-01 w trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/658801d6-573d-4a5b-a289-a3b7778cb0e9/ • Przebudowa istniejącego garażu przy budynku mieszkalnym ze zmianą sposobu użytkowania na pokoje mieszkalne. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-13. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2d597621-d597-4f88-b2b7-36d4d00664f4/ • Budowa budynku jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-17 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e991aff4-6d10-4d96-af74-a014229c5cda/ • Nadbudowa budynku gospodarczego oraz rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej. Decyzja odmowna z dnia 2025-10-31. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/73707f6a-1040-4502-93dd-350054bea064/ • Budowa wewnętrznej instalacji gazowej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-04 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/be3a16d5-3cf0-4332-9893-f401a398351c/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-05-23. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/777e29f1-d008-441b-a935-56e54855bfa3/ • Budynek mieszkalny jednorodzinny. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-11 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d504536c-366a-479b-a3b8-d63969d4132f/ • Rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-21 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/dd77af3a-9ceb-4818-b43b-f5e63ab7a42e/ • Rozbudowa, przebudowa, nadbudowa budynku mieszk. jednor. i zsu budynku gosp. na bud. mieszkalny wraz z przebudową, rozbudową i nadbudową. Decyzja odmowna z dnia 2025-06-11. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/385a4f8c-b405-40c3-af49-57baa0303e41/ • Rozbiórka budynku mieszkalnego oraz dwóch budynków niemieszkalnych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-04. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8deebd72-6ce3-4ba5-8cde-6e88d5d0054c/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe. Decyzja pozytywna z dnia 2025-03-11 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/615f424d-9242-481f-a308-7971b42c11e2/ • Starsze decyzje w wyszukiwarce. GMINA RASZYN Przeanalizowano dane dla obrębu <u>Sekocin Stary</u>, który częściowo obejmuje obszar do 1km. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. dla powyższego obrębu nie znaleziono żadnych decyzji i procedur w tym obszarze. Starsze decyzje w wyszukiwarce.
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Cały obszar do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego jest pokryty planami miejscowymi. W związku z tym nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z danymi https://nadarzyn.e-mapa.net/ wydane decyzje środowiskowe na terenie Gminy Nadarzyn dotyczą terenów poza zasięgiem 1km. Zgodnie z danymi https://raszyn.e-mapa.net/ (rycina niżej) wydane decyzje środowiskowe na terenie Gminy Raszyn dotyczą terenów poza obszarem 1km.



Ryc. Wydane decyzje środowiskowe na terenie Gminy Nadarzyn i Gminy Raszków. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://raszyn.e-mapa.net/>

GMINA NADARZYN

Zgodnie z BIP Gminy Nadarzyn wydane decyzje OŚ dla gminy Nadarzyn dostępne są na stronie <https://bip.nadarzyn.pl/73.komunikaty-i-ogloszenia> W obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2025 r. wydano następujące komunikaty:

- Obwieszczenie z dnia 22.09.2025 r. Decyzja Nr 14/2025 „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej na działkach nr 143/7, 141, 138/189 na cele odprowadzenia ścieków z terenu zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej planowanego na działkach o nr ew. 138/2-138/191, obręb 0016 Walendów gm. Nadarzyn” dla Novisa Development sp. o.o. <https://bip.nadarzyn.pl/plik.21426.obwieszczenie-wojta-gminy-nadarzyn-z-dnia-22-09-2025-ros-6220-22-2024-dsz-6.pdf>
- Obwieszczenie z dnia 23.08.2024 r. "Zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu, w miejscowości Walendów przy ul. Ogrody Walendów, gmina Nadarzyn, powiat Pruszków" na działkach o nr ew.: 304,305,306,307,308,309, 310,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323, 324,325,326,327,328,329,330, 331,332,333,334,335,336,337,338,339,340,341,342,343, 344,345,346,347,348,349,350,351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,362,363,364, obręb 0016 Walendów <https://bip.nadarzyn.pl/plik.19145.obwieszczenie-wojta-gminy-nadarzyn-z-dnia-23-sierpnia-2024-r.pdf>
- Obwieszczenie z dnia 26.09.2025 r. Decyzja nr 15/ 2025 umarzająca w całości postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pod nazwą: „Przebudowa wielopoziomowego trzykondygnacyjnego, nadziemnego garażu, wraz z rozbudową i zmianą sposobu użytkowania w zakresie piętra 2 i 3, na funkcję biurowo-administracyjną oraz zabudowa istniejącego zaplecza szpitalnego i technicznego polegająca na nadbudowie drugiego piętra na części obiektu, rozbudowie dwóch klatek schodowych i zmianie istniejącego układu funkcjonalnego z dostosowaniem instalacji do potrzeb szpitala, planowane na terenie Światowego Centrum Słuchu Instytutu Fizjologii i Patologii Słuchu w Kajetanach przy ulicy Mokrej 17 na dz. ew. o numerze 29/1, obręb Kajetany”. <https://bip.nadarzyn.pl/plik.21457.obwieszczenie-wojta-gminy-nadarzyn-z-dnia-26-09-2025-ros-6220-12-2025-dsz-3.pdf>
- Obwieszczenie 2025 z dnia 10.04.2025 r. decyzja nr 5/ „Sieć kanalizacji bytowej i deszczowej dla potrzeb zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o nr ew. 138/2-138/191, obręb 0016 Walendów” dla Novisa Development sp. o.o. <https://bip.nadarzyn.pl/plik.20597.decyzja-wojta-gminy-nadarzyn-nr-5-2025-ros-6220-20-2024-dsz-5.pdf>
- Obwieszczenie z dnia 11.03.2025 r. Decyzja nr 4/ 2025 „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Sadowa, Bukietowa, Daktylowa, Romantyczna, Brzozowa w m. Walendów oraz w ul. Łączności (gm. Lesznówola)”, na działkach o nr ew. 38/7, 38/19, 88, 38/S1, 363, 108/205, 34/11, 38/51, 38/45, 39/4, 39/7, 40/2, 41/19, 41/18, 43/31, 38/55, 38/58, 38/48, 32, 34/5, 108/100, 108/102, 107, obręb 0016 Walendów <https://bip.nadarzyn.pl/plik.20462.decyzja-nr-4-2025-kanalizacja-walendow-pdf.pdf>
- Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Nadarzyn (link wyżej).

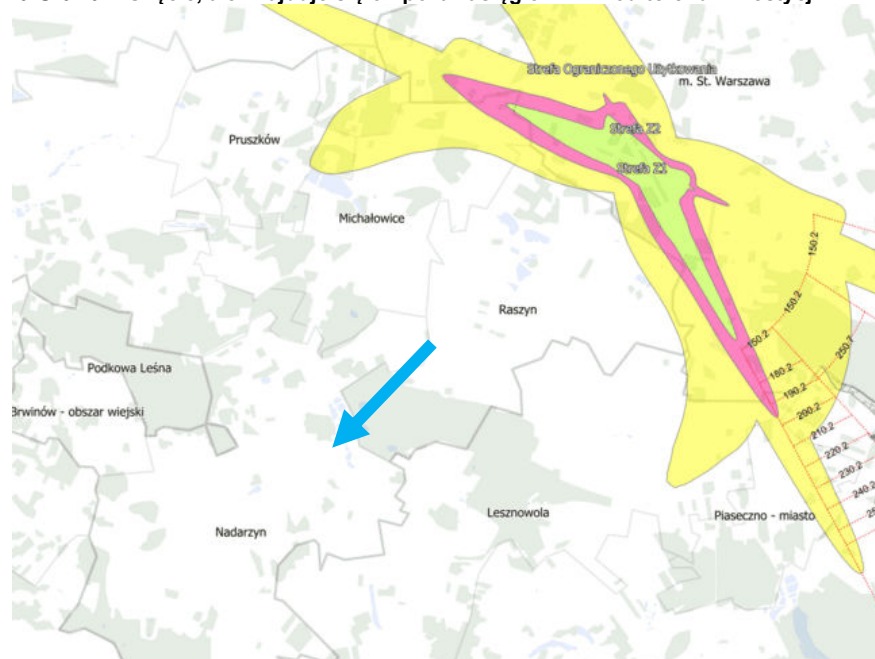
	Przeanalizowano ogólnopolską bazę danych o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie prowadzonych postępowań http://bazaos.gdos.gov.pl/: • Postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko • Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko • Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko • Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 • Postępowanie w sprawie ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko Zgodnie z ogólnopolską Bazą danych o ocenach oddziaływania na środowisko http://bazaos.gdos.gov.pl/ dla obrębów <u>Walendów</u> i <u>Kajetany</u> w Gminie Nadarzyn nie wykazano żadnych wpisów dla obszaru do 1km od terenu inwestycji. GMINA RASZYN Zgodnie z BIP Gminy Raszyn wydane decyzje OOŚ dla gminy Raszyn dostępne są na stronie https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach?lang=PL W obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2025 r. wydano komunikaty, ale nie dotyczą one obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Raszyn. Na stronie https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko?lang=PL widnieją komunikaty dotyczące strategicznych ocen oddziaływania na środowisko W obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2024 r. wydano następujące komunikaty: • Obwieszczenie Wójta Gminy Raszyn znak OŚGK.271.15.2024.MO z dnia 21.02.2025 r. o braku konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu pn.: „Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Raszyn”. https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko/artykuly/3002-obwieszczenie-wojta-gminy-raszyn-znak-osgk271152024mo-z-dnia-21022025-r-o-braku-koniecznosci-przeprowadzenia-strategicznej-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-dla-projektu-pn-program-ograniczenia-niskiej-emisji-dla-gminy-raszyn?lang=PL • Obwieszczenie Wójta Gminy Raszyn znak OŚGK.271.18.2024.MO z dnia 21.02.2025 r. o odstąpieniu od konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu pn.: „Aktualizacja Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Raszyn”. https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko/artykuly/3001-obwieszczenie-wojta-gminy-raszyn-znak-osgk271182024mo-z-dnia-21022025-r-o-odstapieniu-od-koniecznosci-przeprowadzenia-strategicznej-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-dla-projektu-pn-aktualizacja-planu-gospodarki-niskoemisyjnej-dla-gminy-raszyn?lang=PL • Starsze obwieszczenia dostępne na stronie BIP Raszyn (link wyżej). Przeanalizowano ogólnopolską bazę danych o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie prowadzonych postępowań http://bazaos.gdos.gov.pl/: • Postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko • Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko • Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko • Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 • Postępowanie w sprawie ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko Zgodnie z ogólnopolską Bazą danych o ocenach oddziaływania na środowisko http://bazaos.gdos.gov.pl/ dla obrębu <u>Stary Sekocin</u> w Gminie Raszyn nie wykazano żadnych wpisów dla obszaru do 1km od terenu inwestycji.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami <u>ustawy</u> z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla <u>oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.</u>” Studium Gminy Nadarzyn wprowadza do poszczególnych funkcji terenu ograniczone użytkowanie, np.: „3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: 1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym,

a w WOCHK usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych;
 2) możliwość lokalizacji usług handlu hurtowego oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych poza WOCHK;
 3) w przypadku obszarów bezpośrednio przylegających do terenów oczyszczalni ścieków nakaz odsunięcia zabudowy mieszkaniowej od granic terenów infrastruktury technicznej i wprowadzenia stref buforowych w postaci:
 a) zabudowy innej niż mieszkaniowa;
 b) zagospodarowywania izolującego od ewentualnych uciążliwości sąsiedztwa oczyszczalni, w tym w postaci obszarów zieleni;
 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania;
 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 6) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linii rozgraniczające dróg lub w granice działki) – przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.” Studium Gminy Nadarzyn nie porusza bezpośrednio aspektów związanych z uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania.

Zgodnie ze studium Gminy Raszyn z 2014 r. <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/000.pdf>, „Od czasu uchwalenia obowiązującego Studium zmianie uległy niektóre uwarunkowania wynikające z realizacji ponadlokalnych elementów infrastruktury technicznej i komunikacji – korekty wymagają przebiegi projektowanych dróg (Trasa Salomea-Wolica, Trasa N-S), przebiegi projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz projektowanej linii elektroenergetycznej. Uwzględnienia wymagają również uwarunkowania związane z obszarem ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. F. Chopina w Warszawie.” Dnia 20 czerwca 2011 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę Nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Zgodnie z ww. uchwałą część obszaru gminy Raszyn znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania od lotniska, w tym niewielki fragment w obrębie Dawidy w strefie Z2. Na Rys. 12.0 wskazano zasięg obszaru ograniczonego użytkowania OOU, w którym wyróżniono strefę ograniczonego użytkowania i strefę Z2. Zasięgi te określają rejony zagrożeń hałasem, które należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ograniczenia i zasady gospodarowania na tych terenach określa uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. Zasięg stref przedstawiono na rycinie niżej.

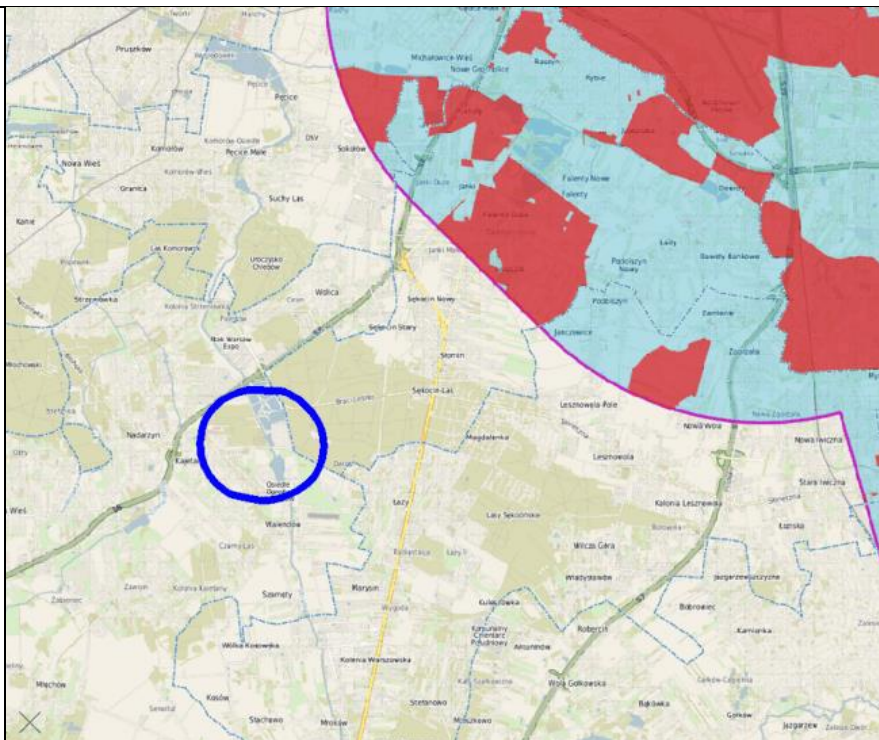
ANALIZA OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA W OBSZARZE DO 1km OD PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO.

Na terenie Gminy Raszyn wyznacza się **Obszar Ograniczonego użytkowania od lotniska Warszawa – Okęcie, ale znajduje się on poza zasięgiem 1km od terenu inwestycji.**



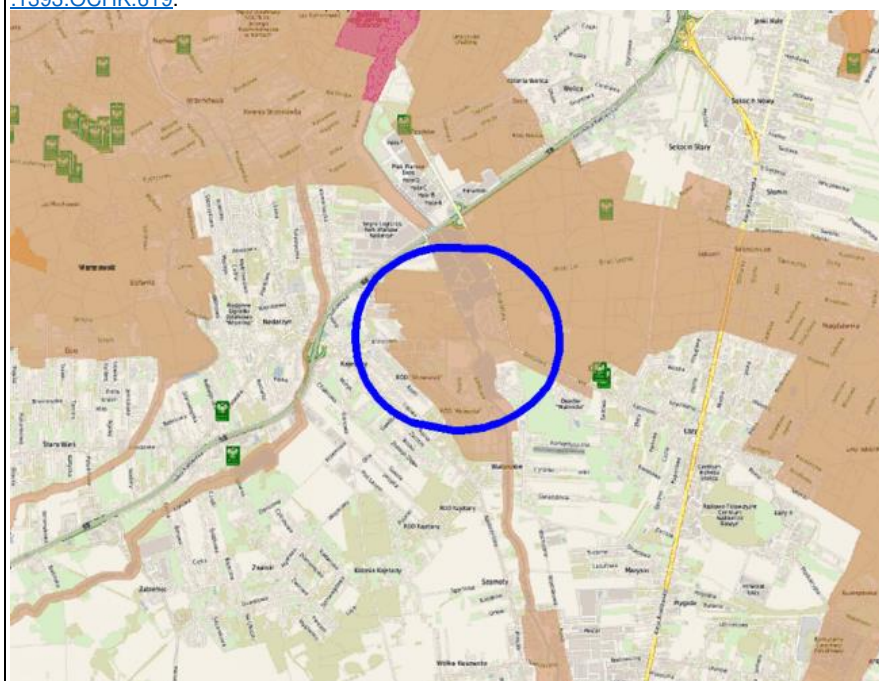
Ryc. Strefy Ograniczonego użytkowania dla lotniska Warszawa – Okęcie. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego.
<http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

Obszar do 1km od terenu inwestycji nie jest objęty Planem Generalnym Lotniska Chopina.



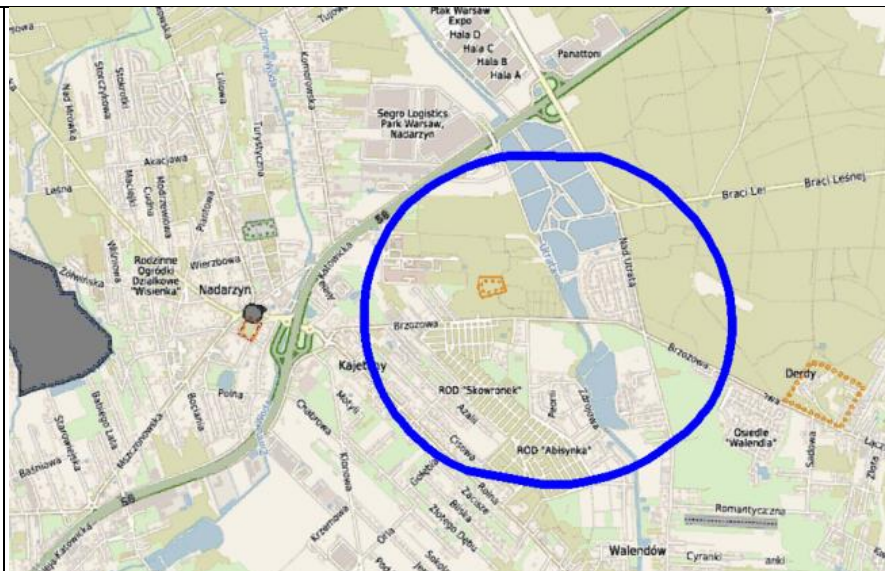
Ryc. Obszar objęty Planem Generalnym Lotniska Chopina. Czerwone obszary to ograniczenia w wydawaniu warunków zabudowy. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://polska.e-mapa.net/>

Na obszarze do 1km od terenu inwestycji są formy ochrony przyrody (patrz ryc. niżej). Jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K. Jest to obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870) <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?top=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619>.



Ryc. Obszary chronione przyrodniczo. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://polska.e-mapa.net/>

Na obszarze do 1km od terenu inwestycji są formy ochrony zabytków (patrz ryc. niżej). ~260m na północ jest cmentarz żydowski wpisany do ewidencji zabytków – data wpisu 1995-04-24.



Ryc. Formy ochrony zabytków. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km.
<https://nadarzyn.e-mapa.net/>

Oczyszczalnia ścieków na terenie Gminy Nadarzyn znajduje się w Walendowie - zgodnie z planem miejscowym ~650m na południowy-wschód od zadania 3 etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny KO - Teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków. ~1km na południowy-wschód jest teren ujęcia wody ze stacją uzdatniania. Inne oczyszczalnie ścieków na terenie Gminy Nadarzyn znajdują się w Wolicy, w Kostowcu, w Młochowie, w Nadarzynie (poza obszarem do 1km). Na BIB Nadarzyn znaleziono zawiadomienie o budowie oczyszczalni ścieków na działce nr 420, obręb Kajetany, ale teren znajduje się poza obszarem 1km) <https://bip.nadarzyn.pl/plik.21128,zawiadomienie-wojta-gminy-nadarzyn-z-dnia-25-07-2025-ros-6220-17-2024-dsz-14.pdf>

Oczyszczalnia ścieków na terenie Gminy Raszyn znajduje się w Falentach poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

Zgodnie ze studium Gminy Nadarzyn „Gminna gospodarka ściekowa bazuje natomiast na lokalnych oczyszczalniach i sieci zapewniającej pokrycie potrzeb”. Dalej „Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2018 r.)22 na obszarze gminy Nadarzyn planowane są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – wojewódzkim i lokalnym: (...) inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja, inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja.”. Dalej „Podstawowy system odprowadzenia i oczyszczania ścieków obsługujący obszar Gminy Nadarzyn oparty jest na sześciu niezależnych układach kanalizacyjnych z lokalnymi oczyszczalniami w Nadarzynie, Wolicy, Walendowie, Kostowcu i dwoma obiektami w Młochowie (w tym jeden obiekt w Młochowie – planowany). (...) Odbiornikiem oczyszczonych ścieków są rzeki Zimna Woda i Utrata oraz Rów Wolica. System uzupełniający, na terenach zabudowy rozproszonej, gdzie nie występuje sieć kanalizacyjna, stanowią rozwiązania indywidualne w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których nieczystości systematycznie wywożone są do lokalnych oczyszczalni ścieków.”

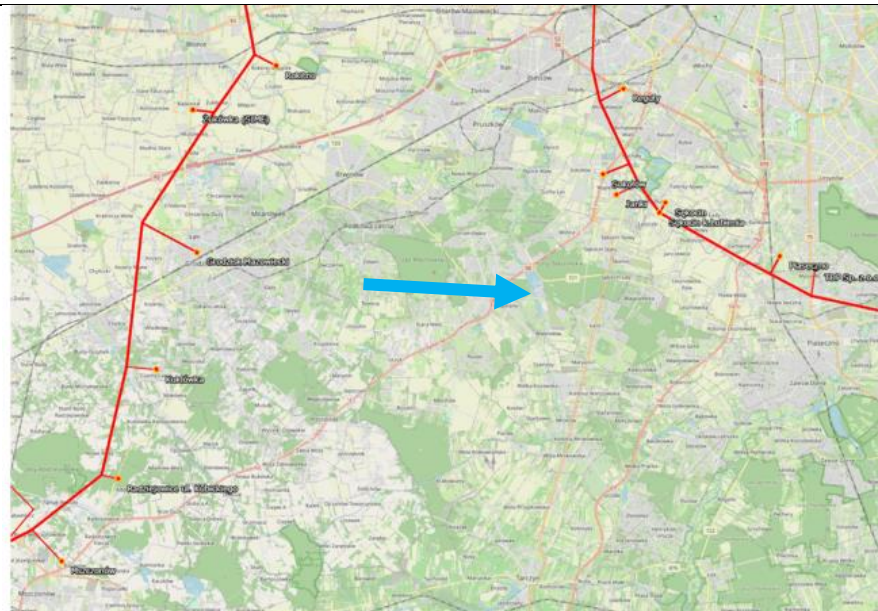
Centrum Radiowo Nadawcze Puchały znajduje się ~7,7km na północny-wschód od terenu inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

Centrum Radiowo-Telewizyjne Centrum Nadawcze Raszyn znajduje się ~3,4 km na południowy-wschód od terenu inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

Centrum Technologiczne Orange Polska znajduje się ~3,2 km na południowy-wschód od terenu inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

Gmina Nadarzyn ma kompostownię przy ul. Turystycznej 38 - ~2,2km na północny-zachód od terenu inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Informacja o odbiorze i zagospodarowaniu odpadów komunalnych zgodna z art. 3 ust 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399) dostępna na https://www.nadarzyn.pl/772,dodatkowy-zakres-informacji-zgodnie-z-nowelizacja-ustawy-o-utrzymaniu-czystosci-i-porzadku-w-gminach?nbreakup#akapit_6978

Gazociąg wysokiego ciśnienia znajduje się w Gminie Raszyn poza obszarem do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.



Ryc. Gazociągi. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. <https://mapa.gaz-system.pl/>

Zgodnie ze studium Gminy Nadarzyn „Źródłem zaopatrzenia gminy w gaz są istniejące gazociągi średniego ciśnienia ze stacją zlokalizowaną poza obszarem gminy – w Jankach. Istniejąca sieć posiada rezerwy dla potrzeb socjalno-bytowych, grzewczych i technologicznych nowych odbiorców. Ze względu na brak istniejącej i planowanej sieci ciepłej dostarczany gaz musi spełniać pełne potrzeby wszystkich obecnych i potencjalnych odbiorców z zakresu ogrzewania pomieszczeń, podgrzewania wody użytkowej oraz obsługi urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, usługową, produkcyjną i rolniczą.” I dalej „Ponadto obszar gminy posiada uzbrojenie w postaci sieci gazociągów średniego ciśnienia, zasilających istniejące zagospodarowanie i posiadających rezerwy dla nowych odbiorców.”

Zgodnie ze Studium Gminy Raszyn „Gmina Raszyn, poprzez stacje redukcyjne, zaopatrywana jest w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Świerk – Mory i Sękocin – Radom. Wzdłuż gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640). Dla gazociągu wysokiego ciśnienia w pasie o szerokości 15 m w obie strony od osi gazociągu wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, budynków gospodarczych oraz zakładów przemysłowych.”

Ograniczone użytkowanie wynika z obecności linii elektroenergetycznych. ~730m na południowy-wschód od zadania 3 etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny ST-**Stacje** elektroenergetyczne 15/04kV. Od stacji na południe przebiega linia elektroenergetyczna EE15kV. ~750m na południe od zadań w etapie 1 znajduje się stacja elektroenergetyczna 15/04 kV i przebiega linia elektroenergetyczna EE15kV. Na terenie gminy Raszyn Polskie Sieci Elektroenergetyczne planują realizację projektu „Budowa stacji elektroenergetycznej 220/110 kV Wypędy” <https://inwestycje.pse.pl/zaproszenie-do-udzialu-w-kolejnych-dyzurach-informacyjnych-dotyczacych-realizacji-projektu-budowa-stacji-elektroenergetycznej-220-110-kv-wypedy/>. Inwestycja będzie zlokalizowana poza obszarem do 1km od terenu inwestycji (patrz opis w dalszych sekcjach).

Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) dla Gminy Nadarzyn znajduje się w Nadarzynie przy u. Turystycznej 38 ~2,2km na północny-zachód od inwestycji. <https://www.nadarzyn.pl/658.odbior-odpadow>

Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) dla Gminy Raszyn znajduje się w Nadarzynie przy u. Turystycznej 38. <https://raszyn.pl/dla-mieszkanca/gospodarka-odpadami/punkt-selektywnej-zbiorki-odpadow-komunalnych-pszok>

Trasa S8 przebiega ~1,1km na północny-zachód od zadania 6 etapu 1 inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Jeden węzeł komunikacyjny ze zjazdem na trasę S8 jest ~,3km na północ od zadań w etapie 1 inwestycji, a drugi węzeł jest ~1,4km na północny-zachód od zadania 6 etapu 1 inwestycji.

miejscowych planach odbudowy

MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi.

GMINA NADARZYN

W studium Gminy Nadarzyn widnieje informacja „W obszarze Gminy Nadarzyn nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.” I dalej „W Gminie Nadarzyn nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.” Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwośuwiskowej SOPO), na obszarze do 1km nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami

<https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3> Powyższe wskazuje, że Gmina Nadarzyn nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami, w związku z tym nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.

GMINA RASZYN

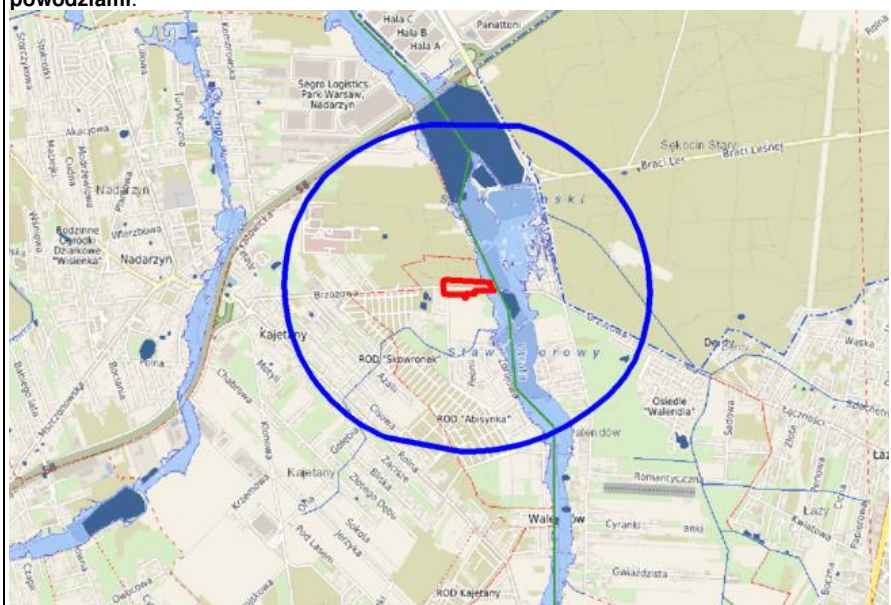
Zgodnie ze Studium Gminy Raszyn <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/000.pdf>, na terenie gminy Raszyn znajdują się udokumentowane złoża kopalin, zarejestrowane obszary górnicze oraz tereny górnicze. Udokumentowane złoża kopalin, obszary górnicze oraz tereny górnicze oznaczono na rysunku II Studium. Znajdują się one w Wypędach ~6 km na północny-wschód. Studium Gminy Raszyn wskazuje, że „na terenie Gminy Raszyn dla rzeki Raszynki nie sporządzono studium określającego w szczególności granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, uwzględniające częstotliwość występowania powodzi, ukształtowanie dolin rzecznych i tarasów zalewowych, strefę przepływu wezbrań powodziowych, tereny zagrożone osuwiskami skarp lub zboczy, tereny depresyjne oraz bezodpływowe. Nie wyznacza się więc obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.” Gmina Raszyn nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.

Inne obszary górnicze znajdują się ~7km na południowy-wschód na terenie miejscowości Wilcza Góra. 5,6km na północny-wschód na terenie miejscowości Janczewice. ~5,9km na północny-wschód w miejscowości Laszczki. 11km na północ w miejscowości Domaniew. ~6,2km i ~7,2km na południowy-zachód w miejscowości Urzut.

Powyższe wskazuje, że na obszarze do 1km nie ma terenów górniczych, nie ma terenów osuwisk i terenów zagrożonych osuwiskami.

mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego

W obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny zagrożone powodzią.



Ryc. Mapa zagrożenia powodziowego. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://nadarzyn.e-mapa.net/>

GMINA NADARZYN

Zgodnie ze studium Gminy Nadarzyn „W Gminie Nadarzyn występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na rysunku studium na podstawie:

- map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, marzec 2015 r. – dla rzeki Utraty; z aktualizacją na podstawie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, udostępnionych przez Wody Polskie w październiku 2022 r.,
- opracowania Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie pt. „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej Etap II – dla rzeki Zimna Woda oraz Rokitnica” – dla rzeki Zimna Woda.

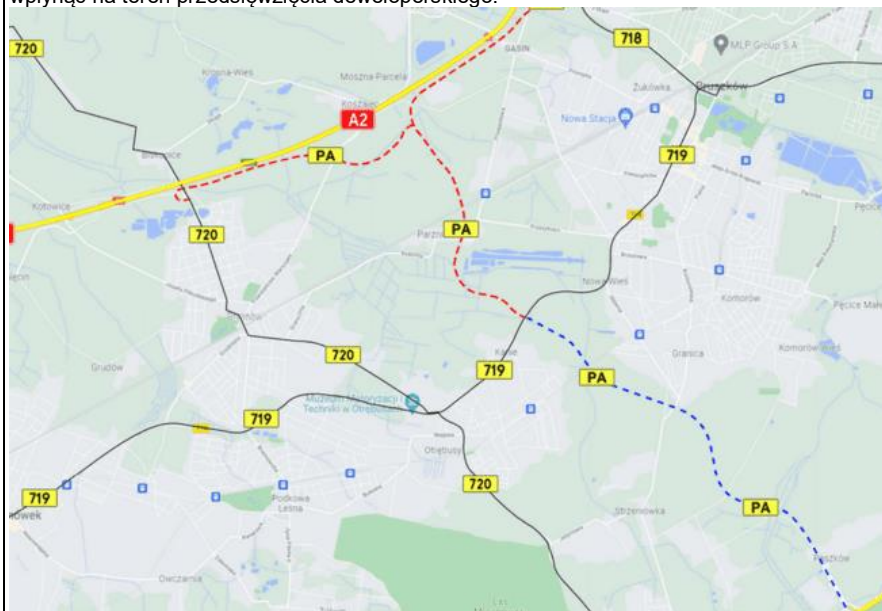
Na obszarach tych występują zagrożenia wpływające bezpośrednio na ograniczenia w zagospodarowaniu oraz obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego.” I dalej „Część terenów położonych wzdłuż rzeki Utraty i rzeki Zimnej Wody w Gminie Nadarzyn stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, wskazany na załącznikach graficznych do niniejszego studium. Z powodu zagrożenia tereny te w chwili obecnej nie są wykorzystywane pod budownictwo i stanowią obszary rolnicze oraz tereny zieleni naturalnej związanej z naturalną obudową cieków wodnych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.”

Przeanalizowano dane dla obrębów Walendów i Kajetany, które częściowo obejmują obszar do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl> nie znaleziono procedur od stycznia 2025 r. dla powyższych obrębów w zakresie budowy przeciwpowodziowych (starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce):

GMINA RASZYN

	Zgodnie ze studium Gminy Raszyn „Z ustawy Prawo wodne wynika obowiązek uwzględnienia w Studium obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie Gminy Raszyn dla rzeki Raszynki nie sporządzono studium określającego w szczególności granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, uwzględniające częstotliwość występowania powodzi, ukształtowanie dolin rzecznych i tarasów zalewowych, strefę przepływu wzebrań powodziowych, tereny zagrożone osuwiskami skarp lub zboczy, tereny depresyjne oraz bezodpływowe. Na chwilę obecną nie zostały sporządzone przez właściwy organ mapy ryzyka powodziowego oraz mapy zagrożenia powodziowego dla Raszynki. Ponadto, znajduje się ona poza obszarem do 1km od inwestycji. <u>Nie wyznacza się więc obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.</u>” Przeanalizowano dane dla obrębów <u>Sękocin Stary</u>, które częściowo obejmują obszar do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ nie znaleziono procedur od stycznia 2025 r. dla powyższego obrębu w zakresie budowy przeciwpowodziowych (starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce).
	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	~900m na północ znajdują się tereny KG- Droga główna (droga wojewódzka). Jest to ul. Nad Utratą, która stanowi dojazd do węzła do al. Katowickiej (1,4km na północ od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego). ~1,1km na północ są tereny KDS – teren drogi publicznej ekspresowej S8 – Al. Katowicka. Droga może oddziaływać pod kątem hałasu na obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. GMINA NADARZYN Przeanalizowano dane dla obrębów <u>Walendów i Kajetany</u>, które częściowo obejmują obszar do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ i dla powyższych obrębów od stycznia 2025 r nie znaleziono procedur w zakresie infrastruktury drogowej. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce. Zgodnie ze Studium Gminy Nadarzyn „Gmina posiada korzystne położenie i połączenia komunikacyjne z Warszawą i resztą kraju – przez jej teren przebiega droga krajowa nr 8 Warszawa-Wrocław, tzw. „Trasa Katowicka” (odcinek transeuropejskiego szlaku relacji Wilno-Warszawa-Praga), łączący się z drogą krajową nr 7 Warszawa-Kraków ok. 7 km od granicy gminy. Dodatkowo, w odległości ok. 20 km, położony jest międzynarodowy port lotniczy – Warszawa Okęcie.” I dalej, „Zagospodarowanie obszaru gminy determinuje przebieg drogi krajowej nr 8, rozbudowanej do parametrów drogi klasy ekspresowej, która dzieli gminę na dwie części o odmiennym charakterze i która skupia w swoim sąsiedztwie tereny związane z różnorodną działalnością gospodarczą. Część gminy położona po północnej stronie drogi krajowej jest zdecydowanie bardziej intensywnie zagospodarowana w stosunku do części południowej, do czego z pewnością przyczynia się bliskość Warszawy, dodatkowe połączenia drogowe ze stolicą oraz obecność w tym obszarze głównego ośrodka gminnego – Nadarzyna. W północnym obszarze gminy, szczególnie w jego części środkowej oraz wzdłuż ważniejszych dróg wiejskich, dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Intensywność zabudowy maleje w kierunku granic gminy na rzecz użytkowania rolniczego i leśnego. Większe enklawy leśne obecne są w Strzeniówce, Nadarzynie i Wolicy. Część gminy położona po południowej stronie drogi krajowej, poza terenem przylegającym bezpośrednio do tej drogi, posiada charakter wiejski z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową zagrodową. Największy udział obszaru stanowią użytki rolnicze. Dużą powierzchnię stanowi kompleks leśny położony w części zachodniej obszaru południowego. W części wschodniej w znaczący sposób obecne są tereny stawów, ogrodów działkowych oraz większych enklaw leśnych.” I dalej, „Nowe tereny budowlane wyznaczone w projekcie studium zostały usytuowane w sposób, który umożliwia dla ich podstawowej obsługi wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, wyposażonego w sieć infrastruktury technicznej oraz dróg zaplanowanych w dotychczasowych i obowiązujących dokumentach planistycznych, a tym samym uwzględnionych już w możliwościach finansowania przez gminę jako jej zadania własne. W przypadku realizacji dróg publicznych jednocześnie zakłada się budowę uzbrojenia, które finansowane jest przez gminę jako zadanie własne w ograniczonym zakresie – zależnie od gestorów i z możliwością zawierania porozumień finansowych.” I dalej, „Przez teren gminy przebiegają ważne w skali kraju szlaki komunikacyjne: droga ekspresowa S8, drogi wojewódzkie nr 720 i 721. W bliskim sąsiedztwie położone są również autostrada A1 i trasa ekspresowa S7. W opracowaniu jest koncepcja przebiegu drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki”, która jest zadaniem postulowanym wg Planu zagospodarowania województwa mazowieckiego (2018 r.).” Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Nadarzyn 2023-2030 (projekt do konsultacji społecznych) https://www.nadarzyn.pl/plik.16822.projekt-strategii-rozwoju-gminy-konsultacje-pdf.pdf „Główne wyzwania: realizacja celu strategicznego 1. zakłada wzrost jakości życia mieszkańców poprzez rozbudowę i modernizację przede wszystkim sieci kanalizacyjnej, wodociągowej i drogowej.” W tabeli dotyczącej celów strategicznych (od. Str. 22) widnieje lista budów, przebudów, rozbudów dróg na terenie Gminy Nadarzyn, ale nie dotyczą one obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie ze strategią „Rozwój osadnictwa związany jest ściśle z przebiegiem trasy ekspresowej S8, wzdłuż której konieczne jest ograniczanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej na rzecz rozwoju funkcji logistycznej. W tym zakresie należy podejmować działania na rzecz rozwoju infrastruktury technicznej wzdłuż dróg lokalnych oraz dróg zbiorczych mając na względzie poprawę stanu technicznego tych ciągów komunikacyjnych.”

Planowana jest budowa tzw. „Paszkowianki” - to odcinek drogi od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 719 do węzła drogi ekspresowej S8 „Paszków”. Węzeł ten znajduje się ~1,3km na północny-wschód. Inwestycja znajduje się zaraz za obszarem do 1km od terenu inwestycji, ale może oddziaływać na teren poprzez hałas i zanieczyszczenia. Zgodnie z danymi z dnia 21.07.2025 r. <https://www.przeglądregionalny.pl/artykul/9231.paszkowianka-pod-ostrzałem-mieszkańców> budowa tzw. „Paszkowianki” jest hamowana przez społeczność lokalną. Protesty społeczne mogą wpłynąć na zmiany przebiegu inwestycji w przyszłości, co może wpłynąć na teren przedsięwzięcia deweloperskiego.



Ryc. Projekt planowanej inwestycji drogowej tzw. „Paszkowianki”.
<https://www.nadarzyn.pl/plik.16257.2023-03-07-prezentacja-safegę.pdf>

GMINA RASZYN

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Raszyn na lata 2022-2030 https://raszyn.pl/sites/default/files/paragraph.attachments.field_attachments/2022-06/STRATEGIA%20ROZWOJU%20GMINY%20RASZYN%20na%20lata%202022-2030%20-%20Konsultacje%20spo%C5%82eczne.pdf hałas drogowy z dróg S2, S8 i S7 to słaba strona gminy Raszyn. Wśród celów strategicznych są remonty i modernizacja lokalnych dróg, najważniejszych szlaków komunikacyjnych na poziomie gminy i powiatu w granicach Gminy Raszyn.

Na BIP Gminy Raszyn <https://raszyn.pl/informator/fundusze-zewnetrzne/realizowane-projekty> wśród inwestycji drogowych w obszarze do 1km od granic inwestycji widnieje ogłoszenie o opracowaniu dokumentacji projektowej budowy dróg gminnych z podziałem na zadania <https://bip.raszyn.pl/kategorie/53-ogloszenia/artykuly/2482-opracowanie-dokumentacji-projektowej-budowy-drog-gminnych-z-podzialem-na-zadania?lang=PL>

Widnieją też zadania z zakresu gminnej infrastruktury drogowej polegające na naprawie istniejących dróg w gminach. Dla Gminy Raszyn od maja 2025 r. uruchomiono również platformę zakupową <https://platformazakupowa.pl/pn/raszyn/proceedings> ale nie ma na niej postępowań z zakresu inwestycji drogowych, do których można przystąpić. Modernizacja dróg gminnych na terenie Gminy Raszyn z podziałem na zadania” - <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1145620>. Inwestycje zlokalizowane są poza obszarem do 1km od inwestycji.

Ustalenia Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 r (z perspektywą do 2033 r.) przedstawiono w dokumentacji dostępnej na <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-budowy-drog-krajowych-do-2030-r-z-perspektywa-do-2033-r>



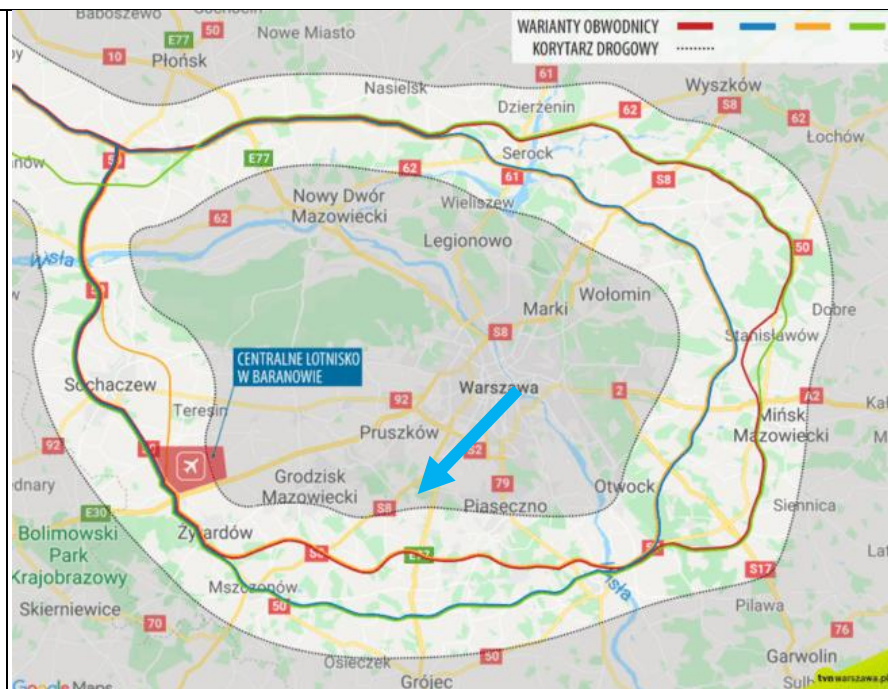
Ryc. Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.)
Źródło: gov.pl

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



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

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



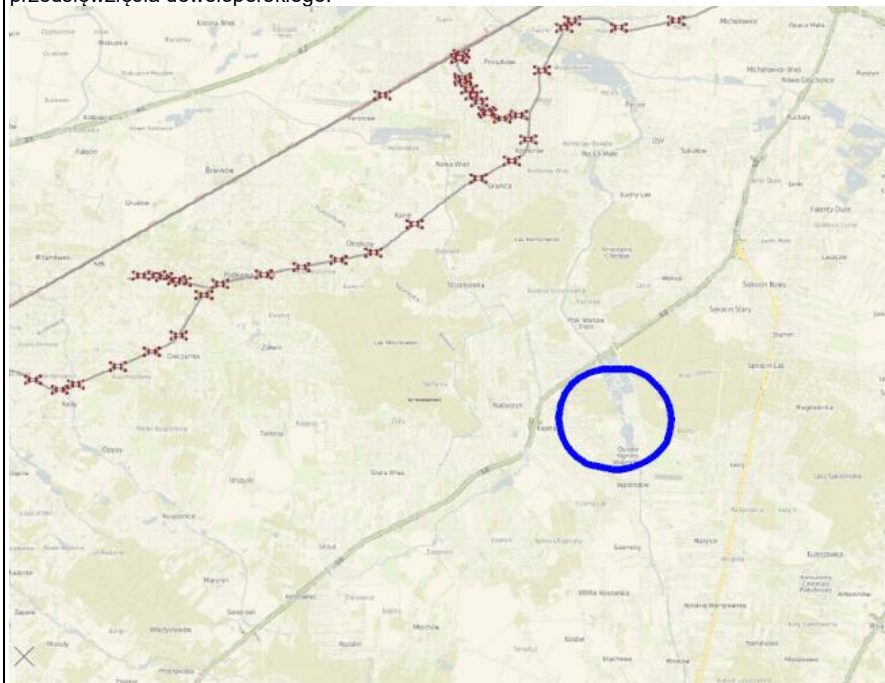
Ryc. Warianty obwodnicy aglomeracji warszawskiej. Dane CPK. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Obwodnica aglomeracji warszawskiej (OAW) ma powstać w kilku odcinkach, a odcinek w rejonie Nadarżyna jest częścią planowanej drogi ekspresowej S50 oraz autostrady A50, które mają połączyć w jedną całość istniejące trasy. Inwestycja jest w fazie projektowania, a prace budowlane mogą rozpocząć się najwcześniej po 2030 roku. Zgodnie z danymi z 29.09.2025 r. obecnie trawą spotkania informacyjne dotyczące drugiego fragmentu OAW na zachodnim odcinku. <https://www.gov.pl/web/gddkia-warszawa/spotkania-informacyjne-dotyczace-drugiego-fragmentu-oaw>

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

decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

Najbliższa linia kolejowa zlokalizowana jest ~5,8km na północny-zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego.



Ryc. Linie kolejowe i przejazdy kolejowe. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://polska.e-mapa.net/>

Na BIP Gminy Nadarzyn i Gminy Raszyn widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale nie dotyczą one inwestycji kolejowych, albo dotyczą inwestycji poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

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

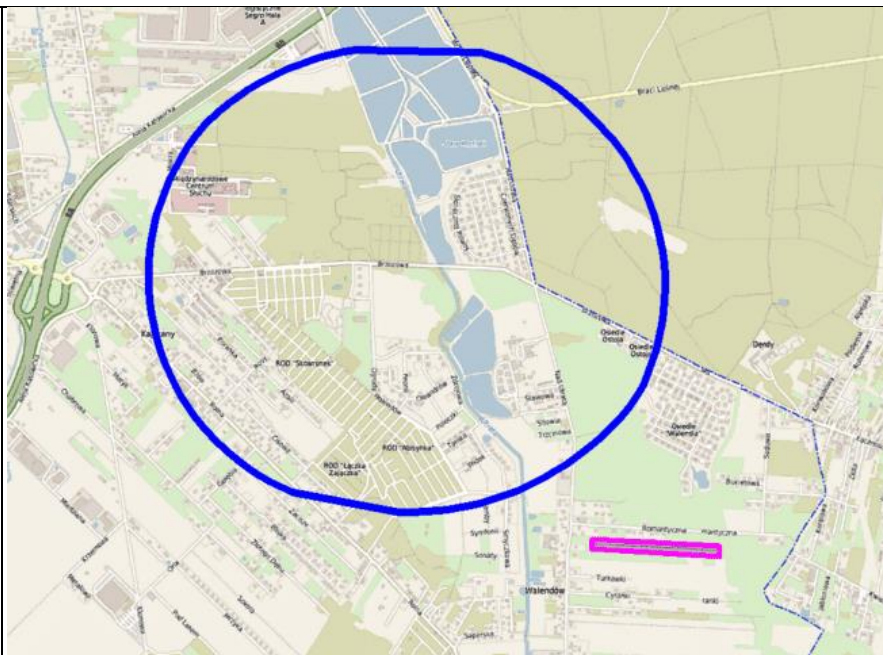


Ryc. Inwestycje kolejowe na lata 2021-2027. Dane PLK S.A. www.gov.pl

Gmina Nadarzyn nie ma lokalnych inwestycji kolejowych w trakcie realizacji, jednakże planowana linia kolejowa do Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) ma przebiegać przez tę gminę. Wstępny plan zakłada powstanie nowej linii kolejowej Parzniew-Nadarzyn-Grójec, co może przynieść nowe połączenia dla regionu po 2027 roku.

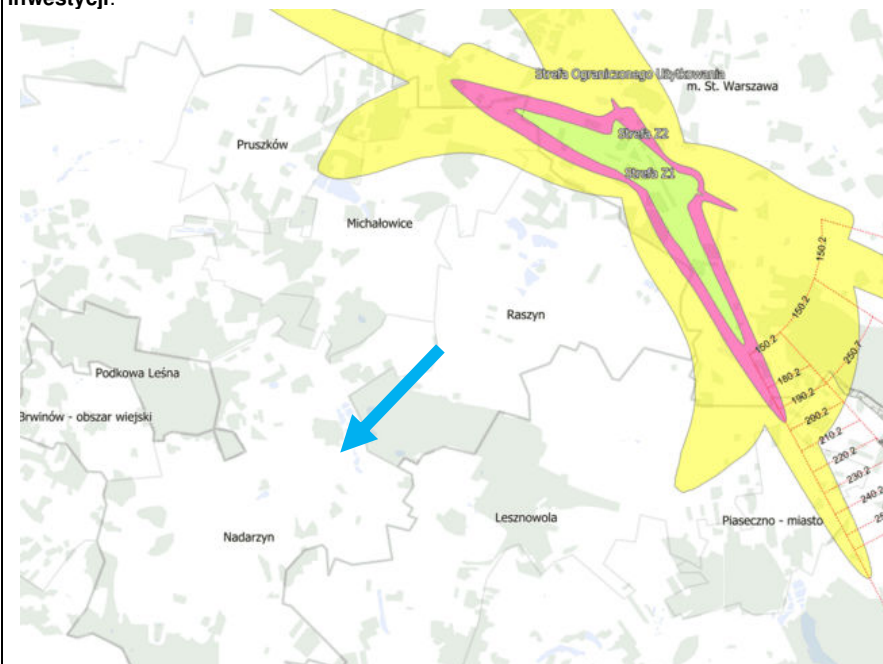
Organizowane są spotkania w sprawie planu budowy nowej linii Warszawskiej Kolei Dojazdowej. Trasa miałaby przebiegać przez miejscowości Terenia, Urszulín, Urzut, Starą Wieś, Nadarzyn, Wolice i Janki. <https://wpr24.pl/wkd-do-nadarzyna-i-janek-powstaje-koncepcja-nowej-linii/> Przebieg (patrz ryc. niżej) wskazuje na organizację linii WKD wzdłuż trasy S8, która znajduje się ~1,1km na północ od 1 etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

		 Ryc. Planowany przebieg linii WKD. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. https://wpr24.pl/wkd-do-nadarzyna-i-janek-powstaje-koncepcja-nowej-linii/ Obecnie po konsultacjach jest projekt Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r. (z perspektywą do 2032 r.) https://www.gov.pl/web/infrastruktura/krajowy-program-kolejowy Program Inwestycji Dworcowych przewiduje 150 dworców kolejowych na lata 2024-2023 oraz lista 301 dworców kolejowych Programu Inwestycji Dworcowych 2024-2030 – żadna z inwestycji nie jest zlokalizowana na analizowanym terenie do 1km od terenu inwestycji https://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/nowy-program-inwestycji-dworcowych-150-obiektow-do-2030-r-79546.html Zgodnie z interaktywną mapą inwestycji kolejowych w Polsce https://www.plk-inwestycje.pl/ na terenie do 1km od terenu inwestycji nie ma planowanych inwestycji kolejowych.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Lotnisko wojskowe Walendów oddalone jest od terenu inwestycji ~1,7km na południowy-wschód. Nadanie oznaczenia lokalizacji stacji stałej służby lotniczej zlokalizowanej na lądowisku ARGO WALENDÓW nastąpiło ogłoszeniem nr 32 z dnia 14 sierpnia 2018 r. w sprawie nadania oznaczenia lokalizacji stacji stałej służby lotniczej zlokalizowanej na lądowisku ARGO WALENDÓW https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzienniki-resortowe/nadanie-oznaczenia-lokalizacji-stacji-stalej-sluzby-lotniczej-35524159 Na Gogle maps Lądowisko flyARGO Walendów jest oznaczone jako zamknięte na stałe, a w planie miejscowym Uchwała Nr XXXVIII/649/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005r. https://nadarzyn.e-mapa.net/?service=pln&request=getUchwała&p=11 lądowisko, ani lotnisko nie zostało ujęte w ogóle na rysunku i w opisie. W związku z tym nie ma wyznaczonej strefy oddziaływania lotniska, która mogłaby sięgać obszaru do 1km.



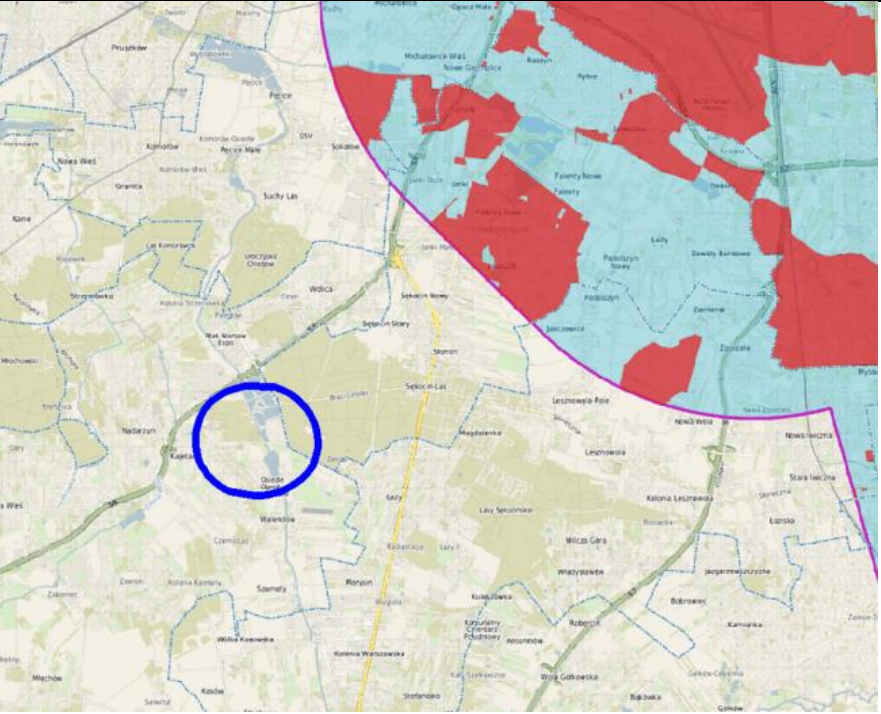
Ryc. Obszar Lotniska Walendów (na różowo). Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. <https://nadarzyn.e-mapa.net/>

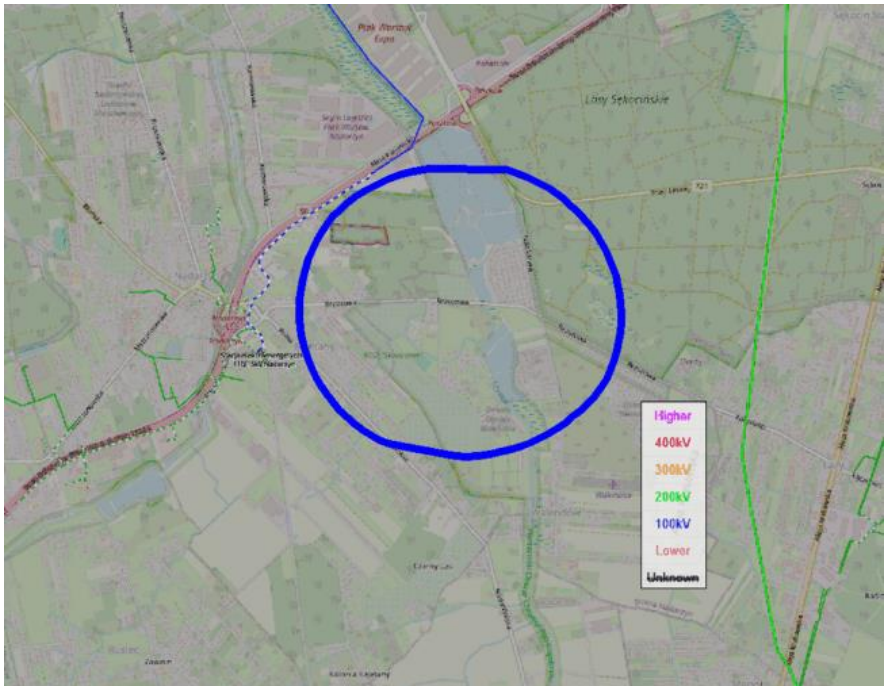
Lotnisko Warszawa-Okęcie zlokalizowane jest ~11,7 km na północny-wschód od terenu inwestycji. Na terenie Gminy Raszyn wyznacza się **Obszar Ograniczonego użytkowania od lotniska Warszawa – Okęcie, ale znajduje się on poza zasięgiem 1km od terenu inwestycji.**



Ryc. Strefy Ograniczonego użytkowania dla lotniska Warszawa – Okęcie. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. <http://qsiip.konstancinieziorna.pl/map/>

Obszar do 1km od terenu inwestycji nie jest objęty Planem Generalnym Lotniska Chopina.

		 Ryc. Obszar objęty Planem Generalnym Lotniska Chopina. Czerwone obszary to ograniczenia w wydawaniu warunków zabudowy. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. https://polska.e-mapa.net/ Na BIP Gminy Nadarzyn i Gminy Raszyn widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji od stycznia 2025 r. o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale żadna nie dotyczy inwestycji w zakresie lotniska, które przebiegałyby przez teren inwestycji, albo analizowany obszar do 1km.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych		Jak wykazano w sekcji dotyczącej analizy obszaru do 1km od terenu inwestycji na w „mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego” na terenie gminy Nadarzyn występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Utraty (patrz opisy w sekcjach wyżej). Z kolei na terenie Gminy Raszyn dla rzeki Raszynki nie sporządzono studium określającego w szczególności granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, ale rzeka Raszyna zlokalizowana jest ~8,6km na północny-wschód, więc nie będzie wpływać na obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Nadarzyn 2023-2030 (projekt do konsultacji społecznych) https://www.nadarzyn.pl/plik.16822.projekt-strategii-rozwoju-gminy-konsultacje-pdf.pdf w tabeli dotyczącej celów strategicznych (od. Str. 22) widnieje „Budowa odwodnienia odcinków dróg gminnych m in. Nadarzyn, Rusiec, Walendów.” Przeanalizowano dane dla obrębów <u>Walendów</u> i <u>Kajetany</u>, które częściowo obejmują obszar do 1km. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono procedur dla powyższych obrębów. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce. Zgodnie z BIP Gminy Nadarzyn wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla gminy Nadarzyn dostępne są na stronie https://bip.nadarzyn.pl/73.komunikaty-i-ogloszenia W obszarze do 1km od stycznia 2025 r. nie znaleziono komunikatów w sprawie inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej		Zgodnie z informacją Rachuneo z października 2023 r. małe reaktory jądrowe mają powstać we Włocławku, Ostrołęce, Krakowie Nowej Hucie, Choczewo, Konin - Pątnów, Dąbrowie Górniczej, SSE Tarnobrzeg - Stalowa Wola, Stawach Monowich i w Warszawie. Żadna z inwestycji nie znajduje się w obszarze 1km od terenu inwestycji.

	 Zródło: opracowanie własne Rachuneo - październik 2023 r. Ryc. Mapa lokalizacji elektrowni atomowych w Polsce. https://www.rachuneo.pl/mapa-elektrowni-atomowych Strategia Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2023-2023 (projekt do konsultacji społecznych) nie porusza aspektów dotyczących energetyki jądrowej. Strategia Rozwoju Gminy Raszyn na lata 2022 – 2030 nie porusza aspektów dotyczących energetyki jądrowej. Na BIP Gminy Nadarzyn i Raszyn w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją, żadne decyzje dotyczące energetyki jądrowej w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OoŚ w bazie http://bazaooos.gdos.gov.pl/ od stycznia 2025 r. nie znaleziono postępowań dotyczących obszaru do 1km od terenu inwestycji w zakresie inwestycji z zakresu energetyki jądrowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Mapa wydanych pozwoleń na budowę (w tym dla infrastruktury technicznej) w obszarze do 1km od terenu inwestycji zamieszczona została w jednej z sekcji wyżej. Sieć elektroenergetyczna Zgodnie z panem miejscowym ~730m na południowy-wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny ST- Stacje elektroenergetyczne 15/04kV. Od stacji na południe przebiega linia elektroenergetyczna EE15kV. ~750m na południe od etapu 1 znajduje się stacja elektroenergetyczna 15/04 kV i przebiega linia elektroenergetyczna EE15kV. Zgodnie z rysunkiem studium Gminy Nadarzyn projektowana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV znajduje się 1,3km na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Potwierdzają to również dane www.ebin.iosm.pl (patrz ryc. niżej).  Ryc. Sieci elektroenergetyczne. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. www.ebin.iosm.pl Na terenie gminy Raszyn Polskie Sieci Elektroenergetyczne planują realizację projektu „Budowa stacji elektroenergetycznej 220/110 kV Wypędy” Nowa stacja elektroenergetyczna

* Niepotrzebne skreślić

220/110 kV Wypędy wraz z wprowadzeniem linii 220 kV Mory – Koźnice/Piaseczno powstanie na terenie województwa mazowieckiego w gminach: Michałowice oraz Raszyn. Lokalizacja planowanej stacji w pobliżu istniejącej linii Koźnice- Mory-Piaseczno pozwoli zmniejszyć zakres wyprowadzeń planowanej linii, a tym samym ograniczyć ekspozycję linii elektroenergetycznych na krajobraz <https://inwestycje.pse.pl/zaproszenie-do-udzialu-w-kolejnych-dyzurach-informacyjnych-dotyczacych-realizacji-projektu-budowa-stacji-elektroenergetycznej-220-110-kv-wypedy/> Inwestycja będzie zlokalizowana poza obszarem do 1km od terenu inwestycji



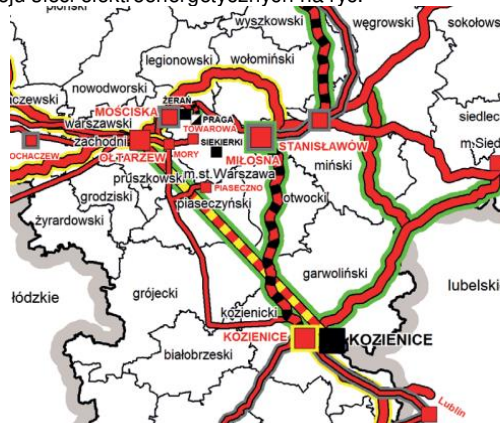
Ryc. Lokalizacja budowy stacji elektroenergetycznej <https://inwestycje.pse.pl/stacjawiwypedy/>

Zgodnie z BIP Gminy Nadarzyn wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla gminy Nadarzyn dostępne są na stronie <https://bip.nadarzyn.pl/73.komunikaty-i-ogloszenia> W obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2025 r. wydano następujące komunikat: Obwieszczenie z dnia 20.09.2024 r. ws wydania decyzji z dnia 12.09.2024r. znak GG.6733.1.4.2024.KL o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Planowana inwestycja obejmuje budowę linii kablowej średniego napięcia SN 15kV, na części działek nr ew.: 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 11/5, 11/7, 12/11, 13/10, 18/2, 19/4, 19/5, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/3, 24/14, 24/16, 24/18, 24/20, 36/1, 127/1 położonych w miejscowości Kajetany, gm. Nadarzyn. <https://bip.nadarzyn.pl/73.komunikaty-i-ogloszenia?tresc=16987> Starsze decyzje w wyszukiwarce.

W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> przeanalizowano dane dla obrębów Walendów i Kajetany, które częściowo obejmują obszar do 1km. Od stycznia 2025 r. nie znaleziono żadnych decyzji i procedur z zakresu sieci elektroenergetycznych w tym obszarze. Starsze decyzje w wyszukiwarce.

W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> przeanalizowano dane dla obrębu Sekocin Stary, który częściowo obejmuje obszar do 1km. Od stycznia 2025 r. dla powyższego obrębu nie znaleziono żadnych decyzji i procedur z zakresu sieci elektroenergetycznych w tym obszarze. Starsze decyzje w wyszukiwarce.

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



Elementy elektroenergetycznego systemu przesyłowego:

istniejące	budowa	rozbudowa i modernizacja	budowa	rozbudowa i modernizacja

elektronowe systemowe
elektronowe przewoźniki do łączenia w system przesyłowy
linia 400 kV
linia 220 kV
stacja 400/220/110 kV
stacja 400/110 kV
stacja 220/110 kV

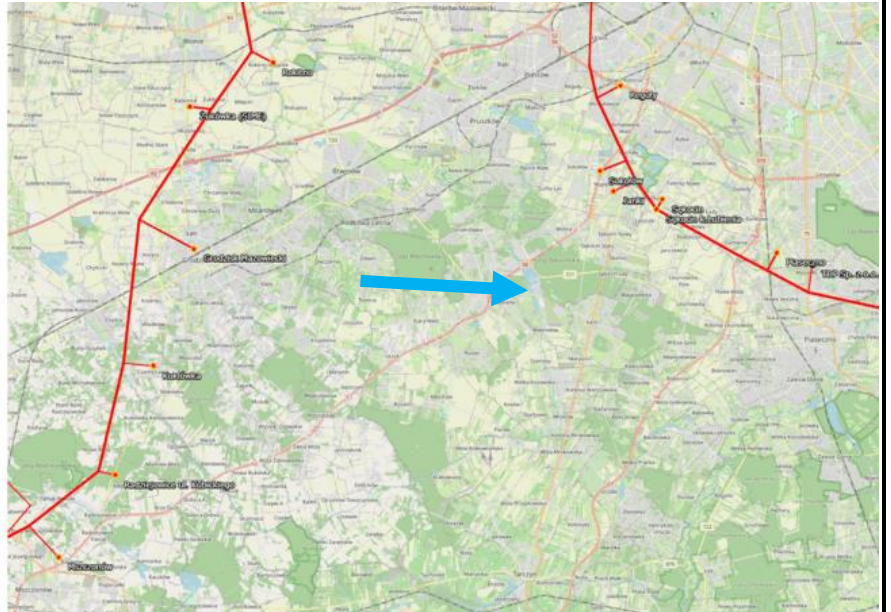
* przeloty nad terenami w postaci linii (niezależnie od punktu) nie są zaliczane do inwestycji (niezależnie od punktu)

Ryc. 1. Stan istniejący i planowana rozbudowa elektroenergetycznego systemu przesyłowego

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

Sieć gazowa

Zgodnie z rysunkiem Studium Gminy Nadarzyn na terenie gminy nie ma gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia. Gazociąg wysokiego ciśnienia znajduje się w Gminie Raszyn poza obszarem do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.



Ryc. Gazociągi. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. <https://mapa.gaz-system.pl/>

Zgodnie ze studium Gminy Nadarzyn „Źródłem zaopatrzenia gminy w gaz są istniejące gazociągi średniego ciśnienia ze stacją zlokalizowaną poza obszarem gminy – w Jankach. Istniejąca sieć posiada rezerwy dla potrzeb socjalno-bytowych, grzewczych i technologicznych nowych odbiorców. Ze względu na brak istniejącej i planowanej sieci ciepłej dostarczany gaz musi spełniać pełne potrzeby wszystkich obecnych i potencjalnych odbiorców z zakresu ogrzewania pomieszczeń, podgrzania wody użytkowej oraz obsługi urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, usługową, produkcyjną i rolniczą.” I dalej „Ponadto obszar gminy posiada uzbrojenie w postaci sieci gazociągów średniego ciśnienia, zasilających istniejące zagospodarowanie i posiadających rezerwy dla nowych odbiorców.”

Zgodnie ze Studium Gminy Raszyn „Gmina Raszyn, poprzez stacje redukcyjne, zaopatrywana jest w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Świerk – Mory i Sękocin – Radom. Wzdłuż gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640). Dla gazociągu wysokiego ciśnienia w pasie o szerokości 15 m w obie strony od osi gazociągu wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, budynków gospodarczych oraz zakładów przemysłowych.”

W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> przeanalizowano dane dla obrębów Walendów i Kajetany w Gminie Nadarzyn, które częściowo obejmują obszar do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. Znalaziono następujące procedury od stycznia 2025 r. dla powyższych obrębów (starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce):

- Budowa instalacji gazowej. Inwestor Gmina Nadarzyn. Decyzja z dnia 2025-09-29 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ea477d90-80cd-46f8-b526-64760d84d3e6/>
- Budowa wewnętrznej instalacji gazowej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-06-04 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/be3a16d5-3cf0-4332-9893-f401a398351c/>
- Starsze decyzje w wyszukiwarce.

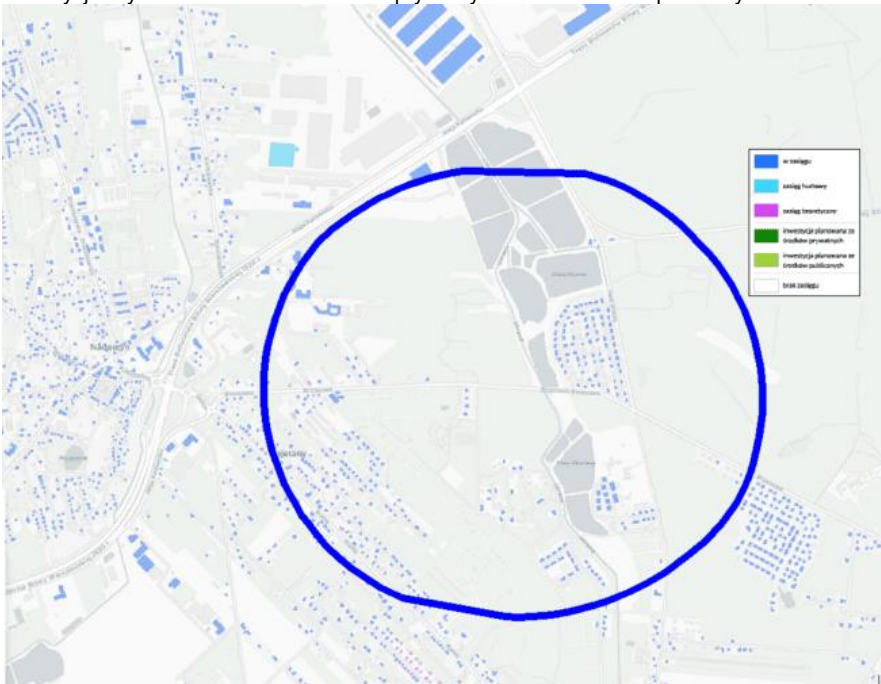
W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> przeanalizowano dane dla obrębu Sękocin Stary, który częściowo obejmuje obszar do 1km. Od stycznia 2025 r. dla powyższego obrębu nie znaleziono żadnych decyzji i procedur w tym obszarze. Starsze decyzje w wyszukiwarce.

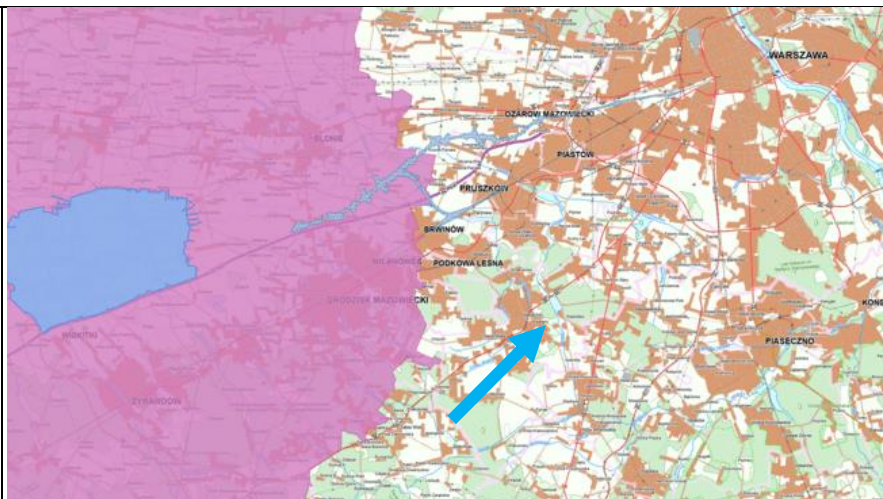
Sieć ciepłownicza

Zgodnie ze studium Gminy Nadarzyn „W celu zaspokojenia potrzeb związanych z gospodarką ciepłą ustala się:

1) wykorzystanie w indywidualnych źródła ciepła jako czynników grzewczych gazu, energii elektrycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej szkodliwych dla środowiska;

	2) wdrażanie do celów grzewczych systemów ekologicznych, w tym odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej; 3) stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako źródła dodatkowego; 4) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania wydajności systemów grzewczych, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne; 5) modernizację lub wymianę systemów kotłowni węglowych na systemy zasilane paliwem ekologicznym.” Zgodnie ze studium Gminy Raszyn „Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących jako czynniki grzewcze w szczególności: gaz ziemny, energię elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych (odnawialnych) w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.” W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ przeanalizowano dane dla obrębów <u>Walendów</u> i <u>Kajetany w Gminie Nadarzyn</u>, które częściowo obejmują obszar do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie znaleziono procedur od stycznia 2025 r. dotyczących sieci ciepłowniczej. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ przeanalizowano dane dla obrębu <u>Sękocin Stary</u>, który częściowo obejmuje obszar do 1km. Od stycznia 2025 r. dla powyższego obrębu nie znaleziono żadnych decyzji i procedur dotyczących sieci ciepłowniczej w tym obszarze. Starsze decyzje w wyszukiwarce. Sieć wodno-kanalizacyjna Oczyszczalnia ścieków na terenie Gminy Nadarzyn znajduje się w Walendowie - zgodnie z planem miejscowym ~650m na południowy-wschód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny KO - Teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków. ~1km na południowy-wschód jest teren ujęcia wody ze stacją uzdatniania. Inne oczyszczalnie ścieków na terenie Gminy Nadarzyn znajdują się w Wolicy, w Kostowcu, w Młochowie, w Nadarzynie (poza obszarem do 1km). Na BIB Nadarzyn znaleziono zawiadomienie o budowie oczyszczalni ścieków na działce nr 420, obręb Kajetany, ale teren znajduje się poza obszarem 1km) https://bip.nadarzyn.pl/plik.21128,zawiadomienie-wojta-gminy-nadarzyn-z-dnia-25-07-2025-ros-6220-17-2024-dsz-14.pdf Oczyszczalnia ścieków na terenie Gminy Raszyn znajduje się w Falentach poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Zgodnie z rysunkiem studium Gminy Nadarzyn ujęcie wody znajduje się przy południowo-wschodniej granicy przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie ze studium Gminy Nadarzyn „Gminna gospodarka ściekowa bazuje natomiast na lokalnych oczyszczalniach i sieci zapewniającej pokrycie potrzeb”. Dalej „Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2018 r.)22 na obszarze gminy Nadarzyn planowane są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – wojewódzkim i lokalnym: (...) inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja, inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja.”. Dalej „Podstawowy system odprowadzenia i oczyszczania ścieków obsługujący obszar Gminy Nadarzyn oparty jest na sześciu niezależnych układach kanalizacyjnych z lokalnymi oczyszczalniami w Nadarzynie, Wolicy, Walendowie, Kostowcu i dwoma obiektami w Młochowie (w tym jeden obiekt w Młochowie – planowany). (...) Odbiornikiem oczyszczonych ścieków są rzeki Zimna Woda i Utrata oraz Rów Wolica. System uzupełniający, na terenach zabudowy rozproszonej, gdzie nie występuje sieć kanalizacyjna, stanowią rozwiązania indywidualne w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których nieczystości systematycznie wywożone są do lokalnych oczyszczalni ścieków.” Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Nadarzyn 2023-2030 (projekt do konsultacji społecznych) https://www.nadarzyn.pl/plik.16822,projekt-strategii-rozwoju-gminy-konsultacje-pdf.pdf jednym z celów strategicznych jest „Budowa kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Nadarzyn, m in. Rusiec, Stara Wieś, Nadarzyn, Kajetany, <u>Walendów</u>, Rozalin.” Na BIB Nadarzyn znaleziono zawiadomienie o budowie oczyszczalni ścieków na działce nr 420, obręb Kajetany, ale teren znajduje się poza obszarem 1km) https://bip.nadarzyn.pl/plik.21128,zawiadomienie-wojta-gminy-nadarzyn-z-dnia-25-07-2025-ros-6220-17-2024-dsz-14.pdf W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ przeanalizowano dane dla obrębów <u>Walendów</u> i <u>Kajetany</u>, które częściowo obejmują obszar do 1km od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. Znaleziono następujące procedury od stycznia 2025 r. dla powyższych obrębów (starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce): • budowa sieci wodociągowej. Decyzja pozytywna z dnia 2025-10-03. Inwestor Novisa Development sp. z o.o. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/420e22ea-3644-47be-b23d-1ba18cd90361/ • Budowa sieci wodociągowej wraz z przyłączem wodociągowym w ul. Brzozowej - etap I. Decyzja pozytywna z dnia 2025-07-22. Inwestor Novisa Development sp. z o.o.
--	--

	https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a5ca89d4-15c0-433a-b0b9-d47313afa97c/ Starsze decyzje w wyszukiwarce. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ przeanalizowano dane dla obrębu <u>Sękocin Stary</u>, który częściowo obejmuje obszar do 1km. Od stycznia 2025 r. dla powyższego obrębu nie znaleziono żadnych decyzji i procedur z zakresu sieci wodno-kanalizacyjnej w tym obszarze. Starsze decyzje w wyszukiwarce. Sieć geotermalna Studium Gminy Nadarzyn i Studium Gminy Raszyn nie poruszają aspektów związanych z siecią geotermalną.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z danymi https://internet.gov.pl/ na terenie do 1km od inwestycji nie ma planowanych inwestycji w tym zakresie ani ze środków prywatnych ani ze środków publicznych.  Ryc. Istniejące i planowane inwestycje stacjonarnego internetu szerokopasmowego dla dowolnego adresu w Polsce. Niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. https://internet.gov.pl/map Zgodnie ze Studium Gminy Nadarzyn „Źródłem zaopatrzenia gminy w usługi telekomunikacyjne jest CA Nadarzyn wraz z centralami satelitowymi.” Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Nadarzyn 2023-2030 (projekt do konsultacji społecznych) https://www.nadarzyn.pl/plik.16822.projekt-strategii-rozwoju-gminy-konsultacje-pdf.pdf jednym z celów strategicznych jest „Rozbudowa sieci światłowodowej oraz monitoringu” W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ przeanalizowano dane dla obrębów <u>Walendów i Kajetany</u>, które częściowo obejmują obszar do 1km. Od stycznia 2025 r. dla powyższego obrębu nie znaleziono żadnych decyzji i procedur w zakresie infrastruktury szerokopasmowej. Starsze decyzje w wyszukiwarce. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ przeanalizowano dane dla obrębu <u>Sękocin Stary</u>, który częściowo obejmuje obszar do 1km. Od stycznia 2025 r. dla powyższego obrębu nie znaleziono żadnych decyzji i procedur w zakresie infrastruktury szerokopasmowej. Starsze decyzje w wyszukiwarce.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Akty prawne dotyczące CPK dostępne są na https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/akty-prawne Zgodnie z informacją na stronie Centralnego Portu Komunikacyjnego wojewoda mazowiecki wydał decyzję lokalizacyjną dla inwestycji Centralny Port Komunikacyjny. Otwiera to drogę do uzyskiwania pozwoleń na budowę zarówno obiektów w ramach CPK, jak i całej infrastruktury kolejowej, drogowej itp. https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/wojewoda-wydal-decyzje-lokalizacyjna-dla-lotniska-cpk Zgodnie ze „Strategią rozwoju obszaru otoczenia CPK do 2040 r. Projekt” (Dane CPK https://www.cpk.pl/pl/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk) wyznaczono wstępny wariant delimitacji otoczenia CPK i nie znajduje się w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Zgodnie z danymi CPK https://mapy.geoportal.gov.pl/imapnext/imap/index.html?moduleId=modulPP&mapview=52.1.03036%2C20.698055%2C1000000 obszar prawa pierwokupu, prawa do wykonywania badań a także plany rezerwacji terenu znajdują się poza obszarem do 1km od terenu inwestycji (patrz ryc. niżej).



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

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

Zgodnie z danymi CPK <https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/spolka-cpk-zaktualizowala-wniosek-o-nadanie-rygoru-natychmiastowej-wykonalnosci-decyzji-lokalizacyjnej-dla-lotniska> W związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, Spółka CPK aktualizuje wniosek o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności Decyzji lokalizacyjnej dla lotniska. Nadanie rygoru umożliwi złożenie wniosków o pozwolenia na budowę. Znowelizowana ustawa o Centralnym Porcie Komunikacyjnym weszła w życie 8 listopada. Nowelizacja ustawy umożliwia Spółce wystąpienie z wnioskami o pozwolenia na budowę jeszcze przed uzyskaniem ostatecznej Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Decyzja lokalizacyjna). W styczniu 2025 r. Spółka uzyskała Decyzję lokalizacyjną – jednak do czasu rozpatrzenia odwołań nie jest ona ostateczna. W celu przyspieszenia procesu inwestycyjnego Spółka CPK wystąpiła do Wojewody Mazowieckiego z wnioskiem o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności dla Decyzji lokalizacyjnej. Jego nadanie umożliwi złożenie wniosków o wydanie kolejnych decyzji administracyjnych niezbędnych do budowy lotniska, w tym pozwoleń na budowę. Zgodnie z harmonogramem Lotnisko CPK powinno zostać uruchomione do końca 2032 r. – wraz z pierwszym odcinkiem linii Kolei Dużych Prędkości Warszawa – Łódź.

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej

Infrastruktura dostępowa dotyczy dostępu do portów i przystani morskich. Zgodnie z ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich Art. 2 pkt. 5) mówiąc o „infrastrukturze zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich - rozumie się przez to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne, wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami;” Zgodnie z ustawą z 24.07.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską art. 1 ust. 2 pkt. 2) infrastruktura dostępowa – to instalacje, urządzenia i obiekty niezbędne do wybudowania i funkcjonowania drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską”. Wymienione wyżej przepisy nie dotyczą obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym

Do ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym jest załącznik zawierający wykaz strategicznych inwestycji w sektorze naftowym <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/przygotowanie-i-realizacja-strategicznych-inwestycji-w-sektorze-18836268> Widnieją tam inwestycje:
 „1. Budowa rurociągu ropy naftowej Gdańsk - Płock wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.
 2. Budowa rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych w celu zmiany przebiegu trasy istniejących rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych, do których inwestor, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 lit. a, posiada tytuł własności lub inny tytuł prawny uprawniający do realizacji tych inwestycji, albo ich odbudowa, przebudowa, remont, rozbiora lub zmiana sposobu użytkowania wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi.
 3. Budowa rurociągu produktów naftowych Boronów - Trzebinia wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.
 4. Budowa rurociągu produktów naftowych Podziemny Magazyn Ropy i Paliw Góra - Wielowieś wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.

5. Budowa rurociągu gazu płynnego (LPG) Port Gdynia - Dębogórze - Kosakowo wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi."

Rurociągi z ropą przebiegają w północnej części Polski, a więc poza obszarem 1km od terenu inwestycji.



Ryc. Lokalizacja ropociągów <http://pern.pl/>



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

Przebieg gazociągu Polska-Litwa przebiega poza Miastem białystok, a więc poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.



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

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



Ryc. 4. Stan istniejący i planowana rozbudowa systemu paliw ciekłych

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

Na BIP Gminy Nadarzyn oraz na BIP Gminy Raszyn w dostępnych obwieszczenia nie znaleziono, żadnych decyzji dotyczących sektora naftowego w obszarze do 1km od terenu inwestycji.

decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym

j.w.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1621/2024 z dnia 6 listopada 2024 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę zespołu 186 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wydana z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego. Decyzja sprostowana postanowieniem nr 2148/2024 z dnia 14 listopada 2024 roku wydanym z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego. Decyzja nr 99/2026 z dnia 19 stycznia 2026 r. zatwierdzająca zamienny projekt zagospodarowania terenu i zmieniająca pozwolenie na budowę dotyczące decyzji nr 1621/2024 oraz zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla budowy 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynku portierni, wydana z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego. Decyzja sprostowana postanowieniem nr 226/2026 z dnia 04 lutego 2026 roku wydanym z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego. Decyzja nr 1184/2026 z dnia 10 lipca 2026 roku, zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wydana z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Data rozpoczęcia budowy: 01.06.2026 Data zakończenia budowy: 30.10.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje 201 budynków (186 budynków z pierwszej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz 15 budynków z zamiennego pozwolenia na budowę – patrz opisy w sekcjach wyżej). Etap 1 obejmuje 42 budynki Zadanie 7 obejmuje 6 budynków Rozmieszczenie budynków w zadaniu w etapie przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiano na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki są w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, lub są oddalone od siebie o min 8 metrów. Rozmieszczenie budynków w zadaniu w etapie przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiano na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru Powierzchni Użytkowej budynku mieszkalnego i lokalu, o której mowa w art. 5a ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym dokonuje się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, tj. zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07. W umowie deweloperskiej pojawia się również pojęcie Powierzchni Użytkowej Administracyjnej, przez którą należy rozumieć powierzchnię lokalu obliczaną na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Szczegółowe zasady sposobu pomiaru Powierzchni Użytkowej i Powierzchni Użytkowej Administracyjnej, a także różnic między nimi oraz celów, dla których poszczególne powierzchnie są stosowane określa Załącznik nr 6.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Udział procentowy: - kredyt: 20% - środki własne firmy: 40% - wpłaty od nabywców: 40% - inne: 0%

	W następujących instytucjach finansowych	Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu w Łowiczu
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, 2) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, 3) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz ceny Lokalu; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę przenoszącą na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę, 4) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, przy czym kontrola dokonywana jest przez Bank w zakresie określonym poniżej, pod lit. a) i b) niniejszego punktu. W przypadku negatywnej oceny jednego z elementów kontroli lub też braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne oraz w przypadku wszczęcia wobec Dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa poniżej, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wyłącznie po usunięciu tychże nieprawidłowości. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Kontrola obejmuje: a) sprawdzenie, czy: ☐ Deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone Zadanie Inwestycyjne, a w przypadku gdy Deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości – czy posiada zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis wynikających z umowy deweloperskiej roszczeń Nabywcy o przeniesienie własności, ☐ wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, ☐ Deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, ☐ planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, ☐ Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 Ustawy, w należnej wysokości, ☐ Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach Zadania Inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, b) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Zadania Inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:	

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	☐ wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, ☐ udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, ☐ uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych także w zakresie szerszym niż określony pod lit. a) i b) powyżej, jeżeli wynika to z umowy zawartej z Deweloperem, 5) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Fundusz, przy czym: a) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku gdy Deweloper po zawarciu umowy deweloperskiej przekazał opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Zadania Inwestycyjnego zgodnie z art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, b) składka na Fundusz należna od Dewelopera stanowi iloczyn stawki procentowej, której maksymalna wysokość z uwagi na posiadanie przez Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może przekraczać 1%, oraz wartości wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, to jest wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy opłaty rezerwacyjnej, dokonanej przez Dewelopera, na podstawie art. 32 ust. 4 Ustawy, c) wysokość stawki procentowej, o której mowa pod lit. b) powyżej określa, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów; w związku z tym, że rozpoczęcie sprzedaży w ramach Zadania Inwestycyjnego obejmującego przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej nastąpiło w dniu obowiązywania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stosownie do treści §1 pkt 1) powołanego rozporządzenia, wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi – 0,45%, d) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, e) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, f) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Opis prac oraz termin ich zakończenia	Udział etapu w całkowitej cenie Lokalu
	1	ETAP I zakończenie do 30.06.2026	20%
	1.1	Zakup gruntu	
	1.2	Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe	
	1.3	Ogrodzenie placu budowy	
	1.4	Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy	
	2	ETAP II zakończenie do 30.07.2026	20%
	2.1	Roboty ziemne pod płytą fundamentową	
	2.2	Instalacja podposadzkowa	
	2.3	Płyta fundamentowa	
	3	ETAP III zakończenie do 30.09.2026	20%
	3.1	Elementy nośne pionowe murowe i żelbetowe w poziomie "0"	
	3.2	Strop żelbetowy nad poziomem "0"	
	3.3	Elementy nośne pionowe murowe i żelbetowe w poziomie "+1" bez otworów technologicznych	
	4	ETAP IV zakończenie do 30.11.2026	18%
	4.1	Wieżba dachowa	
	4.2	Elementy murowe szczytowe	
	4.3	Elementy murowe w poziomie "0" i +1 (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)	
	4.4	Wykonanie membrany na połaci dachu wraz z łączeniem	
	5	ETAP V zakończenie do 30.06.2027	12%
	5.1	Pokrycie dachu z rynnowaniem bez rur spustowych	
	5.2	Stolarka okienna	
	5.3	Wykonanie elewacji (bez tynku i elementów wykończeniowych w poziomie parteru i cokołów)	
	5.4	Instalacja sanitarna wewnętrzna (bez montażu kotłów i grzejników)	
	5.5	Wewnętrzna instalacja elektryczna podtynkowa (bez montażu tablic rozdzielczych mieszkaniowych i osprzętu elektrycznego)	
	5.6	Tynki wewnętrzne	
	6	ETAP VI ORAZ UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE 30.10.2027, DO CZASU UZYSKANIA POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE	10%
	6.1	Posadzki wewnętrzne	
	6.2	Izolacja termiczna wraz z sufitem podwieszanym z płyt GK stropu nad piętrem	
	6.3	Wewnętrzna instalacja elektryczna podtynkowa (montaż tablic rozdzielczych mieszkaniowych i osprzętu elektrycznego)	
	6.4	Instalacja sanitarna wewnętrzna (montaż kotłów i grzejników)	
	6.5	Instalacja terenowa oświetlenia ulicznego	
	6.6	Sieć wodociągowa	
	6.7	Sieć kanalizacyjna	
	6.8	Sieć kanalizacji deszczowej	
	6.9	Altany śmietnikowe	
	6.10	Niwelacja terenu z zagospodarowaniem i wydzieleniem ogródków, chodniki, miejsca parkingowe, droga wewnętrzna, ogrodzenie	
	6.11	Rury spustowe	
	6.12	Wykonanie elewacji - tynk i elementy wykończeniowe w poziomie parteru + cokoł	
	6.13	Drzwi zewnętrzne	
SUMA:			100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zgodnie z treścią §3 ust. 9 umowy deweloperskiej: Przy zachowaniu należytej staranności Dewelopera oraz działających na jego zlecenie podmiotów, przy zachowaniu powszechnie obowiązujących przepisów technicznych i obowiązujących norm budowlanych Powierzchnia Użytkowa i Powierzchnia Użytkowa Administracyjna Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, może różnić się od powierzchni projektowanych, wskazanych w umowie deweloperskiej. W celu jednoznacznego określenia zasad rozliczeń umowa deweloperska zawiera następujące postanowienia: 1) w przypadku gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej: a) przy różnicy do 2,00% – Cena Lokalu ulegnie odpowiedniej obniżce, proporcjonalnie do wykazanej różnicy powierzchni oraz ceny 1 m² Lokalu brutto, a Strony dokonają stosownych rozliczeń; w takim przypadku Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, b) przy różnicy powyżej 2,00%: – Cena Lokalu zostanie obniżona na zasadach określonych w lit. a) powyżej i Strony dokonają stosownych rozliczeń, – niezależnie od powyższego – Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej, 2) w przypadku gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej:		

	a) przy różnicy do 2,00%: – Cena Lokalu może zostać zwiększona maksymalnie o kwotę stanowiącą iloczyn liczby metrów kwadratowych, o jakie zwiększyła się Powierzchnia Użytkowa Lokalu, oraz ceny 1 m² Lokalu i Strony dokonają stosownych rozliczeń, albo – Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej, – jeżeli Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, b) przy różnicy powyżej 2,00%: – Cena Lokalu może być zwiększona zgodnie z lit. a) powyżej i w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń albo Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, – Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również, gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, 3) jeżeli zmiana Powierzchni Użytkowej Lokalu nastąpi w wyniku zmian lokatorskich zamówionych przez Nabywcę na jego wniosek i zgodnie z jego dyspozycjami, to umowa deweloperska przewiduje, że zmiana ta jest konsekwencją indywidualnych ustaleń Nabywcy i nie stanowi podstawy do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 9, 11 i 13 umowy deweloperskiej. Powierzchnia Użytkowa Lokalu ustalona w inwentaryzacji powykonawczej zostanie wskazana Nabywcy najpóźniej wraz z zawiadomieniem o odbiorze. W tym samym terminie Deweloper poinformuje o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej. Deweloper każdorazowo poinformuje Nabywcę o zmianie Ceny w zawiadomieniu przesłanym za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail), na adres wskazany przez Nabywcę. Zgodnie z treścią §3 ust. 10 umowy deweloperskiej: Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia trzydziestego kwietnia dwa tysiące dwudziestego dziewiątego roku (30.04.2029). Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 9, 11 i 13 umowy deweloperskiej.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. <u>ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ:</u> Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. A. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 1 pkt 1) do 12) Ustawy Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi w terminie określonym w umowie deweloperskiej,

	7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy (to jest zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje), 9) w przypadku gdy Deweloper w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże Nabywcy oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestodniowy) termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 9), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. B. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w treści umowy deweloperskiej: Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: 1) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 1) lit. b) – w przypadku gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, 2) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 2) lit. a) – w przypadku gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy do 2,00% (dwóch procent), jeżeli Deweloper nie zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, 3) zgodnie z treścią §3 ust. 9 pkt 2) lit. b) – w przypadku gdy Powierzchnia Użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, nadto Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej 4) zgodnie z treścią §3 ust. 10 umowy deweloperskiej – w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej. 2. <u>ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA:</u> Deweloper ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy oraz §6 ust. 7 i 8 umowy deweloperskiej:
--	--

	1) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę własność Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
INNE INFORMACJE ⁴⁴⁾	
I. Informacja o: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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;	Deweloper do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zobowiązuje się uzyskać od Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu z siedzibą w Łowiczu i Południowo-Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Jedlińsku z siedzibą w Jedlińsku zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	Nie dotyczy.
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego	

na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Spółdzielczym Ziemi Łowickiej w Łowiczu z siedzibą w Łowiczu**, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Załącznikiem nr. 1 do prospektu informacyjnego.	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za metr kwadratowy Powierzchni Użytkowej Lokalu brutto _____ zł Cena za metr kwadratowy Powierzchni Użytkowej Administracyjnej Lokalu brutto _____ zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.09.2029	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Zgodnie z Załącznikiem nr 5 do prospektu informacyjnego.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikami nr 2 oraz nr 5 do prospektu informacyjnego.
	Liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne w jednym budynku jednorodzinnym
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	19 miejsc postojowych naziemnych budowanych w ramach Zadania Inwestycyjnego 2 miejsca postojowe w garażach wbudowanych.
	Dostępne media w budynku	1. Prąd, 2. Gaz, 3. Woda, 4. Kanalizacja sanitarna 5. Wentylacja mechaniczna
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do ul. Brzozowej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 2 do prospektu informacyjnego.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z Załącznikami nr 1 oraz nr 5 do prospektu informacyjnego.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.	

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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