

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+ Biuletynach Informacji Publicznej Gminy Lesznowola i Gminy Raszyn, w Systemów Informacji Przestrzennej, danych GUNB, danych GDOŚ, danych SOPO oraz danych różnych ogólnodostępnych portali i rejestrów danych (linki podane w opisach niniejszego prospektu). Gmina Lesznowola w lutym 2026r. opublikowała pierwszy PROJEKT planu ogólnego gminy z lutego 2026r. W związku z tym, że jest to nowe opracowanie zawierające liczne analizy ekofizjograficzne, to wykorzystano je do opisów w niniejszym prospekcie, mimo iż plan ogólny nie jest jeszcze uchwalony. Bez względu na to, czy plan ogólny wejdzie w takiej wersji czy w nieco zmienionej – to opracowania nie ulegną zmianie, a przedstawiają stan uwarunkowań gminy na 2026 r. 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 15.04.2026 r.

	Przedsięwzięcie deweloperskie Inwestycja Zielono Mi 2 Budowa 33 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych wraz z urządzeniami budowlanymi i instalacjami gazowymi wewnętrznymi oraz 12 szczelnymi zbiornikami na wody opadowe. Podolszyn, ul. Bazyliowa, Gmina Lesznowola, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie, obręb 0023 Podolszyn. Teren inwestycji objęty pozwoleniem na budowę dotyczy działki 249, identyfikator działki 141803_2.0023.249 Dojazd do drogi publicznej będzie się odbywał przez 248/3 tj. droga wew. Osiedla Zielono Mi 1, mieszkańcy Zielono Mi 2 będą posiadali służebność przejęcia, przejazdu i inne niezbędne do funkcjonowania ich osiedla. Będzie ustanowiona również służebność przejęcia i przejazdu dla osiedla na działce nr ew. 249.
	Zadanie inwestycyjne Etap 2 (rozmieszczenie etapów 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	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	Marki, ul. Wileńska, Osiedle Manufaktura Marki
Data rozpoczęcia	1.04.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.12.2023

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ożarów Mazowiecki, ul. Piłsudskiego 2 i 4, Osiedle Miasto Ogród 3
Data rozpoczęcia	30.11.2021

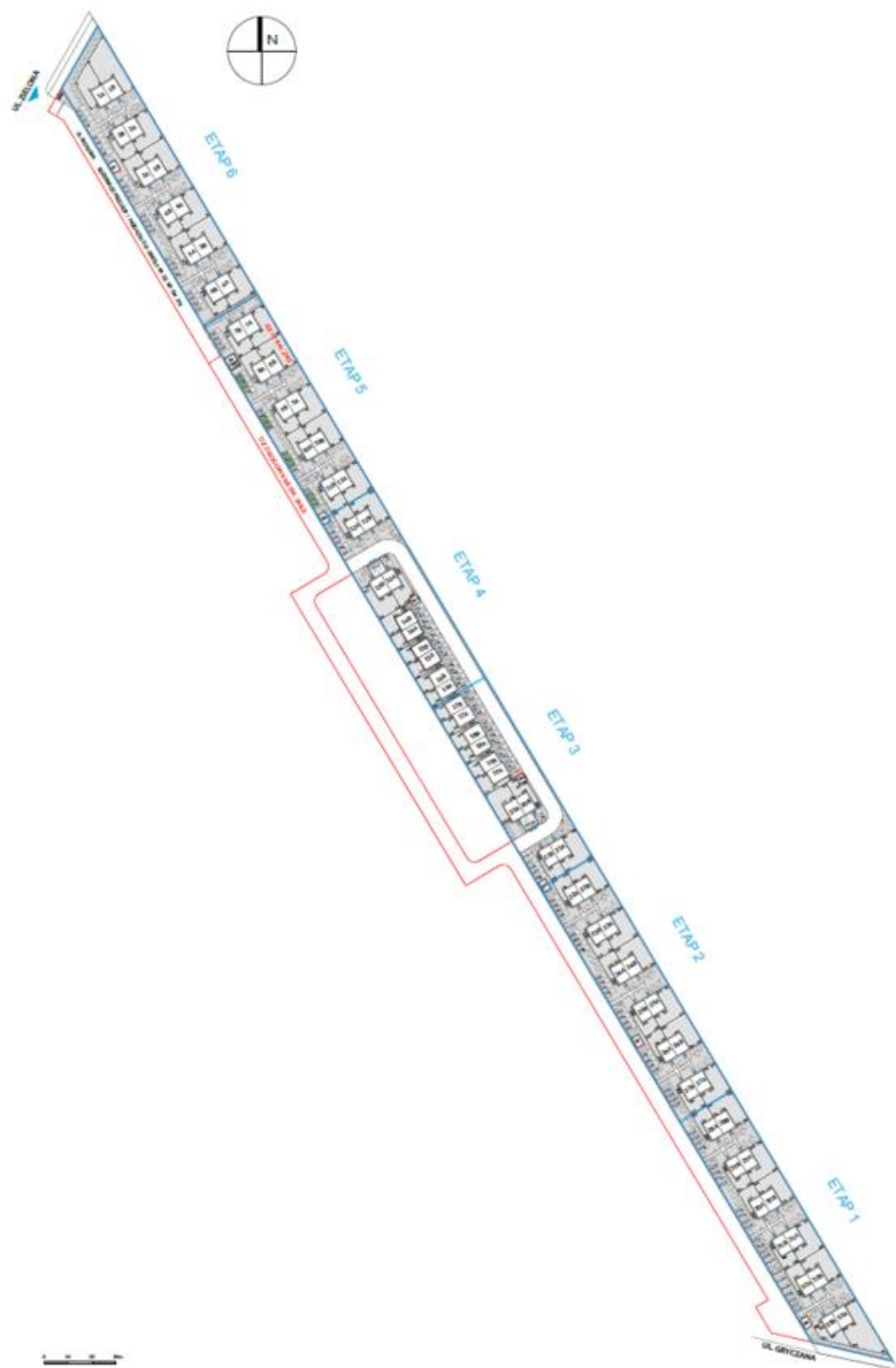
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.07.2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ślomin ul. Poranna, Osiedle Nova Magdalena 4
Data rozpoczęcia	12.05.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.08.2024
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono 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	Podolszyn, ul. Bazylkowa, Gmina Lesznowola, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie, obręb 0023 Podolszyn, Lesznowola, działka nr ew. 249, identyfikator działki 141803_2.0023.249 Rozmieszczenie etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).  Ryc. Schemat etapu 2 przedsięwzięcia deweloperskiego.

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.



Ryc. Schemat rozmieszczenia etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. Niebieską linią schematycznie oznaczono etapy przedsięwzięcia deweloperskiego.

Numer księgi wieczystej	WA11/00038617/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej o numerze WA11/00038617/3 – BRAK WPISÓW.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko do Planu Ogólnego Gminy Lesznowola z 30.01.2026 r. „W obszarze Gminy występują obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (...), które mogą stanowić potencjalne

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

i wpływających na warunki życia ³	źródło zagrożeń dla środowiska. W granicach gminy Lesznowola znajdują się m.in.: napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV; napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV; oczyszczalnia ścieków; 4) infrastruktura telekomunikacyjna i radiowo- telewizyjna; gazociągi wysokiego ciśnienia. • Gazociąg wysokiego ciśnienia przebiega ~720m na południowy - zachód od północnej strony terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim i ~590m na południe od południowej strony terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim. • Zgodnie z rysunkiem uwarunkowań do projektu planu ogólnego gminy Lesznowola ze stycznia 2026 r. linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia przebiega ~2,9km na południowy-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia przebiega ~2km na południe od południowo-wschodniej granicy inwestycji. Najbliższe linie elektroenergetyczne średniego napięcia przebiegają ~300m na północny-wschód oraz ~70m na zachód. • Zgodnie z rysunkiem uwarunkowań do projektu planu ogólnego gminy Lesznowola ze stycznia 2026 r ~160m na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się ujęcie wód podziemnych. • Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego ~800m na północny-wschód przedsięwzięcia deweloperskiego przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15 KV z granicą pasa technologicznego. Zgodnie z decyzją pozwolenia na budowę „Do użytkowania obiektu można przystąpić po usunięciu kolizji przedmiotowej inwestycji z linią napowietrzną 15kV, realizowanej na podstawie skutecznego przyjętego zgłoszenia nr rej. ARB.6740.2.415.2024.KK z dnia 13 sierpnia 2024 r.” Deweloper w trakcie budowy usunie kolizję. • Zgodnie ze studium Gminy Lesznowola ~600m na południowy-zachód (oznaczenie schematyczne) znajduje się oczyszczalnia ścieków. Lesznowski Przedsiębiorstwo Komunalne w dniu 22.05.2025 r. wystosowało ogłoszenie o zamówieniu na usługę projektową obejmującą opracowanie koncepcji budowy mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w miejscowości Janczewice. Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się on ~550m na południowy-zachód od inwestycji. Zgodnie z Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2021-2025, widnieje zadanie „Wykonanie projektu budowy oczyszczalni ścieków w Janczewicach” oraz „Budowa oczyszczalni ścieków w Janczewicach”. W związku z tym w najbliższych latach ~550m na południowy-zachód od terenu inwestycji powstanie oczyszczalnia ścieków. • ~420m na wschód przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15 KV z granicą pasa technologicznego. • Na terenie Gminy Lesznowola i Raszyn wyznacza się Obszar Ograniczonego użytkowania od lotniska Warszawa – Okęcie, ale znajduje się on poza zasięgiem 1km od terenu inwestycji. Cały obszar do 1km od terenu inwestycji objęty jest Planem Generalnym Lotniska Chopina. Fragment południowej części obszaru do 1km od terenu inwestycji objęty jest obostrzeniami w zakresie wydawania pozwoleń na budowę w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Na BIP Raszyn widnieje obwieszczenie z dnia 11.03.2026 r. z dnia 9 marca 2026 r., w sprawie postępowania wszczętego na wniosek Przedsiębiorstwa Państwowego "Porty Lotnicze" w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: Rozbudowa i przebudowa infrastruktury lotniskowej na terenie Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. Inwestycja dotyczy portu, czyli znajduje się poza obszarem do 1km, ale jak wykazano wyżej lotnisk i obszar jego oddziaływania wpływa na obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego (ruch lotniczy, hałas, ograniczenia wysokości obiektów itp.) Na mediach społecznościowych Gminy Lesznowola widnieje informacja, że 10.04.2026 r. Urząd Gminy złożył uwagi do toczącego się postępowania w sprawie wydania decyzji środowiskowej dotyczącej rozbudowy Lotniska im. F. Chopina. • Zgodnie z zawiadomieniem z dnia 09.04.2026 zakończono zbieranie materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Rozbudowie drogi powiatowej nr 2844W ul. Jedności na odcinku od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 721 do granicy powiatu piaseczyńskiego, gm. Lesznowola o długości około 3,2 km, będącej obiektem liniowym. Inwestycja dotyczy rozbudowy drogi nr 721, która znajduje się poza terenem 1km (~2,5km na południe). Jest to obwodnica Lesznów. Należy mieć na uwadze, że budowa drogi oraz późniejsze jej użytkowanie wpłynie na zwiększenie ruchu samochodowego. • Zmiana planu miejscowego jest z dnia 25.września 2024 r. Zgodnie z § 6. planu „Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego”. W Dzienniku urzędowym https://edziennik.mazowieckie.pl/eli/POL_WOJ_MZ/2024/11187/ogl/pol/pdf_uchwala_zostala_opublikowana_19.11.2024r., więc obowiązuje od 03.12.2024 r. Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 1583/2024 została wydana dnia 27 września 2024 r. W związku z tym, pozwolenie na budowę zostało wydane w oparciu o plan miejscowy z 2017 r. • Zgodnie z informacją z 03.04.2026r. w Gminie Raszyn w tym w obrębie Podolszyn Nowy, który znajduje się w obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego przeprowadzona będzie modernizacja ewidencji gruntów i budynków. Modernizacja może wpłynąć na zmianę granic, numeracji działek, mogą zostać ujawnione budynki, które nie były wcześniej ujawnione, mogą zostać wykasowane budynki, których już w terenie nie ma, może nastąpić zmiana powierzchni zabudowy, powierzchni działek itd. 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	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="408 1646 619 1968">Plan ogólny gminy</td><td data-bbox="625 1646 1498 1968"> Na stronie https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznnowola/uchwaly/U_2024_III_23_przystapienie_POG.pdf Uchwała nr 23/III/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26.czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznowola. Na stronie BIP Gminy Lesznowola https://bip.lesznnowola.pl/2024/08/01/obwieszczenie-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzenia-planu-ogolnego-gminy-lesznnowola/ widnieje obwieszczenie z dnia 30.07.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznowola. Zgodnie z informacją z dnia 11.02.2026 r. na https://bip.lesznnowola.pl/category/plan-ogolny-zp/ projekt planu miejscowego jest na etapie opiniowania i uzgodnień z organami. Nie jest to jeszcze etap składania uwagi i wniosków do projektu planu. Rysunek stref planistycznych POG można pobrać z BIP Gminy Lesznowola https://bip.lesznnowola.pl/2026/02/11/plan-ogolny-gminy-lesznnowola/ oraz przeglądając on-line w wersji interaktywnej na https://polska.e-mapa.net/ Zgodnie z rysunkami, działka nr 249 (teren przedsięwzięcia deweloperskiego) </td></tr> </table>	Plan ogólny gminy	Na stronie https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznnowola/uchwaly/U_2024_III_23_przystapienie_POG.pdf Uchwała nr 23/III/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26.czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznowola. Na stronie BIP Gminy Lesznowola https://bip.lesznnowola.pl/2024/08/01/obwieszczenie-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzenia-planu-ogolnego-gminy-lesznnowola/ widnieje obwieszczenie z dnia 30.07.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznowola. Zgodnie z informacją z dnia 11.02.2026 r. na https://bip.lesznnowola.pl/category/plan-ogolny-zp/ projekt planu miejscowego jest na etapie opiniowania i uzgodnień z organami. Nie jest to jeszcze etap składania uwagi i wniosków do projektu planu. Rysunek stref planistycznych POG można pobrać z BIP Gminy Lesznowola https://bip.lesznnowola.pl/2026/02/11/plan-ogolny-gminy-lesznnowola/ oraz przeglądając on-line w wersji interaktywnej na https://polska.e-mapa.net/ Zgodnie z rysunkami, działka nr 249 (teren przedsięwzięcia deweloperskiego)
Plan ogólny gminy	Na stronie https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznnowola/uchwaly/U_2024_III_23_przystapienie_POG.pdf Uchwała nr 23/III/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26.czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznowola. Na stronie BIP Gminy Lesznowola https://bip.lesznnowola.pl/2024/08/01/obwieszczenie-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzenia-planu-ogolnego-gminy-lesznnowola/ widnieje obwieszczenie z dnia 30.07.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznowola. Zgodnie z informacją z dnia 11.02.2026 r. na https://bip.lesznnowola.pl/category/plan-ogolny-zp/ projekt planu miejscowego jest na etapie opiniowania i uzgodnień z organami. Nie jest to jeszcze etap składania uwagi i wniosków do projektu planu. Rysunek stref planistycznych POG można pobrać z BIP Gminy Lesznowola https://bip.lesznnowola.pl/2026/02/11/plan-ogolny-gminy-lesznnowola/ oraz przeglądając on-line w wersji interaktywnej na https://polska.e-mapa.net/ Zgodnie z rysunkami, działka nr 249 (teren przedsięwzięcia deweloperskiego)		

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

znajduje się w strefie planistycznej **345SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**.

Profil podstawowy - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1.0

Maksymalny udział pow. zabudowy 500%

Maksymalna wysokość zabudowy 12m

Minimalny udział pow. biologicznie czynnej 30.0%

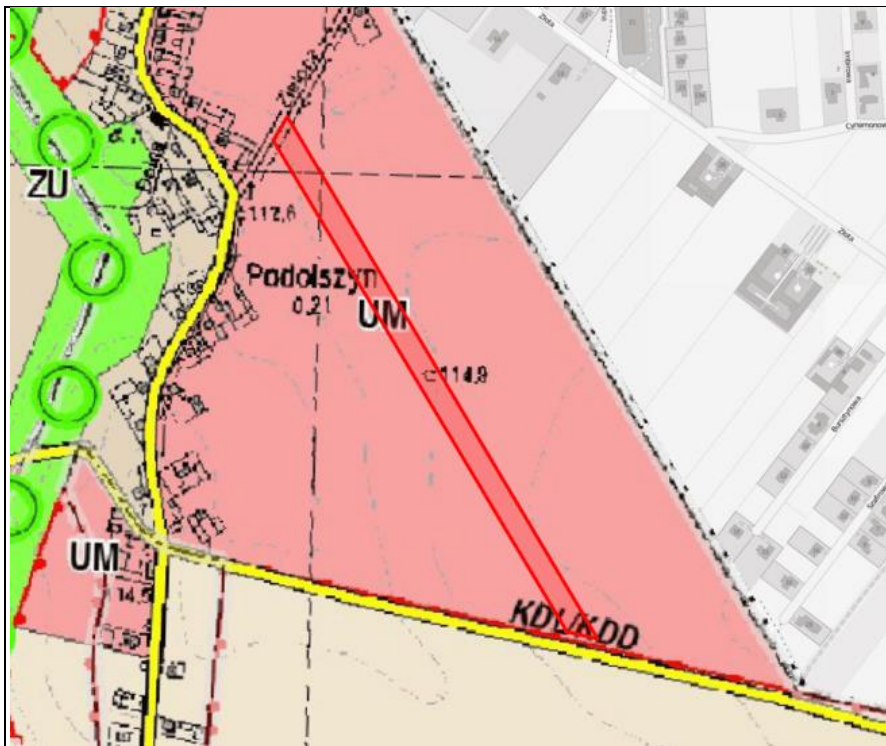


Ryc. Fragment projektu planu ogólnego Gminy Lesznowola. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego.
<https://bip.lesznowola.pl/2026/02/11/plan-ogolny-gminy-lesznowola/>

Plan jest na etapie opiniowania i uzgodnień z organami i jego ostateczna forma może być inna niż ta prezentowana w niniejszym prospekcie. W ramach procedury można również na etapie składania wniosków wnieść swoje uwagi do projektu planu. Na dzień pisania prospektu nieznana jest data tego etapu. Kolejne etapy procedury planistycznej oraz ewentualne nowsze, zaktualizowane dokumenty dotyczące POG należy śledzić na stronie <https://bip.lesznowola.pl/2026/02/11/plan-ogolny-gminy-lesznowola/>

W związku z powyższym, Gmina Lesznowola nie posiada jeszcze uchwalonego planu ogólnego gminy. Do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola uchwalone przez Radę Gminy Lesznowola Uchwałą nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r. (https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2011_IV_30_studium.pdf) Tekst studium dostępny jest na https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2011_IV_30_studium_tekst.pdf

Rysunek studium dostępny jest na <https://sip.gison.pl/lesznowola> (screen niżej), a legenda dostępna na https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/legendy/Z01_2011_IV_30_studium_kierunki_legenda.jpg Cały obszar przedsięwzięcia deweloperskiego (wszystkie etapy) znajdują się na obszarze UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – usługi komercyjne.



Ryc. Fragment Studium Gminy Lesznowola. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. <https://sip.gison.pl/lesznowola>

Na BIP Gminy Lesznowola <https://bip.lesznowola.pl/2024/03/07/obwieszczenie-w-sprawie-uchwalenia-studium-uwartunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-lesznowola/> widnieje obwieszczenie z dnia 04.03.2024 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola. Jednak w Systemie Informacji przestrzennej Gminy Lesznowola <https://sip.gison.pl/lesznowola> ani na stronie Gminy Lesznowola <https://lesznowola.pl/?s=studium> ani na stronie BIP Lesznowola <https://bip.lesznowola.pl/> nie widnieje ani rysunek ani tekst uchwały nowego Studium.

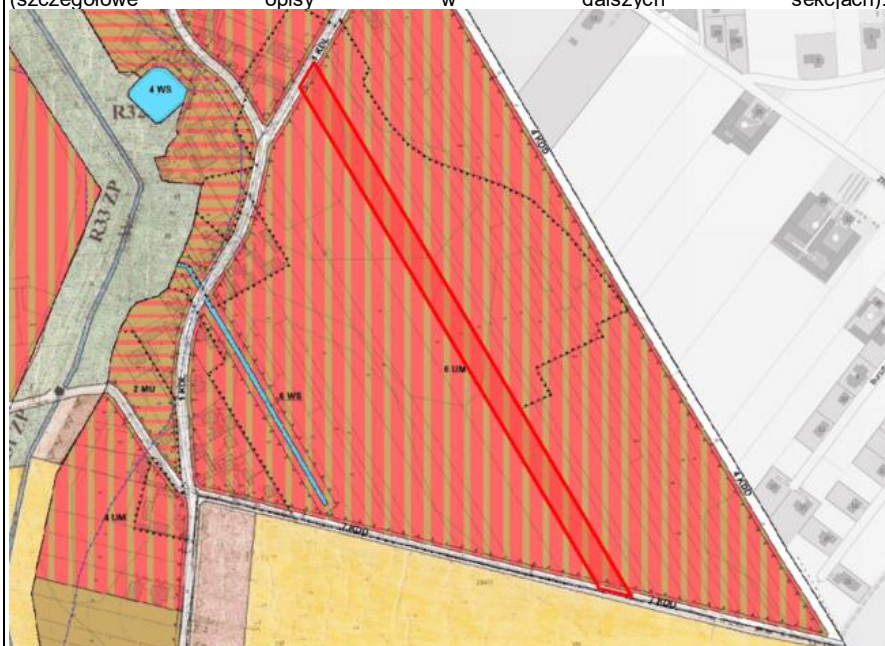
Należy mieć na uwadze, że plan ogólny gminy, który zostanie uchwalony przez gminę może zmieniać funkcje terenów, co w przyszłości może wpłynąć na zmianę zasad ich zagospodarowywania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn Uchwała nr 503/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 roku. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf

Rysunek planu <https://sip.gison.pl/lesznowola> (screen niżej). Legenda planu https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/legendy/Z01_2017_XXXV_503_legenda.png

Zgodnie z planem miejscowym cały obszar przedsięwzięcia inwestycyjnego (wszystkie etapy znajdują się w ramach obszaru 6UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (szczegółowe opisy w dalszych sekcjach).



		Ryc. Fragment planu miejscowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. https://sip.gison.pl/lesznowola Dostępna jest uchwała zmieniająca powyższy plan miejscowy - Uchwała nr 61/VI/2024 Rady Gminy Lesznówola z dnia 25 września 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn zatwierdzonego uchwałą Nr 503/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznówola z dnia 27 września 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf Zmiana planu miejscowego jest z dnia 25. września 2024 r. Zgodnie z § 6. „Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego”. W Dzienniku urzędowym https://edziennik.mazowieckie.pl/eli/POL_WOJ_MZ/2024/11187/ogl/pol/pdf/uchwala_zostala_opublikowana_19.11.2024 r., więc obowiązuje od 03.12.2024 r. Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 1583/2024 została wydana dnia 27 września 2024 r. W związku z tym, pozwolenie na budowę zostało wydane w oparciu o plan miejscowy z 2017 r.
	Miejscowy plan odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zgodnie ze studium Gminy Lesznówola https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2011_IV_30_studium_tekst.pdf „Zgodnie z prawem wodnym, dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej sporządza studium określające w szczególności granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, uwzględniające częstotliwość występowania powodzi, ukształtowanie dolin rzecznych i tarasów zalewowych, strefę przepływu wzebrzań powodziowych, <u>terenów zagrożonych osuwiskami skarp lub zboczy</u>, terenów depresyjne oraz bezodpływowe.” Jednak jak wynika z dalszych zapisów studium na powyższej podstawie sporządzono jedynie studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej: „W 2007 roku na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, wykonano „<u>Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej</u>”. W powyższym opracowaniu określono strefy zagrożenia powodziowego. Studium określa zasięg prawdopodobieństwa wystąpienia zalewu przez rzekę Utratę: _ zasięg płytkiego zalewu (0,5 m) od wody o prawdopodobieństwie 1% _ zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 5% _ zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 0,5%”. Na rysunku studium również nie wykazano miejsc osuwisk. Ponadto, zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwośuwiskowej SOPO), na terenie analizowanej Gminy Lesznówola nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3 Zgodnie z § 2. planu miejscowego z 2017 r., który obowiązuje na terenie przedsięwzięcia inwestycyjnego https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf ust. „2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących: 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.” Zgodnie z uzasadnieniem do PROJEKTU planu ogólnego Gminy Lesznówola https://bip.lesznowola.pl/2026/02/11/plan-ogolny-gminy-lesznowola/ „Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak terenów i obszarów górniczych.” Powyższe wskazuje, że Gmina nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami, w związku z tym nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.
	Inne ⁴	Strategia rozwoju gminy Lesznówola na lata 2022-2032 https://lesznowola.pl/rada-gminy-lesznowola-przyjela-strategie-rozwoju-gminy-lesznowola-na-lata-2022-2032/ Uchwała nr 273/XXI/2025 Rady Gminy Lesznówola z dnia 24 lipca 2025 r. zmieniająca uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania projektu aktualizacji „Strategii Rozwoju Gminy Lesznówola na lata 2022-2032” z jednoczesnym jej wydłużeniem do roku 2040+ oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu aktualizacji tego dokumentu, w tym trybu konsultacji, które zakończyły się 13 sierpnia 2025 r. Strategia rozwoju gminy Lesznówola 2040 + dostępna jest na https://lesznowola.pl/konsultacje-spoleczne-projektu-aktualizacji-strategii-rozwoju-gminy-lesznowola-2040/ 30.03.2026r. udostępniono do konsultacji społecznych projekt aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Lesznówola 2040+. Dokumenty można pobrać na https://bip.lesznowola.pl/2026/03/30/konsultacje-spoleczne-projektu-aktualizacji-strategii-rozwoju-gminy-lesznowola-2040/

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.

		Prognoza oddziaływania na środowisko, 30.01.2026 r. – opracowanie do Planu Ogólnego Gminy https://bip.lesznowola.pl/wp-content/uploads/2026/02/PROGNOZA_Lesznowola_2026_Plan_Ogolny_2026-01-30-3.pdf Gminny Program opieki nad zabytkami Gminy Lesznowola na lata 2023 – 2026 Program ochrony Środowiska dla gminy Lesznowola na lata 2019-2022 z perspektywą do roku 2026. Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2022-2026 zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Lesznowola nr 561/XLVII/2022 z dnia 24 lutego 2022 r. Dnia 20 czerwca 2011 r. Uchwała Nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Na terenie inwestycji nie ma obszarów ograniczonego użytkowania, nie ma form ochrony przyrody, nie ma form ochrony zabytków, nie ma terenów osuwiskowych, nie ma terenów zagrożonych powodzią, nie ma cmentarzy (patrz opisy w dalszych sekcjach). Gminny Program Rewitalizacji do roku 2030 – obecnie trwa badanie opinii społecznej w zakresie sporządzenia Programu rewitalizacji https://lesznowola.pl/strategia-rozwoju-gminy-lesznowola-na-lata-2022-2032-oraz-gminnym-programem-rewitalizacji-do-roku-2032-badanie-opinii-spoecznej/ Na stronie gminy Lesznowola nie widnieją odrębne dokumenty zawierające tzw. wytyczne 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. Ustawa Prawo Budowlane, na która powołuje się Starosta Piaseczyński w wydanej decyzji pozwolenia na budowę tj. „w szczególności mając na uwadze: - decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr E-328/2024 z dnia 22 sierpnia 2024 r., GEK.6124.287.2024.AN zezwalającej na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego klasy IIb o pow. 0,70 ha stanowiących część działki oznaczonej nr ew. 249 położonej w obrębie Podolszyn gm. Lesznowola, - decyzję Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu nr WL.ZUZ.4210.747.2024.AS z dnia 16 września 2024 r., udzielającej pozwolenia wodnoprawnego.”
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z planem miejscowym z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf teren inwestycji oznaczony jest jako 6-UM. Zgodnie z § 16. Planu „Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym UM ustala się: 1) przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: - zabudowa usługowa, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - rzemiosło, b) przeznaczenie dopuszczalne: - usługi publiczne, - usługi wbudowane w budynki mieszkalne, - składy, magazyny, - budynki zbiorowego zamieszkania, - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, - zieleń urządzona, - obiekty małej architektury, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi; 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków; 3) na terenach o symbolu 5 UM i 6 UM dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0 m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; 4) zakazuje się lokalizacji: a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m², b) stacji paliw, c) na terenach o symbolu 4UM, 5UM, 6UM zakaz zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej;” Zgodnie z planem miejscowym z 2024 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf § 2. ust 3) „§ 16 otrzymuje brzmienie: „Dla terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym UM ustala się: 1) przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: - zabudowa usługowa, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, - rzemiosło, b) przeznaczenie uzupełniające: - usługi publiczne, - składy, magazyny, - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,

	- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi; 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków; 3) na terenach o symbolu 5 UM i 6 UM dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych nie wyższych niż 5,0 m w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; 4) zakazuje się: a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej, b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej, c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej 1000 m², d) stacji paliw." Zmiana planu miejscowego jest z dnia 25.września 2024 r. Zgodnie z § 6. „Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego”. W Dzienniku urzędowym https://edziennik.mazowieckie.pl/eli/POL_WOJ_MZ/2024/11187/ogl/pol/pdf_uchwała_została_opublikowana_19.11.2024 r., więc obowiązuje od 03.12.2024 r. Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 1583/2024 została wydana dnia 27 września 2024 r. W związku z tym, pozwolenie na budowę zostało wydane w oparciu o plan miejscowy z 2017 r. Fragment działki nr 249 (teren przedsięwzięcia deweloperskiego) od strony północnej został zabrany ustaleniami planu miejscowego pod poszerzenie drogi KDL (ul. Zielonej), a od południa pod poszerzenie drogi KDD (ul. Gryczanej).
Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z § 16 ust. 5) planu miejscowego z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf dla terenu UM "maksymalna intensywność zabudowy - 1,0," Plan miejscowy z 2024 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf dla terenu UM nie określa „maksymalnej intensywności zabudowy”.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan miejscowy z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf dla terenu UM nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Zgodnie z § 2 ust. 3) planu miejscowego z 2024 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf dla terenu UM „a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0, b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,”.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z § 16 ust. 5) lit. c) planu miejscowego z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf dla terenu UM "maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%”. Zgodnie z § 2 ust. 3) planu miejscowego z 2024 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf dla terenu UM „c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%”
Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z § 16 ust. 5) lit. e) planu miejscowego z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf dla terenu UM "maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m" Zgodnie z § 2 ust. 3) planu miejscowego z 2024 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf dla terenu UM „e) maksymalna wysokość zabudowy: - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m, - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m"
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z § 16 ust. 5) lit. d) planu miejscowego z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf dla terenu UM "minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%" Zgodnie z § 2 ust. 3) planu miejscowego z 2024 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf dla terenu UM „d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%, przy czym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 8”.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z § 16 ust. 8) planu miejscowego z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznawola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf dla terenu UM "8) minimalna liczba miejsc parkingowych: a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników: - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, - dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy, - dla zabudowy usługowej w tym usług publicznych, budynków zbiorowego zamieszkania - minimum 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, - dla składów i magazynów, rzemiosła - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową,

	b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji. Zgodnie z § 2 ust. 3) planu miejscowego z 2024 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf dla terenu UM „8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników: - dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania, - dla składów, magazynów i rzemiosła - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową, z wyłączeniem funkcji magazynowej i składowej, - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny. b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji."
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z § 9 planu miejscowego z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf „Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. 1. Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych: 1) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZU i WS; 2) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o łącznej maksymalnej powierzchni reklamowej na jednej działce: a) na terenach oznaczonych symbolem literowym MN - 4 m², b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi UM i MU - 8 m², c) na terenach oznaczonych symbolami literowymi UP, U i K - 12 m²; 3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej, wykorzystywania ekranów plazmowych, LCD lub LED oraz wyświetlania ruchomych obrazów; 4) ustalenia zawarte w pkt. 1-3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych. 2. Zasady lokalizowania ogrodzeń, bram, furtek: 1) dopuszcza się maksymalną wysokość ogrodzenia - 1,8 m od poziomu terenu; 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych od wysokości minimum 0,6 m powyżej poziomu terenu, o łącznej powierzchni prześwitów umożliwiającej naturalny przepływ powietrza minimum 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami; 3) na terenie oznaczonym symbolem literowym ZU nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm; 4) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m; 5) nakazuje się wycofanie ogrodzeń o minimum 4 m od terenów oznaczonych symbolem literowym WS; 6) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki; 3. Zasady zabudowy na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej: 1) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które: a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu, b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych, c) powstały niezależnie od ustaleń planu; 2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. 4. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych. § 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. 1. Nakazuje się: 1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza; 2) zachowanie i utrzymanie drożności rowów melioracyjnych oraz stawów położonych na terenach oznaczonych symbolem literowym WS; 3) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji; 4) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi. 2. Zakazuje się: 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej; 2)

		lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MU, UM, U z wyjątkiem garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, inwestycji celu publicznego; 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych; 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu; 5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; 6) zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie. 3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej: 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MU, UM - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym ZU - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. 4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych: 1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami; 2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4; 3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne; 4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi. 5. Ustala się zaopatrywanie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 28. 6. Część terenów zlokalizowana jest w strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 300 o szerokości 30 m (po 15 metrów w obie strony od osi gazociągu), dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.” Plan miejscowy z 2024 r. nie zawiera zapisów w tym zakresie.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z § 2. planu miejscowego z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf ust. „2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących: 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.” Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego cały teren przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w granicy terenów zmeliorowanych. Plan miejscowy z 2024 r. nie zawiera zapisów w tym zakresie.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z § 2. planu miejscowego z 2017 r., który obowiązuje na terenie przedsięwzięcia inwestycyjnego https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf ust. „2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących: 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.” Zgodnie z § 11 planu miejscowego z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ale obszary te znajdują się poza terenem przedsięwzięcia deweloperskiego. Plan miejscowy z 2024 r. nie zawiera zapisów w tym zakresie.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z § 3. planu miejscowego z 2017 r., który obowiązuje na terenie przedsięwzięcia inwestycyjnego https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf „3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych: 1) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia.” Gazociąg wysokiego ciśnienia przebiega ~720m na południowy-zachód od północnej strony terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim i ~590m na południe od południowej strony terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim. I dalej §10 4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych: 1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami; 2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4; 3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;” Plan miejscowy z 2024 r. nie zawiera zapisów w tym zakresie.
	Warunki i szczegółowe zasady	Zgodnie z § 22 planu miejscowego z 2017 r., który obowiązuje na terenie przedsięwzięcia inwestycyjnego https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf. „1. Ustala się obsługę komunikacyjną

obsługi w zakresie komunikacji	terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny komunikacji oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym. 2. Na terenach komunikacji dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem." W § 16 powyższego planu widnieją zapisy dotyczące wymaganej ilości miejsc postojowych, co opisano w jednej z sekcji powyżej. Od północno-zachodniej (krótkiej) granicy teren przedsięwzięcia inwestycyjnego graniczy z terenem 1KDL - droga zbiorcza powiatowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 15 m do 20 m przy czym w granicach planu od 7,5 m do 20 m. Od południowej (krótkiej) granicy teren przedsięwzięcia inwestycyjnego graniczy z terenem 7KDD – droga dojazdowa gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 10m. Fragment działki nr 249 (teren przedsięwzięcia deweloperskiego) od strony północnej został zabrany ustaleniami planu miejscowego pod poszerzenie drogi KDL (ul. Zielonej), a od południa pod poszerzenie drogi KDD (ul. Gryczanej). Dojazd do drogi publicznej z realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego będzie się odbywał przez działkę nr 248/3 tj. drogę wewnętrzną (ul. Bazyliowa) Osiedla Zielono Mi 1. Mieszkańcy Zielono Mi 2 będą posiadali służebność przejścia, przejazdu i inne niezbędne do funkcjonowania ich osiedla warunki. W załączeniu PZT z podziałem na etapy i działki. Rozmieszczenie etapów przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dostępu do dróg z zaznaczonymi służebnościami przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z rozdziałem 3 planu miejscowego z 2017 r., który obowiązuje na terenie przedsięwzięcia inwestycyjnego https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf. § 24. 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia. 2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych. 3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących, w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi. § 25. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów: 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2; 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej, zaopatrywanie w wodę ze studni własnej; 3) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych; 4) dopuszcza się pobór wód z ujęć własnych, przeznaczonych na cele przeciwpożarowe; 5) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø32 mm. § 26. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi: 1) nakazuje się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2; 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych; 3) zachowuje się istniejące przydomowe oczyszczalnie ścieków; 4) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych; 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu; 6) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające; 7) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 8; 8) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych położonych na terenach oznaczonych symbolem literowym WS oraz rowów melioracyjnych położonych poza obszarem objętym planem w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne; 9) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi; 10) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych; 11) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 12; 12) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø40mm. § 27. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki:

		1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV; 2) nakazuje się przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3; 3) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w formie paneli fotowoltaicznych. § 28. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków: 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o gaz przewodowy, gaz bezprzewodowy lub energię elektryczną, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, 3; 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% oraz ekogroszku; 3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska, w tym kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną; 4) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm. § 29. Nakazuje się zapewnienie warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi w granicach działki, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania." Plan miejscowy z 2024 r. nie zawiera zapisów w tym zakresie. Zgodnie z decyzją pozwolenia na budowę „Do użytkowania obiektu można przystąpić po usunięciu kolizji przedmiotowej inwestycji z linią napowietrzną 15kV, realizowanej na podstawie skutecznego przyjętego zgłoszenia nr rej. ARB.6740.2.415.2024.KK z dnia 13 sierpnia 2024 r.” Deweloper w trakcie budowy usunie kolizję.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Plany miejscowe obowiązujące na obszarze do 100m od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego to: • PLAN 503 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn Uchwała nr 503/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 roku. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf Rysunek planu https://sip.gison.pl/lesznowola. Legenda planu https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/legendy/Z01_2017_XXXV_503_legenda.png • PLAN 61 - Dostępna jest również uchwała zmieniająca powyższy plan miejscowy - Uchwała nr 61/VI/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 września 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn zatwierdzonego uchwałą Nr 503/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf Zmiana planu miejscowego jest z dnia 25.września 2024 r. Zgodnie z § 6. planu „Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego”. W Dzienniku urzędowym https://edziennik.mazowieckie.pl/eli/POL_WOJ_MZ/2024/11187/ogl/pol/pdf uchwała została opublikowana 19.11.2024 r., więc obowiązuje od 03.12.2024 r. Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 1583/2024 została wydana dnia 27 września 2024 r. W związku z tym, pozwolenie na budowę zostało wydane w oparciu o plan miejscowy z 2017 r. • PLAN 650 - Na południu za ul. Gryczaną obowiązuje inny plan miejscowy – Uchwała nr 650/XLVII/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 21 września 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Lesznowola, Kolonia Lesznowola, Janczewice, Podolszyn, oraz terenu P.A.N. Jastrzębiec, P.A.N. Kosów w gminie Lesznowola. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2001_XLVII_650.pdf Rysunek planu https://sip.gison.pl/lesznowola. Legenda planu https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/legendy/Z01_2001_XLVII_650_legenda.png

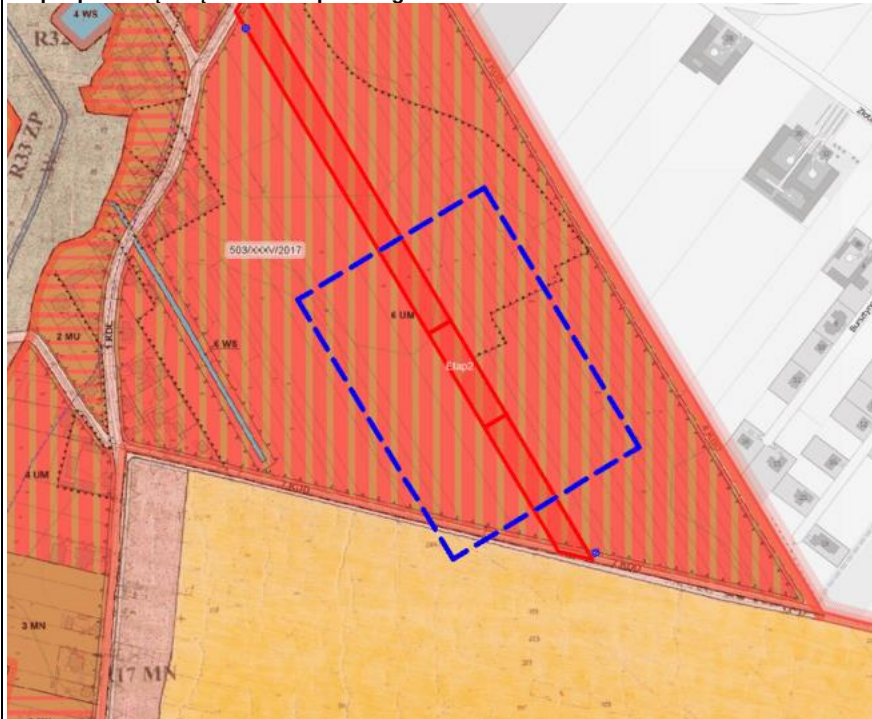
⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.



Ryc. Fragmenty planów miejscowych na obszarze do 100m od całego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m. <https://sip.gison.pl/lesznowola>

Poniżej szczegółowa analiza założeń planu dla etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Rozmieszczenie etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).

Etap 2 przedsięwzięcia deweloperskiego



Ryc. Fragmenty planów miejscowych na obszarze do 100m od 2 etapu przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m. <https://sip.gison.pl/lesznowola>

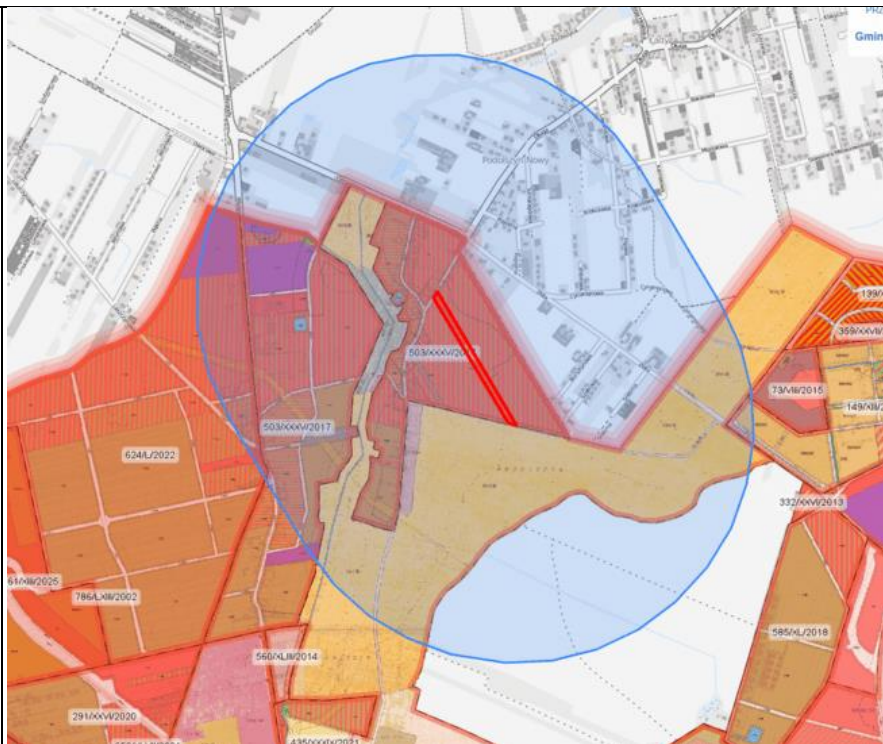
Do 100m na północ, na południe, na zachód i na wschód od granic etapu 2 zgodnie z planem miejscowym z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf znajduje się teren **6-UM - teren tożsamy co dla terenu inwestycji** (patrz opisy w sekcjach wyżej dotyczących „Ustalenia

		obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym). Dla tego obszaru uchwalono zmianę planu (plan 61) https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf (analogicznie patrz opisy w sekcjach wyżej). Na południowym-zachodzie za ul. Gryczaną na niewielkim fragmencie obowiązuje plan miejscowy nr 650 https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2001_XLVII_650.pdf Zgodnie z planem są tam tereny R43 R – tereny rolne (zgodnie z legendą) / tereny użytkowania rolniczego (zgodnie z tekstem planu). Zgodnie z § 83. Planu „Na terenach użytkowania rolniczego, na działkach o powierzchni większej niż 1 hektar, przy istniejących lub projektowanych drogach, dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej.” Powyższy plan nie określa parametrów zabudowy dla tych terenów.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Etap 2 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ, na południe, na zachód i na wschód od granic etapu 2 zgodnie z planem miejscowym z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf znajduje się teren 6-UM - teren tożsamy co dla terenu inwestycji (patrz opisy w sekcjach wyżej dotyczących „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym). Dla tego obszaru uchwalono zmianę planu (plan 61) https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf (analogicznie patrz opisy w sekcjach wyżej). Na południowym-zachodzie za ul. Gryczaną na niewielkim fragmencie obowiązuje plan miejscowy nr 650 https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2001_XLVII_650.pdf Zgodnie z planem są tam tereny R43 R – tereny rolne (zgodnie z legendą) / tereny użytkowania rolniczego (zgodnie z tekstem planu). Zgodnie z § 83. Planu „Na terenach użytkowania rolniczego, na działkach o powierzchni większej niż 1 hektar, przy istniejących lub projektowanych drogach, dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej.” Powyższy plan nie określa parametrów zabudowy dla tych terenów.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Etap 2 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ, na południe, na zachód i na wschód od granic etapu 2 zgodnie z planem miejscowym z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf znajduje się teren 6-UM - teren tożsamy co dla terenu inwestycji (patrz opisy w sekcjach wyżej dotyczących „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym). Dla tego obszaru uchwalono zmianę planu (plan 61) https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf (analogicznie patrz opisy w sekcjach wyżej). Na południowym-zachodzie za ul. Gryczaną na niewielkim fragmencie obowiązuje plan miejscowy nr 650 https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2001_XLVII_650.pdf Zgodnie z planem są tam tereny R43 R – tereny rolne (zgodnie z legendą) / tereny użytkowania rolniczego (zgodnie z tekstem planu). Zgodnie z § 83. Planu „Na terenach użytkowania rolniczego, na działkach o powierzchni większej niż 1 hektar, przy istniejących lub projektowanych drogach, dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej.” Powyższy plan nie określa parametrów zabudowy dla tych terenów.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Etap 2 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ, na południe, na zachód i na wschód od granic etapu 2 zgodnie z planem miejscowym z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf znajduje się teren 6-UM - teren tożsamy co dla terenu inwestycji (patrz opisy w sekcjach wyżej dotyczących „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym). Dla tego obszaru uchwalono zmianę planu (plan 61) https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf (analogicznie patrz opisy w sekcjach wyżej). Na południowym-zachodzie za ul. Gryczaną na niewielkim fragmencie obowiązuje plan miejscowy nr 650 https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2001_XLVII_650.pdf Zgodnie z planem są tam tereny R43 R – tereny rolne (zgodnie z legendą) / tereny użytkowania rolniczego (zgodnie z tekstem planu). Zgodnie z § 83. Planu „Na terenach użytkowania rolniczego, na działkach o powierzchni większej niż 1 hektar, przy istniejących lub projektowanych drogach, dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej.” Powyższy plan nie określa parametrów zabudowy dla tych terenów.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Etap 2 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ, na południe, na zachód i na wschód od granic etapu 2 zgodnie z planem miejscowym z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf znajduje się teren 6-UM - teren tożsamy co dla terenu inwestycji (patrz opisy w sekcjach wyżej dotyczących „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym). Dla tego obszaru uchwalono zmianę planu (plan 61) https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf (analogicznie patrz opisy w sekcjach wyżej). Na południowym-zachodzie za ul. Gryczaną na niewielkim fragmencie obowiązuje plan miejscowy nr 650 https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2001_XLVII_650.pdf Zgodnie z planem są tam tereny R43 R – tereny rolne (zgodnie z legendą) / tereny użytkowania rolniczego (zgodnie z tekstem planu). Zgodnie z § 83. Planu „Na terenach użytkowania rolniczego, na działkach o powierzchni większej niż 1 hektar, przy istniejących lub projektowanych drogach, dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej.” Powyższy plan nie określa parametrów zabudowy dla tych terenów.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Etap 2 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ, na południe, na zachód i na wschód od granic etapu 2 zgodnie z planem miejscowym z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf znajduje się teren 6-UM - teren tożsamy co dla terenu inwestycji (patrz opisy w sekcjach wyżej dotyczących „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym). Dla tego obszaru uchwalono zmianę planu (plan 61) https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf (analogicznie patrz opisy w sekcjach wyżej). Na południowym-zachodzie za ul. Gryczaną na niewielkim fragmencie obowiązuje plan miejscowy nr 650 https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2001_XLVII_650.pdf Zgodnie z planem są tam tereny R43 R – tereny rolne (zgodnie z legendą) / tereny użytkowania rolniczego (zgodnie z tekstem planu). Zgodnie z § 83. Planu „Na terenach użytkowania rolniczego, na działkach o powierzchni większej niż 1 hektar, przy istniejących lub projektowanych drogach, dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej.” Powyższy plan nie określa parametrów zabudowy dla tych terenów.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Etap 2 przedsięwzięcia deweloperskiego Do 100m na północ, na południe, na zachód i na wschód od granic etapu 2 zgodnie z planem miejscowym z 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf znajduje się teren 6-UM - teren tożsamy co dla terenu inwestycji (patrz opisy w sekcjach wyżej dotyczących „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym). Dla tego obszaru uchwalono zmianę planu (plan 61) https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf (analogicznie patrz opisy w sekcjach wyżej). Na południowym-zachodzie za ul. Gryczaną na niewielkim fragmencie obowiązuje plan miejscowy nr 650 https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2001_XLVII_650.pdf Zgodnie z planem są tam tereny R43 R – tereny rolne (zgodnie z legendą) / tereny użytkowania rolniczego (zgodnie z tekstem planu). Zgodnie z § 83. Planu „Na terenach użytkowania rolniczego, na działkach o powierzchni większej niż 1 hektar, przy istniejących lub projektowanych drogach, dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej.” Powyższy plan nie określa parametrów zabudowy dla tych terenów.
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 przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Obszar o 1km od terenu inwestycji obejmuje dwie gminy – Gminę Lesznowolę i Gminę Raszyn. I. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH W OBSZARZE DO 1 KM GMINA LESZNOWOLA Większość terenów w obszarze do 1km na terenie Gminy Lesznowola pokryta jest planami miejscowymi. Jedynie część obszaru na północny-wschód od terenu inwestycji nie posiada planów miejscowych (pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy). Plany miejscowe obowiązujące na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego na terenie Gminy Lesznowola to: • PLAN 503 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn Uchwała nr 503/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 roku. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2017_XXXV_503.pdf Rysunek planu https://sip.gison.pl/lesznowola. Legenda planu https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/legendy/Z01_2017_XXXV_503_legenda.png • PLAN 61 - Dostępna jest również uchwała zmieniająca powyższy plan miejscowy nr 503 - Uchwała nr 61/VI/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 września 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn zatwierdzonego uchwałą Nr 503/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf • Plan 149 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie część II. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2012_XIII_149.pdf Rysunek planu https://sip.gison.pl/lesznowola#cnt Legenda https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/legendy/Z01_2012_XIII_149_legenda.jpg • Plan 624 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice (Uchwała nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r.) https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2022_L_624.pdf Rysunek planu https://sip.gison.pl/lesznowola#cnt Legenda https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/legendy/Z01_2022_L_624_legenda.png • PLAN 650 - Na południu za ul. Gryczaną obowiązuje inny plan miejscowy – Uchwała nr 650/XLVII/2001 Rady Gminy w Lesznowoli z dnia 21 września 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Lesznowola, Kolonia Lesznowola, Janczewice, Podolszyn, oraz terenu P.A.N. Jastrzębiec, P.A.N. Kosów w gminie Lesznowola. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2001_XLVII_650.pdf Rysunek planu https://sip.gison.pl/lesznowola. Legenda planu https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/legendy/Z01_2001_XLVII_650_legenda.png

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.



Ryc. Plany miejscowe na terenie Gminy Lesznowola na obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://sip.gison.pl/lesznowola>

Plany miejscowe **w trakcie sporządzania** w Gminie Lesznowola:

- **PLAN 232** - Uchwała nr 232/VII/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Podolszyn https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2025_XVII_232_przystapienie.pdf
- **PLAN 695** – Uchwała nr 695/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zakłady Zamienie https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2018_XLVIII_695_przystapienie.pdf
- **PLAN 844** - Uchwała nr 844/LXVI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice zatwierdzonego uchwałą Nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r.

Na mapie poniżej na zielono przedstawiono plany w trakcie sporządzania. Obszar zielony zakreślony czerwonymi liniami jest obszarem archiwalnym – uchwała już obowiązuje (patrz opisy wyżej dotyczące planu 61 https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2024_VI_61.pdf, który zmienił uchwałę nr 791/LXII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice i części obrębu Podolszyn zatwierdzonego uchwałą Nr 503/XXXV/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 września 2017 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2023_LXII_791_przystapienie.pdf).

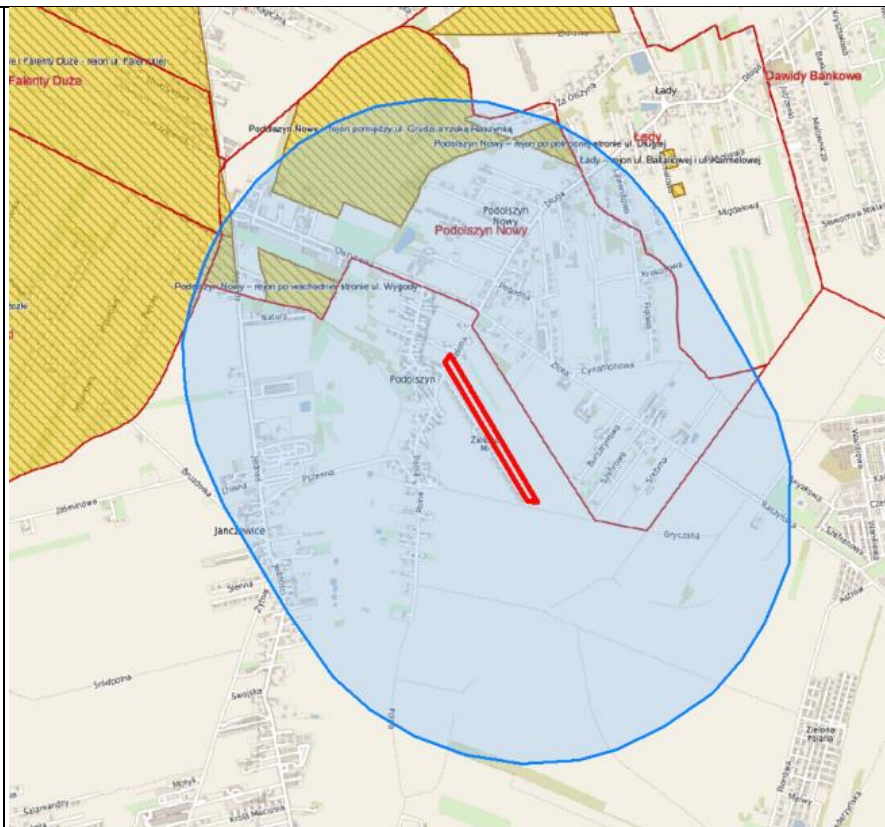


Ryc. Plany miejscowe w trakcie sporządzania (poza obszarem zakreskowanym czerwonymi liniami) na terenie Gminy Lesznowola na obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://sip.qison.pl/lesznowola>

GMINA RASZYN

Prawie wszystkie tereny w obszarze do 1km na terenie Gminy Raszyn pokryte są planami miejscowymi. Jedynie mały fragment obszaru na północny-zachód od terenu inwestycji nie posiada planów miejscowych (pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy). Plany miejscowe obowiązujące na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego na terenie Gminy Raszyn to:

- **PLAN 15** - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I Uchwała LIX/984/05 z dnia 2005-10-27 <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/015.pdf> Rysunek i legenda planu <https://raszyn.e-mapa.net/> Do planu widnieją zmiany z dnia 20.09.2007 r. Uchwała Nr XII/174/07 https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/015_ZM1.pdf oraz zmiana z dnia 26.09.2013 r. Uchwała Nr XLI/451/13 https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/015_ZM2.pdf
- **PLAN 25** - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy-obszar II Uchwała XXXVI/647/09 z dnia 2009-09-10 <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/025.pdf> Rysunek i legenda planu <https://raszyn.e-mapa.net/>
- **PLAN 39** - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon ul. Olszynowej Uchwała XL/442/13 z dnia 2013-08-30 <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/039.pdf> <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/039.jpg> Legenda
- **Plan 74** – uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej Uchwała L/467/2018 z dnia 2018-03-08 <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/074.pdf> <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/074.jpg> Legenda
- **PLAN 84** – uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Łady i Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – Obszar III – część I Uchwała XLIV/376/2021 z dnia 2021-09-09 <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/084.pdf> Rysunek i legenda https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/084_leg.pdf
- **PLAN 90** - w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziółowej i ul. Za Olszyną Uchwała LX/522/2022 z dnia 2022-07-14 <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/090.pdf> <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/090.jpg> Legenda
- **PLAN 98** - w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Łady i Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – Obszar III – część II



Ryc. Plany miejscowe w trakcie sporządzania na terenie Gminy Raszyn na obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://raszyn.e-mapa.net/>

ANALIZA PRZEZNACZENIA TERENU NA PODSTAWIE WYŻEJ WYSZCZEGÓLNIANYCH 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 UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej i tereny dróg różnej rangi. Dalej, na północ są tereny gminy Raszyn, gdzie zgodnie z rysunkami planów miejscowych są tam tereny MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług; tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U - MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny R - tereny rolne.

Do 1km na północy - wschód od terenu inwestycji są tereny UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Dalej, na północy-wschód są tereny gminy Raszyn, gdzie zgodnie z rysunkami planów miejscowych są tam tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; tereny U - tereny usług; tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny U - tereny zabudowy usługowej; tereny U/MN - tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny R - tereny rolne i tereny dróg różnej rangi. ~800m na północny-wschód przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15 KV z granicą pasa technologicznego.

Do 1km na wschód od terenu inwestycji są tereny UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Dalej, na wschód są tereny gminy Raszyn, gdzie zgodnie z rysunkami planów miejscowych są tam tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług; tereny MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny R - tereny rolne i tereny dróg różnej rangi. Dalej na wschód ponownie jest teren Gminy Lesznowola i na rysunkach planów miejscowych widnieją tereny R - tereny rolne; tereny MN/MW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregową; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i tereny dróg różnej rangi. ~420m na wschód przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15 KV z granicą pasa technologicznego.

Do 1km na południowy-wschód od terenu inwestycji są tereny UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej; tereny R - tereny rolne i tereny dróg. Dalej, na południowy-wschód są tereny gminy nieobjęte planami miejscowymi - pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy (patrz opis w kolejnej sekcji).

Do 1km na południe od terenu inwestycji są tereny R - tereny rolne i tereny dróg. Dalej, na południowe są tereny gminy nieobjęte planami miejscowymi - pozwolenia na budowę

wydawane są w oparciu o warunki zabudowy (patrz opis w kolejnej sekcji). ~590m na południe przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną.

Do 1km na południowy-zachód od terenu inwestycji są tereny UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej; tereny R - tereny rolne; tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej; tereny MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny W - teren wód otwartych (rzeka Pszenna); tereny UP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej i tereny dróg. ~720m na południowy - zachód przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną.

Do 1km na zachód od terenu inwestycji są tereny UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej; tereny WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych; tereny MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; dalej a ul. Owsianą są tereny UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej; tereny ZP - tereny zieleni urządzonej i tereny W - tereny wód otwartych. Dalej są tereny R - tereny rolne; tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej; tereny K - teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji; tereny UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej; tereny MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny U - teren zabudowy usługowej i tereny dróg różnej rangi. ~770m na zachód przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną. Uwaga: wymieniony wyżej teren K - obejmuje obszar planowanej oczyszczalni ścieków (patrz opisy w dalszych sekcjach). Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się on ~550m na południowy-zachód od inwestycji.

Do 1km na północny-zachód od terenu inwestycji są tereny UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej; tereny MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny ZP - tereny zieleni urządzonej i tereny W - tereny wód otwartych; tereny WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych; tereny UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej; tereny U - tereny zabudowy usługowej; tereny UP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej; tereny ZU - teren zieleni urządzonej, teren UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej; teren UP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej. Znajduje się tam stanowisko archeologiczne z granicą ochrony konserwatorskiej. Dalej znajduje się niewielki fragment terenu na terenie gminy Raszyn, który nie jest objęty planem miejscowym.

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. ANALIZA POZWOLEŃ 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 Lesznowola i Gminy Raszyn na obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km.
<https://sip.gison.pl/lesznowola#cnt>

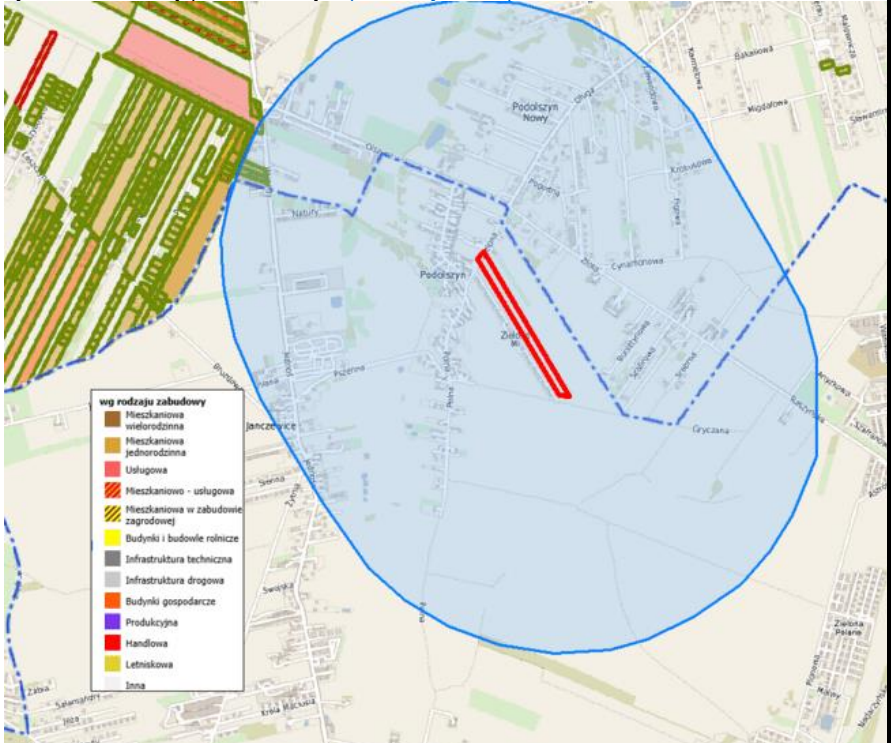
GMINA LESZNOWOLA

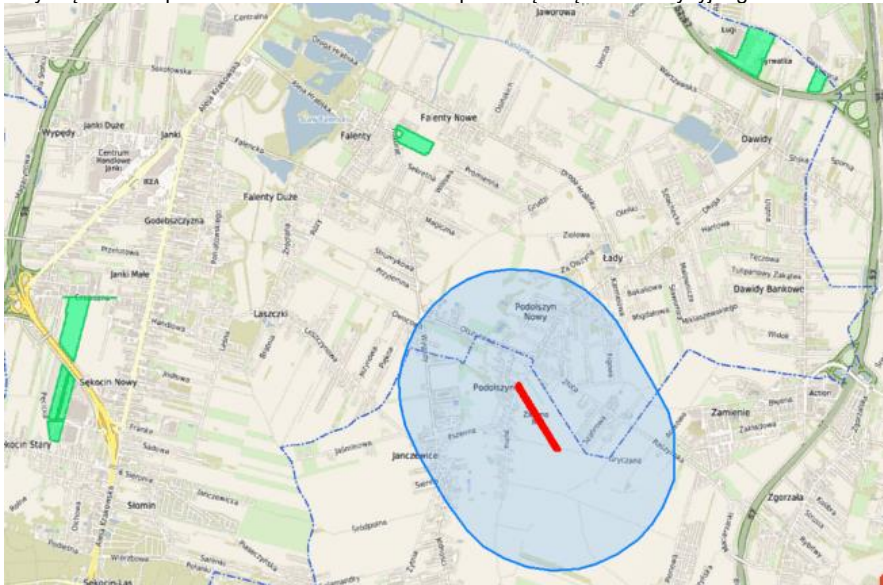
Przeanalizowano dane dla obrębu Podolszyn, Janczewice, Zakłady Zamienie. W obrębie Nowa Wola brak jest uchwalonych planów miejscowych - pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy (patrz opis w kolejnej sekcji). W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> znaleziono następujące procedury od stycznia 2024 r. dla powyższych obrębów (starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce):

- Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym instalacją gazową. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-16. Inwestor GOJI GROUP Sp. z o.o. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6bad14ff-6140-49d4-bd8f-195ad582d2d5/>
- Budowa budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu. Decyzja umarzająca. Data wydania decyzji 2025-06-04 Inwestor Gut Grzegorz <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1e84bfd4-a646-47c0-a8a3-077cd8a16ed2/>
- Rozbiórka dwóch budynków gospodarczych. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-02-11. Inwestor Goji Group Sp. z o.o. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9d311779-7c6a-4cf3-9c06-1ce5c45b6e45/>
- Zmiana decyzji nr 1619/2023 z dnia 24 listopada 2023 r. w zakresie budowy instalacji gazowej dla 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-01-27. Inwestor GUT DEVELOPMENT SP. Z O.O. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5855db09-bb09-44bf-b151-0ca48bf15d53/>
- Zmiana decyzji nr 2249/2021 z dnia 18 października 2021 r. zmienionej decyzją nr 646/2024 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w zakresie zmian tras wewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przyłączami, zmiany lokalizacji i ilości szczelnych zbiorników retencyjnych wód opadowych z 20 na 29 sztuk oraz doprojektowanie układu rozsączającego wód opadowych - sztuk 1 Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-12-03. Inwestor NOVISA DEVELOPMENT SP. Z O.O. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/050ff413-797a-403a-ae23-03d12110c205/>
- Zmiana decyzji nr 2249/2021 z dnia 18 października 2021 r. zmienioną decyzją nr 646/2024 z dnia 29 kwietnia 2024 r. Wycofany przez inwestora. Inwestor Novisa Development Sp. z o.o. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/91df5d7d-1496-48bd-bf0e-2b00b003f591/>
- Rozbudowa i przebudowa budynku usługowego - konfekcjonowanie owoców i warzyw o część magazynową i biurową wraz z urządzeniami budowlanymi oraz rozbiórka budynku gospodarczego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-10-07. Inwestor Makowski Arkadiusz. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7ab92d69-a3b9-4038-932b-e01adf6c2f78/>
- Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-18. Inwestor Rowińska Bogusława. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7ab92d69-a3b9-4038-932b-e01adf6c2f78/>
- Zmiana decyzji nr 193/2026 z dnia 9 lutego 2026 r. Wniosek z dnia 2026-03-17 w trakcie rozpatrywania. Inwestor NICOMPOLAND SP. Z O.O. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c25024dc-33ee-4f12-82a9-e2537702c213/>
- Budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z urządzeniami budowlanymi w tym wewnętrzną siecią wodociągową oraz kanalizacji sanitarnej. Wniosek z dnia 2026-01-21 w trakcie rozpatrywania. Inwestor EDOL Sp. z o.o. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b0611c56-f633-4662-8a8d-a02db777f494/>
- Budowa budynku magazynowego z częścią socjalno-biurową, podziemnego zbiornika na wody deszczowe, podziemnego zbiornika przeciwpożarowego wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną Decyzja pozytywna z dnia 2026-02-09. Inwestor NICOMPOLAND SP. Z O.O. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a721eff0-dbe3-4d32-94c2-7c883b6dcc7d/>
- Budowa budynku magazynowego oraz zaplecza biurowo-socjalnego, podziemnego zbiornika na wody deszczowe wraz z zagospodarowaniem terenu, miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną. Wniosek bez rozpatrzenia. Inwestor NICOMPOLAND Sp. z o.o. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8494f244-6dec-4d42-8d6c-6a927760b1fe/>
- Budowa budynku usługowego z wiatą i infrastrukturą towarzyszącą. Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-06. Inwestor Krzych Dominik. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/13eb545c-f2df-445f-a32a-cee483196f00/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-04-17. Inwestor Bochniak Michał. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9c32f5e1-52e2-4d7b-b009-07a93b709ad9/>
- Budowa budynku usługowego ze szczelnym zbiornikiem p.poż. wraz z urządzeniami budowlanymi. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-03-20. Inwestor FLOKSY SP. Z O.O. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/094f61f6-6a7d-48e5-83ce-67bbfd55fc49/>
- Budowa dwóch budynków usługowych z zapleciami magazynowymi. Wniosek w trakcie rozpatrywania. Inwestor Gurtowski Grzegorz. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3394ba80-e1e2-4f57-85ac-0314772f3ed0/>
- Budowa budynku usługowo-warsztatowego wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym instalacją gazową. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-10-25. Inwestor M.S. Group Sp. z o.o. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/82ca9a3e-c509-4679-8854-806314fb9e0d/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, w

	tym instalacja gazowa. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-08-14. Inwestor Gut Zbigniew. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/cebaf946-9a6c-4188-9dd4-cbdea2c3a2cb/ • Budowa budynku usługowo-warsztatowego. Wniosek bez rozpatrzenia. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8ca96d9e-40af-4b6d-b5ce-0c168a8c8b4f/ • Budowa wylotu kanalizacji sanitarnej DN 400 mm, odcinka kanalizacji oczyszczonych ścieków sanitarnych zakończonego betonową studnią włączeniową oraz rozbiórka i wykonanie rowu pozaewidencyjnego po zmienionej trasie. Decyzja umarzająca. Inwestor Lesznowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/39ebcb3e-689e-4b9a-b460-00031d860306/ • Budowa budynku usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-10-23. Inwestor NOVISA DEVELOPMENT SP. Z O.O. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8ff529e4-7eb7-4001-9f8a-2fc5cb18aa8c/ • Budowa 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym 13 budynków dwulokalowych w zabudowie szeregowej i 4 budynków dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, 1 garażu wolnostojącego trzystanowiskowego i 3 garaży wolnostojących dwustanowiskowych, urządzeń budowlanych, instalacji gazowych wewnętrznych, 10 szczelnych zbiorników na wodę deszczową. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-06. Inwestor NASZE JANCZEWICE SP. Z O.O. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/bf5215dc-8d31-4078-be7f-daf2bc66ce22/ • Zmiana decyzji nr 594/2023 z dnia 10 maja 2023 r. w zakresie projektu zagospodarowania terenu: usunięcia zbiorka pożarowego wraz z hydrofornią i hydrantami oraz doprojektowania dwóch murków oporowych w terenie. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-07-15. Inwestor NOVISA DEVELOPMENT SP. Z O.O. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d78950f9-8a35-4e76-b6d1-42837617b4e1/ • Budowa sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nN 0,4kV, złącza kablowego SN 15kV oraz kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN 15/0,4kV. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-03-27. Inwestor PGE Dystrybucja S.A. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8650c482-689c-42d1-8c68-76760a33aaf8/ • Budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wiat śmietnikowych, wiat na samochody i rowery z instalacjami wewnętrznymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Wniosek z dnia 2026-03-09 w trakcie rozpatrywania. Inwestor SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO "NATOLIN" https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a31a6347-c09c-4727-90d9-03ce99fe0729/ • Budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wiat śmietnikowych, wiat na samochody i rowery z instalacjami wewnętrznymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Wniosek z dnia 2026-03-09 w trakcie rozpatrywania. Inwestor SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO "NATOLIN" https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/264910e9-5cf2-467b-a778-933ff2a3d786/ GMINA RASZYN Przeanalizowano dane od stycznia 2024 r. dla obrębu Podolszyn Nowy i Łady. • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Wniosek z dnia 2026-03-23. Wezwanie do uzupełnienia. Inwestor Kowalik Jakub https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/673e1e11-3676-49ee-aa58-435558fdb49/ • budowa przydomowej oczyszczalni ścieków. Inwestor Dąbrowski Michał Wniosek z dnia 2026-01-28 bez rozpatrzenia. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d4e7601a-d618-4aa7-9093-8f08118545ff/ • Budowa instalacji gazowej do budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2026-01-22. Inwestor Dąbrowski Michał https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/105c8624-abac-4666-b502-dd0270ededae6/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2026-02-20 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c25fa5c5-49f1-4f3a-b0a6-6509ba5b6847/ • Budowa intalacji gazowej do 2 budynków mieszkalnych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-27. Inwestor Porębski Andrzej https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9044ff52-6379-49c8-b03c-1dedd969f2f3/ • Budowa bydynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacją gazową. Wniosek z dnia 2025-10-24 w trakcie rozpatrywania. Inwestor Żak Milena. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/60c15a1f-44b7-4294-bf43-23722d8d5fe9/ • XCztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna dnia 2025-11-28. Inwestor DPM Magna 2 Sp. z o.o. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/0f19b066-7e73-4db3-9185-1fb572a4e11c/ • budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego „MP6 z garażem dwustanowiskowym” wraz z zewnętrzną instalacją wodociagową z ujęcia własnego , zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika na ścieki oraz wewnętrzną linią zasilającą WLZ. Decyzja pozytywna z dnia 025-10-21. Inwestor Guriew Kamil https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/73e7c874-af69-422b-8c4f-8ecc792c890a/ • Rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi. Decyzja odmowna z dnia 2025-11-25 . Inwestor Godzicki Jarosław. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2288fa24-17ff-4272-904d-a693e32a30ee/ • Rozbudowa z przebudową budynku gospodarczego. Postępowanie zawieszone. Inwestor Olesiński Paweł. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/29b1ff09-5e2e-4f62-9691-e4c712c17d4d/ • Budowa budynku gospodarczego. Postępowanie zawieszone. Inwestor Milczarek Joanna. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/91681dc6-9b99-43d8-9181-ae4f515263f3/ • Budowa budynku mieszkalnego jednor. dwulokalowego. Decyzja pozytywna. Decyzja z dnia 2025-08-18 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/685c7559-28e3-4530-9149-
--	---

		a97df58df777/ • Budynek usługowo-magazynowy. Decyzja pozytywna z dnia 2025-09-05. Inwestor Stalińska-Krzyszczonik Agnieszka. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/91f79b09-a8e5-42ef-b3b4-9353be3d13c9/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-11. Inwestor Szymczyk Kamil. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/23444156-9f42-4bc6-8954-2467d4c95974/ • Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-06-16. Inwestor Gmina Raszyn. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ec8ae9e7-ffcf-4248-a209-68c6715e94df/ • budowa sieci wodociągowej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-04. Inwestor Gmina Raszyn https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b6af5312-3e95-414b-95a0-929b542bd596/ • budowa instalacji gazowej i instalacji zbiornikowej na gaz płynny wraz ze zbiornikiem podziemnym dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-04-02. Inwestor Ciach Szymon. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/03975807-d211-41ae-b627-051ce94291ee/ • Budowa instalacji gazowej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-04-04. Inwestor Zachara Bartłomiej https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/captcha/wniosek/d3f5a3d5-74c1-4bbc-9450-2d3b81a204aa/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-12-13. Inwestor Kmiecik-Nowicka Katarzyna. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d0988592-2231-41d1-b22c-abcdd1ab2bed8/ • Budowa 4 budynków dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i 16 miejsc postojowych. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-03-06. Inwestor DPM MAGNA SP. Z O. O. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b2c68ef0-02c8-469b-9bfe-a0f08110d346/ • Budowa budynku mieszkanego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-03-18. Inwestor Dąbrowska Katarzyna. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/32af9a39-dd2c-4d76-9445-2e4e67162803/ • Budowa budynku mieszk. jednorodz. z szambem. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-12-16. Inwestor Gello Daniel. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/458af916-e5bd-480d-abfa-a587508ee4bc/ • Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-01-09. Inwestor House Team Sp. z o. o. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9b48dd50-faba-4d9a-978e-9eeefddd5827/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-11-05. Inwestor Maciążek Konrad. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a3873e91-b059-42d2-832d-47da751feec/ • Budowa budynku jednorodzinnego dwulokal. w zab. bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-11-27. Inwestor Ciurzyńska Grażyna. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6a5ed727-2864-495f-ad59-dc5f6b336c5a/ • Budowa 2 instalacji gazowych. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-09-19. Inwestor Maleta Henryk. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b146b070-ce67-4e8c-bbe2-08d1b9a5b434/ • Budowa 8 instalacji gazowych dla czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnychdwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-07-15. Inwestor Jednopiętrowa Warszawa Sp. z o. o. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/bbb668d6-19c5-4160-8bcd-c56e8eb88c90/ • Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-09-11. Inwestor Kabziński Paweł. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/92833834-63f9-4022-aaa-0c089ed1b8bb/ • Budowa ośmiu instalacji gazowych dla czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wniosek bez rozpatrzenia. Inwestor Jednopiętrowa Warszawa Sp. z o. o. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/captcha/wniosek/66927c40-853f-4904-9802-b3e58356de87/ https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/66927c40-853f-4904-9802-b3e58356de87/ • Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek bez rozpatrzenia. Inwestor Kabziński Paweł. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/887e0256-e387-4d41-85fd-d85f99c7470c/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i wewnętrznej instalacji gazowej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-05-14. Inwestor Prasek Karolina. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/02213450-2432-497c-88bf-61417421a15f/ • Budowa garażu wolnostojącego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-21. Inwestor Sekrecka Aleksandra. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a6e64ad6-1361-47a0-89e1-f2fa057eb1e6/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz szamba szczelnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-07. Inwestor Klimas Adam. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a0638208-d746-4731-b586-02083efd3423/ • Budowa garażu wolnostojącego. Wniosek bez rozpatrzenia. Inwestor Sekrecka Aleksandra. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/647c06e4-0864-4b77-ba6d-2a0dbdf467d9/ • Budowa wewnętrznej instalacji gazowej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-05-07. Inwestor Osńska Monika. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/62a0c4a2-2402-4b1b-8805-337a3ec3a120/
--	--	--

	• Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, instalacji gazowe. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji. 2024-03-05. Inwestor Karaś Paweł https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5afd6037-92ca-4bdf-be60-d305b9cf67ec/ • Budowa budynku gospodarczego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-04. Inwestor Dębowska Beata https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f550a2e7-c0a0-49af-a897-cd308b624623/ • Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-04-30. Inwestor Jednopiętrowa Warszawa sp. z o.o. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3226ff81-a169-4ced-b542-51fe02590c2a/ • Budowa budynku usługowego wraz z instalacją gazową wewnętrzną. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-03-05. Inwestor Pańkowska Monika. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4f9521de-2dc6-4f5f-91ca-95e4c551eae9/ • Budowa budynku garażowego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-01-09. Inwestor Żabnicki Mariusz https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a1f4b74d-8485-47c1-926d-422696d955f0/ • Budowa budynku miesz. jednorodzinnego wraz z szambem szczelnym. Decyzja pozytywna z dnia 2026-01-14. Inwestor Pieńkowska Anna https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/197f78cb-e6ab-4f58-9b76-50d887cb269a/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi w tym zbiornik na nieczystości ciekłe o poj. 10m3. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-02. Inwestor Kryszowska Dominika. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/82634f4e-6b10-4f3a-adb0-e75044c6cc08/ • Budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-05-15. Inwestor Gmina Raszyn. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/520d19e0-661e-4959-b177-7f49375f7738/
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	GMINA LESZNOWOLA Większość terenów w obszarze do 1km na terenie Gminy Lesznowola pokryta jest planami miejscowymi. Jedynie część obszaru na północny-wschód od terenu inwestycji nie posiada planów miejscowych (pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy). Analizując decyzje o warunkach zabudowy dla tego obszaru na terenie Gminy Lesznowola na GUNB i na https://lesznowola.e-mapa.net/ nie wykazano żadnych pozwoleń na budowę w oparciu o warunki zabudowy dla fragmenty terenu do 1km od inwestycji w obrębie Nowa Wola. GMINA RASZYN Prawie wszystkie tereny w obszarze do 1km na terenie Gminy Raszyn pokryte są planami miejscowymi. Jedynie mały fragment obszaru na północny-zachód od terenu inwestycji nie posiada planów miejscowych (pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy). Gmina Raszyn posiada dane o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy w systemie informacji przestrzennej https://raszyn.e-mapa.net/  Ryc. Wydane decyzje o warunkach zabudowy na terenie Gminy Raszyn na obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://raszyn.e-mapa.net/ Analizując decyzje o warunkach zabudowy dla tego obszaru na terenie Gminy Raszyn ustalono, że wszystkie wydane decyzje w tym małym fragmencie dotyczą wniosków sprzed

	2020 r. W związku z tym, że są to tak stare wnioski to nie wyszczególniano ich na potrzeby niniejszego prospektu. decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach Zgodnie z danymi https://raszyn.e-mapa.net/ (rycina niżej) wydane decyzje środowiskowe dotyczą terenów poza obszarem 1km od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego.  Ryc. Wydane decyzje środowiskowe na terenie Gminy Lesznowola i Gminy Raszyn. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://raszyn.e-mapa.net/ GMINA LESZNOWOLA Zgodnie z BIP Gminy Lesznowola wydane decyzje OŚ dla gminy Lesznowola dostępne są na stronie https://bip.lesznowola.pl/category/ogloszenia-i-komunikaty/ W obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2025 r. wydano następujące komunikaty: • Obwieszczenie o udostępnieniu treści decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. budowie budynku technicznego NCT dla urządzeń łączności dla potrzeb radiostacji – ORANGE POLSKA S.A. wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, placami manewrowymi, zewnętrznymi i podziemnymi szczelnymi zbiornikami retencyjnymi, budynkiem portierni, wiatą przy portierni istniejącej oraz częścią biurową dla obsługi obiektu, w Łazach, w gminie Lesznowola – inwestycja jest zlokalizowana ~6,2km na południowy-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, czyli poza obszarem do 1km. Jednak są to urządzenia wytwarzające pole elektromagnetyczne i rozchodzenie się fal radiowych w przestrzeni, dlatego ujęto je w niniejszym zestawieniu. https://bip.lesznowola.pl/wp-content/uploads/2026/04/Decyzja-Srodowiskowa.pdf oraz https://bip.lesznowola.pl/2026/04/10/obwieszczenie-377/ • Zawiadomienie z dnia 09.04.2026 r. o zakończeniu zebrania materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Rozbudowie drogi powiatowej nr 2844W ul. Jedności na odcinku od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 721 do granicy powiatu piaseczyńskiego, gm. Lesznowola o długości około 3,2 km, będącej obiektem liniowym https://bip.lesznowola.pl/wp-content/uploads/2026/04/Zawiadomienie.pdf Inwestycja dotyczy rozbudowy drogi nr 721, która znajduje się poza terenem 1km (~2,5km na południe). Nowa droga połączy Sękocin Nowy z Piasecznem. Należy mieć na uwadze, że budowa drogi oraz późniejsze jej użytkowanie wpłynie na zwiększenie ruchu samochodowego. • Zawiadomienie z dnia 19.11.2025 r. dot. zakończenia postępowania w sprawie wydania decyzji środowiskowej dla budowy hali magazynowo – logistyczno – produkcyjnej z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na części działek nr ew. 97 i 98/1 w m. Janczewice, gm. Lesznowola, pow. Piaseczyński, woj. Mazowieckie https://bip.lesznowola.pl/2025/11/19/zawiadomienie-70/ • Obwieszczenie z dnia 12 sierpnia 2025 r. w sprawie wszczęcia postępowania o wydanie decyzji środowiskowej dla budowy zakładu produkcyjno – magazynowego z częścią biurową – socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr ew. 150/3, 150/4, 150/5 oraz 150/6 w m. Janczewice https://bip.lesznowola.pl/2025/08/12/obwieszczenie-w-sprawie-wszczecia-postepowania-11/ • Obwieszczenie w sprawie wszczęcia postępowania o wydanie decyzji środowiskowej dla budowy hali magazynowo – logistyczno – produkcyjnej z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na części działek nr ew. 97 i 98/1 w m. Janczewice https://bip.lesznowola.pl/2025/08/12/obwieszczenie-w-sprawie-wszczecia-postepowania-10/ • Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Lesznowola (link wyżej). Przeanalizowano ogólnopolską bazę danych o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie prowadzonych postępowań http://bazaooos.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://bazaood.gdos.gov.pl/ dla obrębów Podolszyn, Janczewice, Nowa Wola, Zakłady Zamienie w Gminie Lesznówola od stycznia 2024 r. nie wykazano żadnych wpisów dla obszaru do 1km od terenu inwestycji. Starsze wpisy w wyszukiwarce. GMINA RASZYN Zgodnie z BIP Gminy Raszyn wydane decyzje OOS dla obrębu Podolszyn Nowy i obrębu Łady gminy Raszyn dostępne są na stronie https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwartunkowaniach?lang=PL. W obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2024 r. wydano następujące komunikaty: • obwieszczenie z dnia 11.03.2026 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak: WOOŚ-II.420.34.2019.MP.39 z dnia 9 marca 2026 r., w sprawie postępowania wszczętego na wniosek Przedsiębiorstwa Państwowego "Porty Lotnicze" w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: Rozbudowa i przebudowa infrastruktury lotniskowej na terenie Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwartunkowaniach/artykuly/4173-obwieszczenie-regionalnego-dyrektora-ochrony-srodowiska-w-warszawie-znak-woosii420342019mp39-z-dnia-9-marca-2026-r-w-sprawie-postepowania-wszczonego-na-wniosek-przedsiębiorstwa-państwowego-porty-lotnicze-w-przedmiocie-wydania-decyzji-o-srodowiskowych-uwartunkowaniach-dla-przedsięwzięcia-pn-rozbudowa-i-przebudowa-infrastruktury-lotniskowej-na-terenie-portu-lotniczego-im-f-chopina-w-warszawie?lang=PL. Inwestycja dotyczy portu, czyli znajduje się poza obszarem do 1km, ale jak wykazano wyżej lotnisk i obszar jego oddziaływania wpływa na obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego (ruch lotniczy, hałas, ograniczenia wysokości obiektów itp.) • Obwieszczenie z dnia 12.06.2024r. Wójt Gminy Lesznówola zawiadamia o przystąpieniu do przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz zabudowy usługowej na działkach nr ew. 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255/1, 255/3, 255/4, 255/5, 255/6, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, obręb Podolszyn, gmina Lesznówola, powiat piaseczyński. https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwartunkowaniach/artykuly/2197-obwieszczenie-wojta-gminy-lesznówola-z-dnia-12062024-r-znak-rs622029202220232024wd18-o-przystąpieniu-do-przeprowadzenia-ponownej-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-dla-przedsięwzięcia-polegającego-na-budowie-zespołu-zabudowy-mieszkaniowej-jednorodzinnej-wraz-z-niezbędną-infrastruktura-towarzyszącą-oraz-zabudowy-usługowej-na-działkach-nr-ew-249-250-251-252-253-254-2551-2553-2554-2555-2556-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-obreb-podolszyn-gmina-lesznówola-powiat-piasieczynski • Obwieszczenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20.01.2025 r. znak WOOŚ-II.420.104.2024.OŁN.11 w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przystosowaniu do tłokowania gazociągu w/c DN300/DN400 na odcinku SG Mory - Gassy. https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwartunkowaniach/artykuly/2883-obwieszczenie-regionalnego-dyrektora-ochrony-srodowiska-w-warszawie-z-dnia-20012025-r-znak-woosii4201042024oln11-w-sprawie-obowiązku-przeprowadzenia-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-dla-przedsięwzięcia-polegającego-na-przystosowaniu-do-tłokowania-gazociągu-wc-dn300dn400-na-odcinku-sg-mory-gassy?lang=PL • Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Raszyn (link wyżej). 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 z dnia 19 marca 2026 r., znak sprawy: OŚIGO.271.12.2025.TK o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu aktualizacji „Programu usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu Gminy Raszyn na lata 2026-2032”. https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko/artykuly/4195-obwieszczenie-wojta-gminy-raszyn-z-dnia-19-marca-2026-r-znak-sprawy-osigo271122025tk-o-odstąpieniu-od-przeprowadzenia-strategicznej-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-dla-projektu-aktualizacji-programu-usuwania-wyrobów-zawierających-azbest-z-terenu-gminy-raszyn-na-lata-20262032?lang=PL • 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-konieczności-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 obrębów Podolszyn Nowy i Łądy w Gminie Raszyn od stycznia 2024 r. nie wykazano żadnych wpisów dla obszaru do 1km od terenu inwestycji. Starsze wpisy w wyszukiwarce.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla 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.” GMINA LESZNOWOLA Zgodnie z uzasadnieniem do PROJEKTU planu ogólnego Gminy Lesznowola https://bip.lesznowola.pl/2026/02/11/plan-ogolny-gminy-lesznowola/ w sekcji „obszary ograniczonego użytkowania zawierają „Ustalenia planu ogólnego umożliwiają realizację wymogów obszaru ograniczonego użytkowania dotyczących przekroczenia norm środowiskowych (hałasu lotniczego) w zakresie wynikającym z uwzględnienia istniejącego zagospodarowania i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w projekcie planu ogólnego wysokości zabudowy uwzględniają ograniczenia zabudowy związane z Lotniczymi Urządzeniami Naziemnymi.” W związku z tym POG odwołuje się tylko do obszaru ograniczonego użytkowania dotyczącego lotniska Chopina. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko do Planu Ogólnego Gminy Lesznowola z 30.01.2026 r. „W obszarze Gminy występują obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (...), które mogą stanowić potencjalne źródło zagrożeń dla środowiska. W granicach gminy Lesznowola znajdują się m.in.: 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV; 2) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV; 3) oczyszczalnie ścieków; 4) infrastruktura telekomunikacyjna i radiowo- telewizyjna; 5) gazociągi wysokiego ciśnienia. Zgodnie ze studium Gminy Lesznowola „Dla oczyszczalni ścieków może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania w drodze decyzji Wojewody Mazowieckiego (na podstawie art. 135 ust. 1, 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska), lub w drodze decyzji rady powiatu (na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska).” Oczyszczalnia ścieków na terenie Gminy Lesznowola znajduje się ~2km na wschód w Zamieniu, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Zgodnie z uchwałą nr 221/XVIII/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Lesznowola na lata 2019 - 2022 z perspektywą do roku 2026 https://bip.lesznowola.pl/2022/09/29/program-ochrony-srodowiska-dla-gminy-lesznowola-na-lata-2019-2022-z-perspektywa-do-roku-2026/ „Zgodnie z zapisami projektu Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla regionu wodnego Środkowej Wisły, gmina jest położona na obszarze dorzecza albo regionu wodnego, dla których przygotowano plany zarządzania ryzykiem powodziowym.” Dalej, „Według danych RZGW w Warszawie na terenie gminy Lesznowola obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi znajdują się wzdłuż biegu rzeki Utrata (poza obszarem do 1km od terenu inwestycji). Jak wynika z zapisów „Strategicznego planu adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030” w regionie centralnym do 2030 r.: – zwiększy się średnia roczna temperatura oraz liczba dni z temperaturą >25°C; – nastąpi zmniejszenie liczby dni z pokrywą śnieżną; – zwiększy się długość okresów suchych; –

przewidywane sumy roczne opadów nie wykazują żadnego wyraźnego trendu zmian do 2030 r. Dokument wskazuje jednak, że należy się liczyć ze wzrastającą częstością występowania opadów ulewnych, szczególnie w dwóch najbliższych dekadach. Tak duża niestabilność intensywnych opadów może przyczyniać się do wywołania podtopień, jak i lokalnych gwałtownych powodzi."

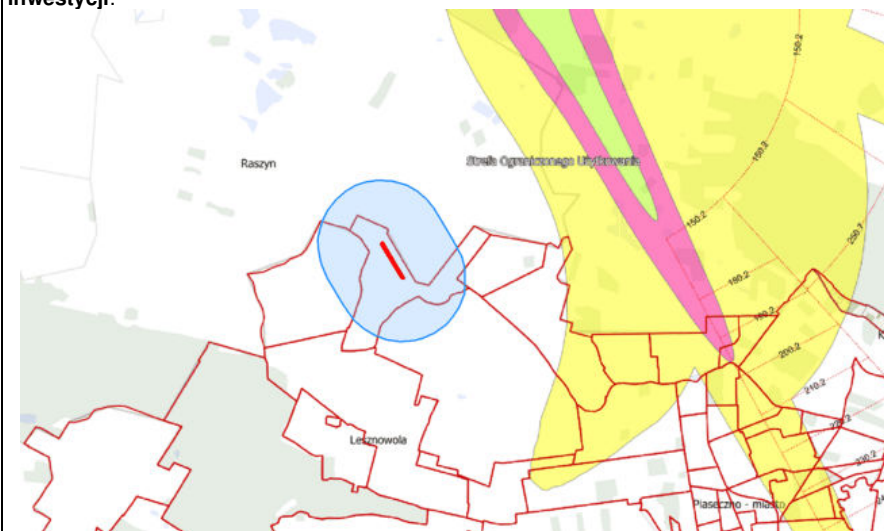
Zgodnie ze studium „Wojewoda utworzył obszar ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Warszawa Okęcie (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 39 z dnia 19 lipca 2003 roku). Hałas odczuwalny jest przeważnie w porze dziennej. Z badań Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska wynikało, że w porze dziennej na terenach północno – zachodnich gminy Lesznowola natężenie dźwięku sięgało 55 dB, natomiast w porze nocnej 45 dB." Zasięg stref przedstawiono na rycinie niżej.

GMINA RASZYN

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.

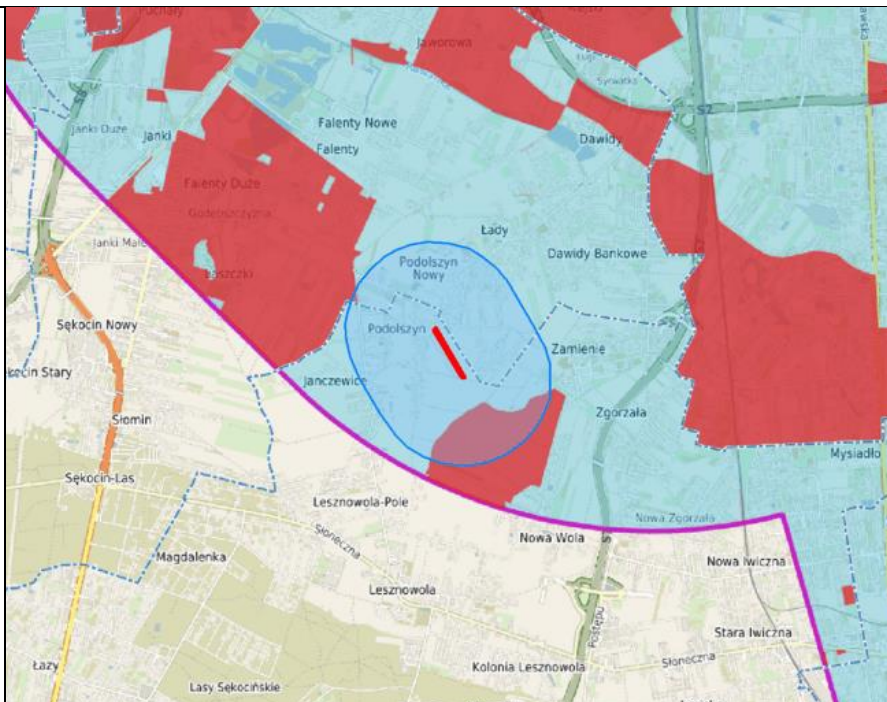
ANALIZA OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA W OBSZARZE DO 1km OD TERENU INWESTYCJI, O KTÓRYCH MOWA W ROZDZIALE 3 USTAWY PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA (link wyżej)

Na terenie Gminy Lesznowola i 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. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

Cały obszar do 1km od terenu inwestycji objęty jest Planem Generalnym Lotniska Chopina. Fragment południowej części obszaru do 1km od terenu inwestycji objęty jest obostrzeniami w zakresie wydawania pozwoleń na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (patrz ryc. niżej).



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

Na BIP Raszyn widnieje obwieszczenie z dnia 11.03.2026 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak: WOŚ-II.420.34.2019.MP.39 z dnia 9 marca 2026 r., w sprawie postępowania wszczętego na wniosek Przedsiębiorstwa Państwowego "Porty Lotnicze" w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: Rozbudowa i przebudowa infrastruktury lotniskowej na terenie Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. <https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach/artykuly/4173-obwieszczenie-regionalnego-dyrektora-ochrony-srodowiska-w-warszawie-znak-woosii420342019mp39-z-dnia-9-marca-2026-r-w-sprawie-postepowania-wszczetego-na-wniosek-przedsiębiorstwa-państwowego-porty-lotnicze-w-przedmiocie-wydania-decyzji-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach-dla-przedsięwzięcia-pn-rozbudowa-i-przebudowa-infrastruktury-lotniskowej-na-terenie-portu-lotniczego-im-f-chopina-w-warszawie?lang=PL> Inwestycja dotyczy portu, czyli znajduje się poza obszarem do 1km, ale jak wykazano wyżej lotnisk i obszar jego oddziaływania wpływa na obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego (ruch lotniczy, hałas, ograniczenia wysokości obiektów itp.)

Na mediach społecznościowych Gminy Lesznówola https://www.facebook.com/urzadgminylesznowola/?locale=pl_PL widnieje informacja, że 10.04.2026 r. Urząd Gminy złożył uwagi do toczącego się postępowania w sprawie wydania decyzji środowiskowej dotyczącej rozbudowy Lotniska im. F. Chopina. „Wnioskujemy m.in. o utworzenie stałych punktów pomiaru hałasu lotniczego, ograniczenie lotów w godzinach nocnych oraz nad obszarami najgęściej zamieszkałymi na terenie naszej gminy. Najważniejsze ustalenia z tego spotkania to:

- Modernizacja lotniska będzie obejmować przede wszystkim wydłużenie tzw. południowego pirsu, gdzie zlokalizowane zostanie 7 nowych rękawów do obsługi samolotów
- Decyzja środowiskowa ma zostać wydana do czerwca 2026, potem ma ruszyć budowa, która zostanie zakończona w czerwcu 2029 r.
- Docelowa przepustowość lotniska to 30 mln pasażerów, natomiast PPL nie dąży do zwiększenia liczby operacji lotniczych
- PPL dokłada wszelkich starań, by obecny zasięg Obszaru Ograniczonego Użytkowania nie został powiększony (jest to obszar, gdzie nie obowiązują normy ograniczenia hałasu)
- W 2032 r. komercyjne loty pasażerskie będą definitywnie zakończone i przeniesione na nowo wybudowane lotnisko w Baranowie (Port Polska, dawniej CPK)

W kwestii ograniczenia hałasu lotniczego, przedstawione zostały działania mające służyć osiągnięciu tego celu:

- Wzrost opłat od samolotów nie spełniających norm hałasu
- Wprowadzenie systemu Quota Count, czyli przydzielanie większej liczby operacji tym przewoźnikom i tym samolotom, które są cichsze
- Zastosowanie zasady Core Night, czyli zakazu lotów (poza specjalnymi wyjątkami, jak loty ratownicze czy wojskowe) w godzinach 22.30 – 5.30
- Stosowanie procedury cichego podejścia (Continuous Descent Approach) przy lądowaniu
- Praca razem z Polską Agencją Żeglugi Powietrznej nad nowymi procedurami startu

Na moją uwagę, że trudno będzie o to, by przy rozbudowie lotniska, zwiększeniu liczby stanowisk dla samolotów oraz ilości pasażerów liczba operacji nie uległa zmianie, prezes PPL

przyznał, że jednak przewiduje się ich wzrost z 560 do ok. 800 dziennie. Zastrzegł przy tym, że ten przyrost będzie poza wysokim sezonem letnim, gdzie ten ruch już i tak jest maksymalny. Zarząd PPL odniósł się także pozytywnie do mej propozycji zaproszenia na spotkanie - w tym z mieszkańcami - w Gminie Lesznowola. W tej chwili trwają wstępne rozmowy nad formułą takiego spotkania, które zapewne będzie obejmować szerszy krąg gmin i mieszkańców znajdujących się w obszarze oddziaływania lotniska im. Chopina. O dalszych szczegółach będę oczywiście informował."

Oczyszczalnia ścieków na terenie Gminy Raszyn znajduje się w Falentach ~3km na północ, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Dnia 31.03.2026r. na mediach społecznościowych Gminy Raszyn podpisano umowę dla projektu pn. „Modernizacja oczyszczalni ścieków w Falentach oraz rozbudowa gospodarki wodno-ściekowej w Gminie Raszyn”. Na platformie zakupowej jest zamówienie publiczne z dnia 16.01.2026 r. ZPIFZ.271.2.4.2025.IW Rozbudowa, budowa i przebudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w Falentach oraz przepompowni ścieków „Stadionowa” w Raszynie na terenie gminy Raszyn wraz z rozbiorą istniejących obiektów budowlanych oraz budową sieci kanalizacyjnej <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1195718>

W ramach inwestycji: zmodernizowana zostanie oczyszczalnia ścieków w Falentach, wybudowana zostanie Stacja Uzdatniania Wody w Ładach, powstanie 9,2 km sieci kanalizacji sanitarnej, powstanie 5,2 km sieci wodociągowej. Na platformie zakupowej jest zamówienie publiczne z dnia 28.10.2025 r. ZPIFZ.271.1.39.2025.AW Budowa Stacji Uzdatniania Wody w miejscowości Łady <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1186691>

W uzasadnieniu do projektu budżetu gminy Raszyn na 2026 r. <https://bip-api.raszyn.pl/api/attachments/4175> widnieje zadanie „P. Budowa Stacji Uzdatniania Wody w miejscowości Łady”.

Oczyszczalnia ścieków na terenie Gminy Lesznowola znajduje się ~2km na wschód w Zamieniu, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Zgodnie ze studium Gminy Lesznowola ~600m na południowy-zachód określona została oczyszczalnia ścieków. Lesznowski Przedsiębiorstwo Komunalne w dniu 22.05.2025 r. wystosowało ogłoszenie o zamówieniu na usługę projektową obejmującą opracowanie koncepcji budowy mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w miejscowości Janczewice, gmina Lesznowola oraz wykonanie projektu budowlano-wykonawczego wielobranżowego w oparciu o zatwierdzoną koncepcję. Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego 503 (i zmieniającego go planu 61) znajduje się on ~550m na południowy-zachód od inwestycji. Zgodnie z Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2021-2025, Lesznowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. w Lesznowoli https://www.lpk-lesznowola.pl/wp-content/uploads/2021/03/Uchwała_nr_373.XXXIII.2021_Wieloletni_plan_PLK.pdf widnieje zadanie „Wykonanie projektu budowy oczyszczalni ścieków w Janczewicach” oraz „Budowa oczyszczalni ścieków w Janczewicach”. **W związku z tym w najbliższych latach ~550m na południowy-zachód od terenu inwestycji powstanie oczyszczanie ścieków.** <https://www.lpk-lesznowola.pl/wp-content/uploads/2025/05/ogloszenie-Janczewice.pdf>

Centrum Radiowo Nadawcze Puchały znajduje się ~3,9km na północny-zachód od terenu inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Stacja Nadawcza Karcunek (opuszczona) znajduje się ~2,6km na wschód, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

Gmina Raszyn nie ma kompostowni bioodpadów – zachęca do kompostowania odpadów poszczególne gospodarstwa domowe <https://raszyn.pl/dla-mieszkanca/gospodarka-odpadami/kompostowanie-bioodpadow-na-terenie-gminy-raszyn>

Gmina Lesznowola w uchwale nr 120/XII/2019 z 11 lipca 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Lesznowola, podjęła decyzję o rozdzielnym zbieraniu frakcji BIO i zielonych w ramach poszczególnych gospodarstw domowych <https://lesznowola.pl/wp-content/uploads/2021/05/Kompostowanie-odpadow.pdf>

Gazociąg wysokiego ciśnienia przebiega ~720m na południowy - zachód od północnej strony terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim i ~590m na południe od południowej strony terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim (czytaj opisy w dalszych sekcjach). Ograniczenia innych przepisów prawa będą wynikały z obecności w pobliżu sieci gazowej wraz zasięgiem stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania. 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.”

Zgodnie ze studium Gminy Lesznowola z 2011 r. linia elektroenergetyczna 220kv przebiega ~2,9km na wschód od południowo-wschodniej granicy inwestycji. Linia elektroenergetyczna 110kv przebiega ~2km na południe od południowo-wschodniej granicy inwestycji. Zgodnie ze

Studium Gminy Raszyn z 2014 r. <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/000.pdf> linia elektroenergetyczna 220kV /210kV przebiega ~2,2km na południowy-zachód od terenu inwestycji.

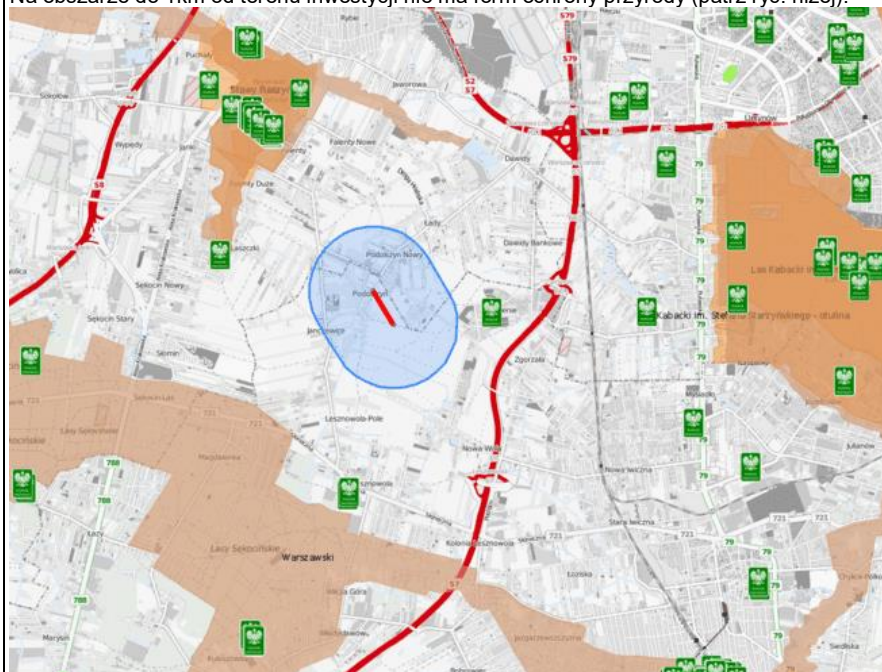
Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) dla Gminy Raszyn znajduje się w Nadarzynie – ok. 9km na zachód od terenu inwestycji. <https://raszyn.pl/dla-mieszkanca/gospodarka-odpadami/punkt-selektywnej-zbiorki-odpadow-komunalnych-pszok>

Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) dla Gminy Lesznowola znajduje się w Kolonii Warszawskiej przy Al. Krakowskiej 108A – ok. 8km na południowy-zachód od terenu inwestycji.

Trasa S7 przebiega ~1,7km na wschód od terenu inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

Trasa S8 przebiega ~4,5km na zachód d od terenu inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

Na obszarze do 1km od terenu inwestycji nie ma form ochrony przyrody (patrz ryc. niżej).



Ryc. Obszary chronione przyrodniczo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://polska.e-mapa.net/>

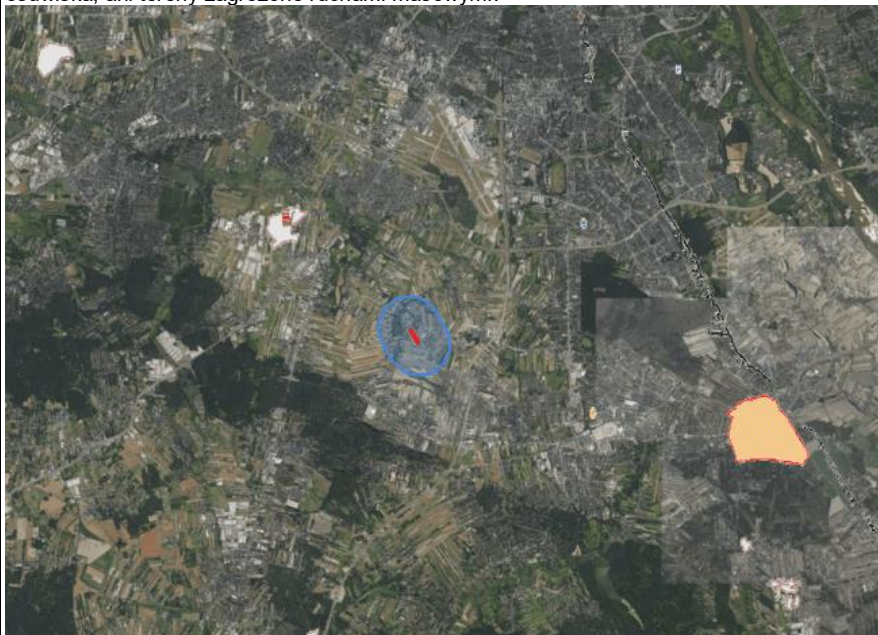
Na obszarze do 1km od terenu inwestycji nie ma form ochrony zabytków (patrz ryc. niżej).



Ryc. Formy ochrony zabytków. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://polska.e-mapa.net/>

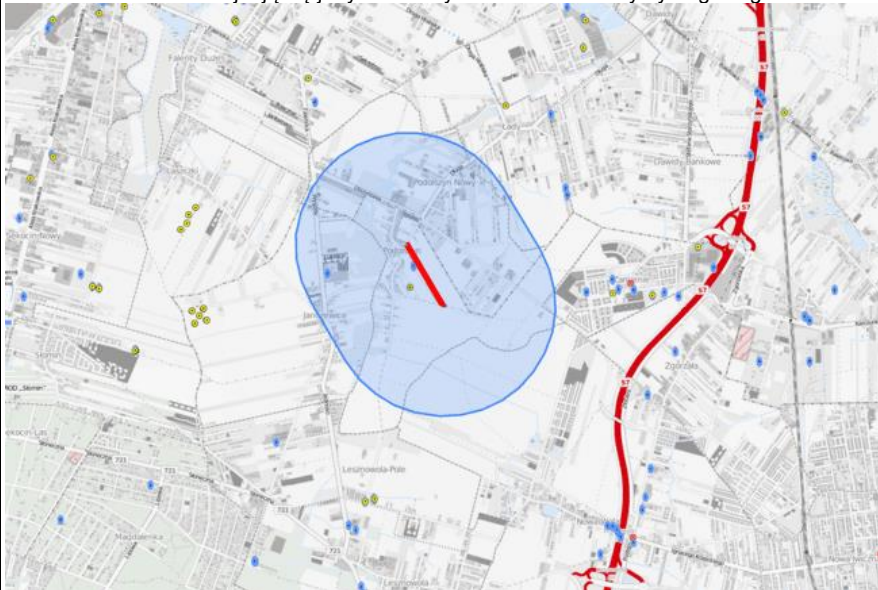
miejsowych
planach odbudowy

MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zgodnie z portalem <https://sip.gison.pl/lesznowola#cnt> na terenie do 1km NIE znajdują się osuwiska, ani tereny zagrożone ruchami masowymi.



Ryc. Obszary geologiczne na obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://sip.gison.pl/lesznowola#cnt>

W obszarze do 1km znajdują się jedynie otwory wiertnicze i obiekty hydrogeologiczne.



Ryc. Otwory wiertnicze i obiekty hydrogeologiczne. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://sip.gison.pl/lesznowola#cnt>

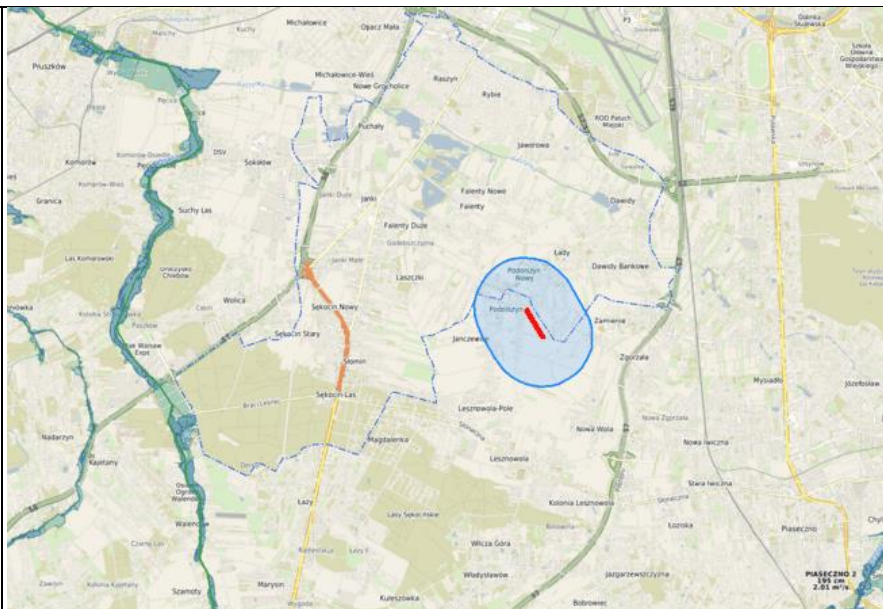
GINA LESZNOWOLA

Zgodnie ze studium Gminy Lesznowola https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2011_IV_30_studium_tekst.pdf „Zgodnie z prawem wodnym, dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej sporządza studium określające 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.” Jednak jak wynika z dalszych zapisów studium na powyższej podstawie sporządzono jedynie studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej: „W 2007 roku na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, wykonano „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej”. W powyższym opracowaniu określono strefy zagrożenia powodziowego.

Studium określa zasięg prawdopodobieństwa wystąpienia zalewu przez rzekę Utratę:

- zasięg płytkiego zalewu (0,5 m) od wody o prawdopodobieństwie 1%
- zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 5%

	_ zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 0,5%". Na rysunku studium również nie wykazano miejsc osuwisk. Ponadto, zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Ośłony Przeciwośuwiskowej SOPO), na terenie analizowanej Gminy Lesznowola nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3 Zgodnie z uzasadnieniem do PROJEKTU planu ogólnego Gminy Lesznowola https://bip.lesznowola.pl/2026/02/11/plan-ogolny-gminy-lesznowola/ „Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak terenów i obszarów górniczych.” Powyższe wskazuje, że Gmina Lesznowola nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami, w związku z tym nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy. GMINA RASZYN Zgodnie z rysunkiem Studium Gminy Raszyn wyznacza się obszary górnicze. Znajdują się one w Wypędach ~4,5 km na południowy-zachód od terenu inwestycji. Inny obszar górniczy znajduje się ~10km na południowy-wschód od terenu inwestycji na terenie gminy Konstancin-Jeziorna. Gmina Raszyn na dzień pisania prospektu nie udostępniła projektu planu ogólnego gminy.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	GMINA LESZNOWOLA Zgodnie ze studium Gminy Lesznowola https://rastry.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2011_IV_30_studium_tekst.pdf „Zgodnie z prawem wodnym, dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej sporządza studium określające 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.” Jednak jak wynika z dalszych zapisów studium na powyższej podstawie sporządzono jedynie studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej: „W 2007 roku na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, wykonano „<u>Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej</u>”. W powyższym opracowaniu określono strefy zagrożenia powodziowego. Studium określa zasięg prawdopodobieństwa wystąpienia zalewu przez rzekę Utratę: _ zasięg płytkiego zalewu (0,5 m) od wody o prawdopodobieństwie 1% _ zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 5% _ zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 0,5%”. Z rysunku studium wynika, że tereny te przebiegają poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Zgodnie z uchwałą nr 221/XVIII/2019 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Lesznowola na lata 2019 - 2022 z perspektywą do roku 2026 https://bip.lesznowola.pl/2022/09/29/program-ochrony-rodowiska-dla-gminy-lesznowola-na-lata-2019-2022-z-perspektywa-do-roku-2026/ „Zgodnie z zapisami projektu Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla regionu wodnego Środkowej Wisły, gmina jest położona na obszarze dorzecza albo regionu wodnego, dla których przygotowano plany zarządzania ryzykiem powodziowym.” Dalej, „Według danych RZGW w Warszawie na terenie gminy Lesznowola obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi znajdują się wzdłuż biegu rzeki Utrata (poza obszarem do 1km od terenu inwestycji). Jak wynika z zapisów „Strategicznego planu adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030” w regionie centralnym do 2030 r.: – zwiększy się średnia roczna temperatura oraz liczba dni z temperaturą >25°C; – nastąpi zmniejszenie liczby dni z pokrywą śnieżną; – zwiększy się długość okresów suchych; – przewidywane sumy roczne opadów nie wykazują żadnego wyraźnego trendu zmian do 2030 r. Dokument wskazuje jednak, że należy się liczyć ze wzrastającą częstotliwością występowania opadów ulewnych, szczególnie w dwóch najbliższych dekadach. Tak duża niestabilność intensywnych opadów może przyczyniać się do wywołania podtopień, jak i lokalnych gwałtownych powodzi.” Zgodnie z BIP Gminy Lesznowola wydane decyzje OOŚ dla gminy Lesznowola dostępne są na stronie https://bip.lesznowola.pl/category/ogloszenia-i-komunikaty/. Dla obszaru do 1km od inwestycji od stycznia 2024 r. nie ma żadnych komunikatów w tym zakresie. Zgodnie z uzasadnieniem do PROJEKTU planu ogólnego Gminy Lesznowola https://bip.lesznowola.pl/2026/02/11/plan-ogolny-gminy-lesznowola/ „Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak terenów i obszarów górniczych.” 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. Nie wyznacza się więc obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.”



Ryc. Mapa zagrożenia powodziowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://raszyn.e-mapa.net/>

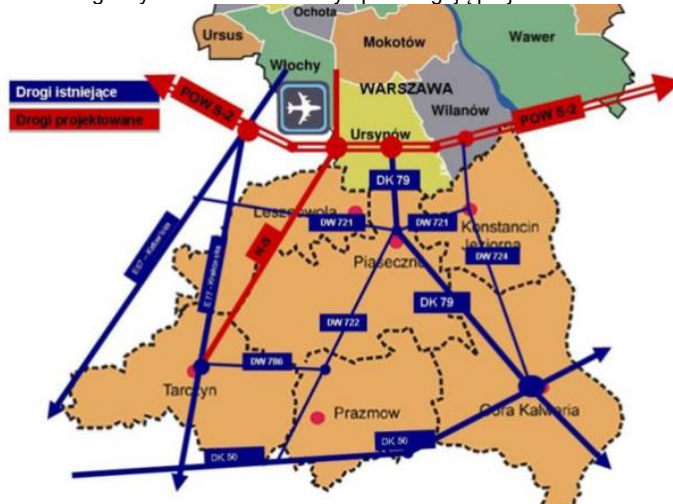
Gmina Raszyn na dzień pisania prospektu nie udostępniła projektu planu ogólnego gminy.

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

Trasa ekspresowa S7 przebiega ~1,7km na wschód od terenu inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.
Trasa ekspresowa S8 przebiega ~4,5km na zachód d od terenu inwestycji, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

Przez teren gminy Lesznowola i Raszyn przebiegają projektowane szlaki komunikacyjne.



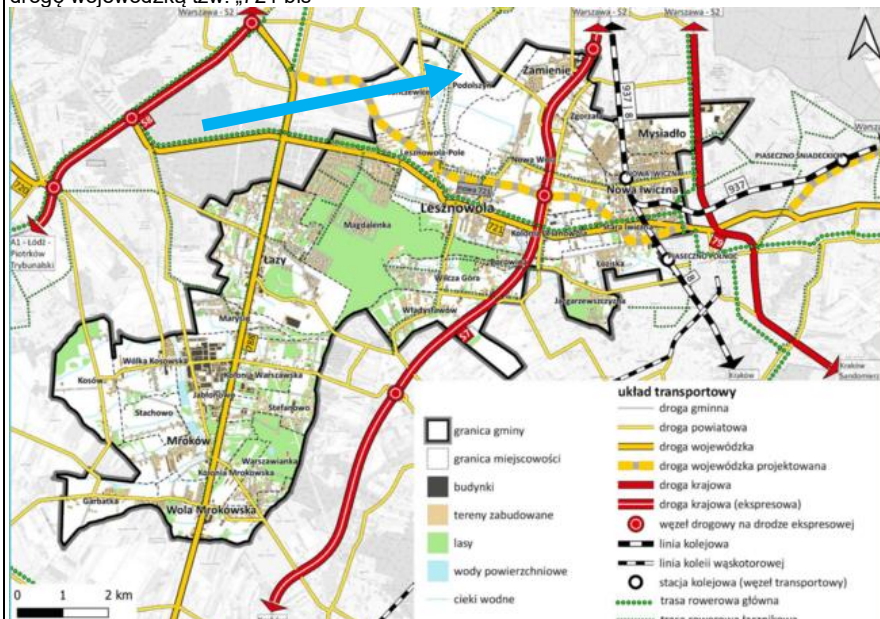
Ryc. Szlaki komunikacyjne przebiegające przez gminę Lesznowola. <https://piaseczno.eu/szlaki-komunikacyjne/>

GMINA LESZNOWOLA

Zgodnie z projektem Strategii rozwoju gminy Lesznowola 2040 + udostępnionym 30.03.2026r. do konsultacji społecznych <https://bip.lesznowola.pl/2026/03/30/konsultacje-spoeczne-projektu-aktualizacji-strategii-rozwoju-gminy-lesznowola-2040/> na stan istniejący układu transportowego składa się:

- Droga krajowa (ekspresowa) S7 i droga wojewódzka: DW788 – kluczowe korytarze transportowe na osi północ-południe
- Droga krajowa DK 79 (przeciążona).
- Droga wojewódzka DW 721 – kluczowy korytarz transportowy na osi wschód-zachód.
- Lokalna sieć drogowa – rozbudowana, ale niedostosowana do natężenia ruchu; z brakiem obwodnic.
- Transport publiczny – oparty na liniach autobusowych, o zróżnicowanej dostępności/częstotliwości kursów.
- Elementy tras pieszo-rowerowych – brakuje zintegrowanej i spójnej sieci oraz bezpiecznych przejść tych tras."

Zgodnie z projektem Strategii rozwoju gminy Lesznowola 2040 + oznaczono projektowaną drogę wojewódzką tzw. „721 bis”



Ryc. Układ transportowy Gminy Lesznowola. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. Projekt strategii rozwoju Gminy Lesznowola 2040+

Zgodnie z projektem strategii Gminy Lesznowola 2040+ stan docelowy układu transportowego zakłada:

- „Poprawę organizacji ruchu poprzez uzupełnienie i rozbudowę lokalnych obwodnic odciążających centra miejscowości oraz przeniesienie ruchu tranzytowego poza tereny gęstej zabudowy. Integrację z transportem metropolitalnym a także transportu zbiorowego i indywidualnego, m.in. poprzez budowę węzłów komunikacyjnych, przystanków przesiadkowych, połączeń z SKM i ZTM, (rozwój połączeń z Piasecznem, Warszawą i Tarczynem), w ramach -traktowanego priorytetowo - rozwoju transportu w gminie, w tym głównie na podstawie porozumienia z innymi samorządami.
- Zaplanowanie i realizację spójnej, oznakowanej i bezpiecznej transportowo sieci tras rowerowych i pieszych, łączących poszczególne miejscowości, tereny zielone, rekreacyjne i gospodarcze.”

30.01.2026 r. Rada Gminy Lesznowola uchwaliła budżet na 2026 rok. Zgodnie z danymi z budżetu zaplanowano inwestycję Podolszyn, Janczewice – Projekt rozbudowy i budowy ulic Polnej i Owsianej oraz inwestycję "Podolszyn - Projekt i budowa ul. Dolnej" https://lesznowola.pl/dochody-gminy-maja-wyniesc-nieco-ponad-502-mln-zl-zaswydatki-niemal-522-mln-zl-z-tego-ponad-100-mln-zl-zaplanowano-na-inwestycje/?fbclid=IwY2xjawRMQTpleHRuA2FlbQlXMQBZcnRjBmFwcF9pZBAYMilwMzkxNzq4MjAwODkyAAEepJB4abxSalJODLjvStcbuIQTD6qXIXWpapv0qt_9m19xuZLYUasMj2IV4Mw_aem_F99WdzTIEk3i-fM5KiL_gw

Wyszczególnić należy zawiadomienie z dnia 09.04.2026 r. o zakończeniu zebrania materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Rozbudowie drogi powiatowej nr 2844W ul. Jedności na odcinku od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 721 do granicy powiatu piaseczyńskiego, gm. Lesznowola o długości około 3,2 km, będącej obiektem liniowym <https://bip.lesznowola.pl/wp-content/uploads/2026/04/Zawiadomienie.pdf> Inwestycja dotyczy rozbudowy drogi nr 721, która znajduje się poza terenem 1km (~2,5km na południe). Jest to obwodnica Lesznowoli. Należy mieć na uwadze, że budowa drogi oraz późniejsze jej użytkowanie wpłynie na zwiększenie ruchu samochodowego. Projekt dostępny jest na <https://mzdw.pl/pl/aktualnosci/nowy-przebieg-721> oraz na https://piaseczno.pl/rozbudowa-ul-jednosci-konsultacje/?fbclid=IwY2xjawRMW5s9leHRuA2FlbQlXMAbIcmKETBpcThZcWh4aVdiaTJNVkhHc3J0YwZhcHBfaWQOMjlyMDM5MTc4ODIwMDg5MgABHvQ_wGNK7z6Cu8IOLmAMKVjIrcM2_noh2dBbcbi2LnuH-Ej3MH-Zd9P3qO2M_aem_EIF-bEfU-sd-YkRC51iMiQ

Gmina Lesznowola 23.04.2025 r. opublikowała ranking priorytetowych inwestycji drogowych <https://lesznowola.pl/ranking-priorytetowych-inwestycji-drogowych/> Znajduje się tam ul. Żytnia w Janczewicach z adnotacją, że statut drogi zmieni się po budowie trasy S7.

Na platformie e-zamówień <https://ezamowienia.gov.pl/mo-client-board/bzp/list> dla Gminy Lesznowola widnieje ogłoszenie o wyniku postępowania „Remonty dróg gminnych w roku 2026” <https://ezamowienia.gov.pl/mo-client-board/bzp/notice-details/id/08de96e3-fe1c-d59f-5fad-95000119788e>

GMINA RASZYN

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Raszyn na lata 2022-2030 wśród celów strategicznych są remonty i modernizacja lokalnych dróg, najważniejszych szlaków komunikacyjnych na

poziomie gminy i powiatu w granicach Gminy Raszyn, pozostałe cele z zakresu rozwoju infrastruktury drogowej dotyczą terenów poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

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 również inwestycje starsze, ale są już zrealizowane. 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> Widnieje postępowanie z dnia 29.04.2026 r. ZPIFZ.271.1.13.2026 Remonty (bieżące utrzymanie) dróg o nawierzchni bitumicznej na terenie Gminy Raszyn w roku 2026” <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1290059> Nie ma więcej postępowań „do terminu składania” z zakresu inwestycji drogowych do których można przystąpić, a po terminie składania jest zadanie „ZPIFZ.271.1.22.2025.IW Modernizacja dróg gminnych na terenie Gminy Raszyn z podziałem na zadania” - <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1145620>. Pozostałe 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

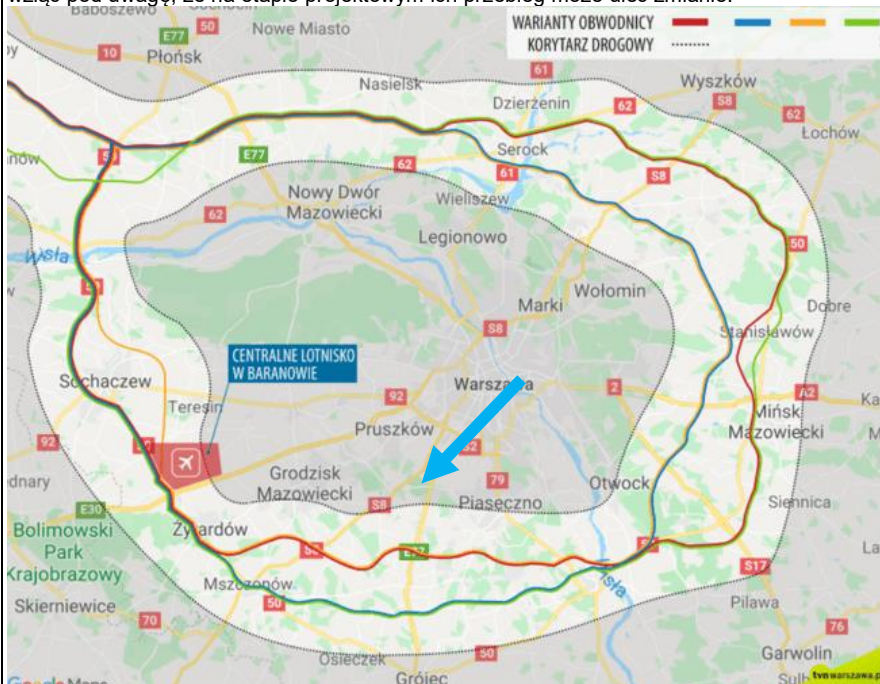
Zgodnie z danymi GDDKiA <https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog3?graphicName=wojewodztwo+mazowieckie> budowa dróg krajowych w okolicy wygląda następująco – patrz ryc. niżej.



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.



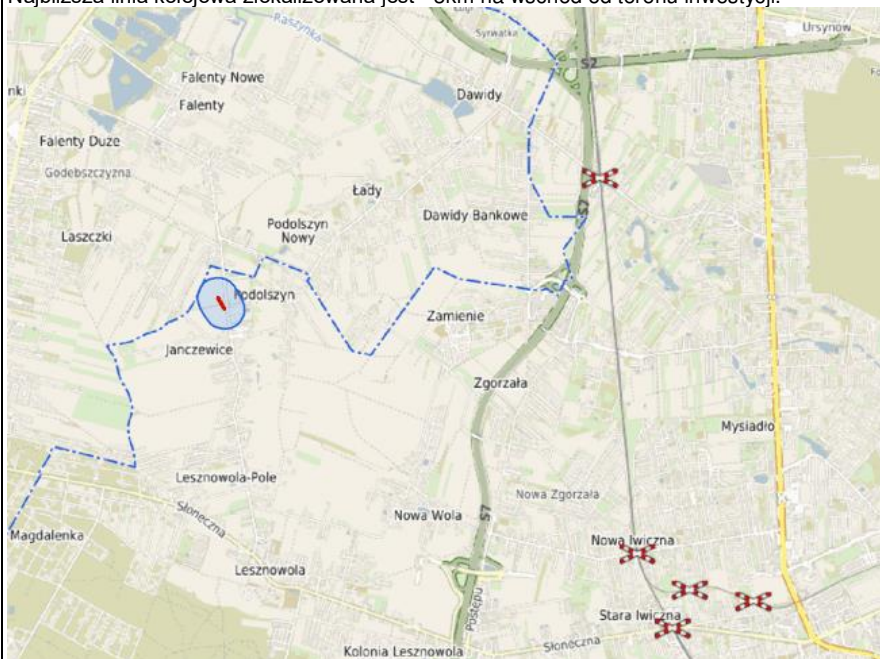
Ryc. Warianty obwodnicy aglomeracji warszawskiej. Dane CPK. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego.

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 ~3km na wschód od terenu inwestycji.

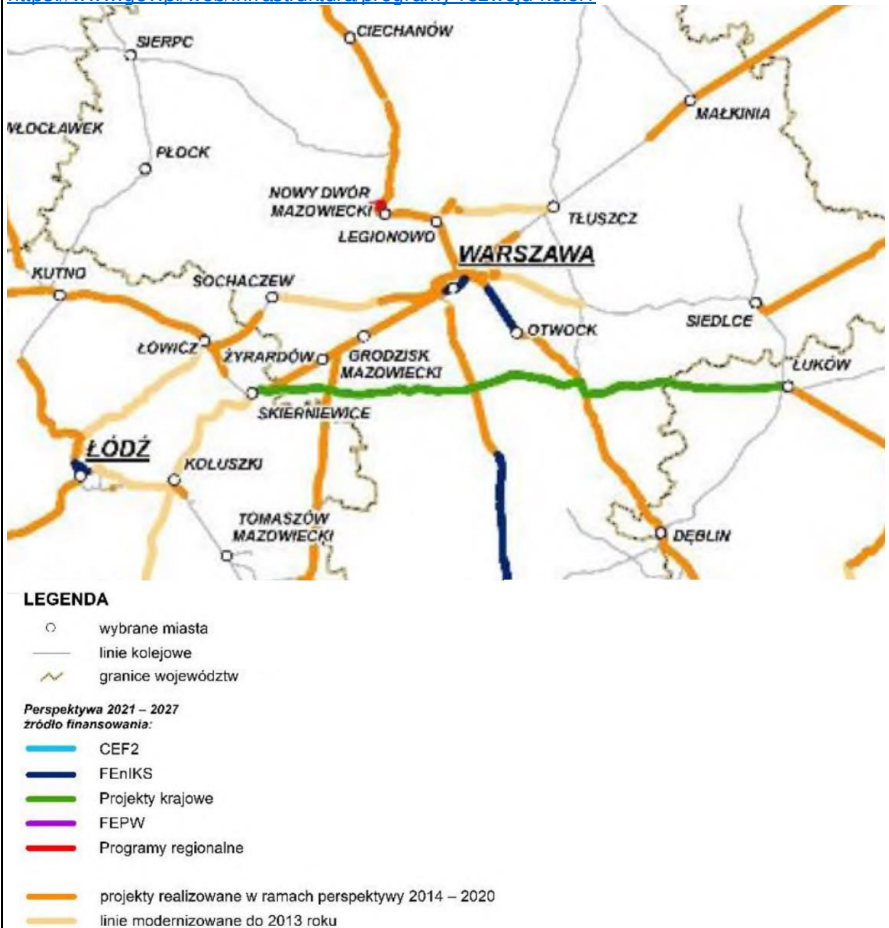


Ryc. Linie kolejowe i przejazdy kolejowe. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://raszyn.e-mapa.net/>

Na BIP Gminy Raszyn i Gminy Lesznowola 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.

W planie postępowań o udzielenie zamówień publicznych Gminy Lesznowola na rok 2026 – Wersja nr 13 z dnia 23.03.2026r. <https://bip.lesznowola.pl/2026/03/26/plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2026-wersja-nr-13-z-dnia-26-03-2026r/> widnieje lista zamówień, ale nie ma tam wyszczególnionych inwestycji kolejowych.

Sprawozdania dotyczące Krajowego Programu Kolejowego dla Polski dostępne są na <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/programy-rozwoju-kolei1>



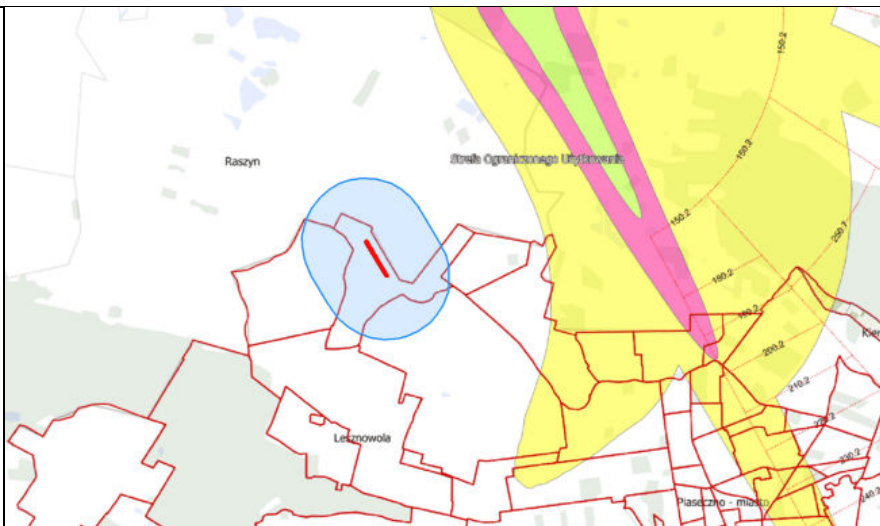
Ryc. Inwestycje kolejowe na lata 2021-2027. Dane PLK S.A. www.gov.pl

Obecnie po konsultacjach jest projekt Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r. (z perspektywą do 2032 r.) <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/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-objektow-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.

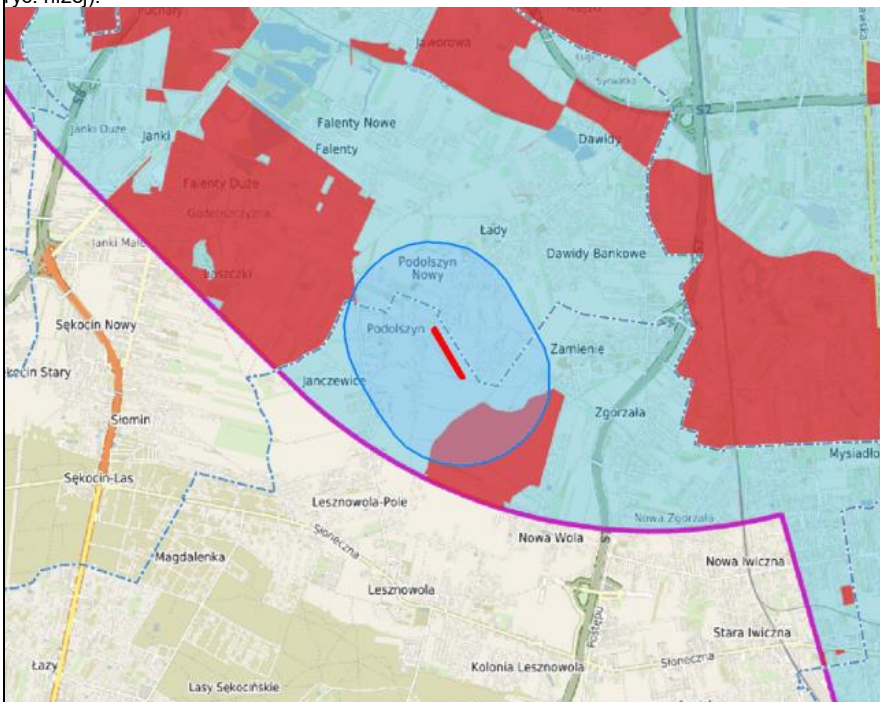
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego

Lotnisko Warszawa-Okęcie zlokalizowane jest ~6,3 km na północ od terenu inwestycji. Lotnisko wojskowe Walendów oddalone jest od terenu inwestycji ~7km na południowy-zachód. Na terenie Gminy Lesznowola i 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. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <http://gsip.konstancinieziorna.pl/map/>

Cały obszar do 1km od terenu inwestycji objęty jest Planem Generalnym Lotniska Chopina. Fragment południowej części obszaru do 1km od terenu inwestycji objęty jest obostrzeniami w zakresie wydawania pozwoleń na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (patrz ryc. niżej).



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

Na BIP Gminy Raszyn i Gminy Lesznowola widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale żadna nie dotyczy inwestycji w zakresie lotniska, które znajdowałoby się na analizowanym obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.

Na BIP Raszyn widnieje obwieszczenie z dnia 11.03.2026 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak: WOOŚ-II.420.34.2019.MP.39 z dnia 9 marca 2026 r., w sprawie postępowania wszczętego na wniosek Przedsiębiorstwa Państwowego "Porty Lotnicze" w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: Rozbudowa i przebudowa infrastruktury lotniskowej na terenie Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. <https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach/artykuly/4173-obwieszczenie-regionalnego-dyrektora-ochrony-srodowiska-w-warszawie-znak-woosi420342019mp39-z-dnia-9-marca-2026-r-w-sprawie-postepowania-wszczetego-na-wniosek-przedsiębiorstwa-państwowego-porty-lotnicze-w-przedmiocie-wydania-decyzji-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach-dla-przedsięwzięcia-pn-rozbudowa-i-przebudowa-infrastruktury-lotniskowej-na-terenie-portu->

	lotniczego-im-f-chopina-w-warszawie?lang=PL. Inwestycja dotyczy portu, czyli znajduje się poza obszarem do 1km, ale jak wykazano wyżej lotnisk i obszar jego oddziaływania wpływa na obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego (ruch lotniczy, hałas, ograniczenia wysokości obiektów itp.) Na mediach społecznościowych Gminy Lesznowola https://www.facebook.com/uradgminylesznowola/?locale=pl_PL widnieje informacja, że 10.04.2026 r. Urząd Gminy złożył uwagi do toczącego się postępowania w sprawie wydania decyzji środowiskowej dotyczącej rozbudowy Lotniska im. F. Chopina. „Wnioskujemy m.in. o utworzenie stałych punktów pomiaru hałasu lotniczego, ograniczenie lotów w godzinach nocnych oraz nad obszarami najgęściej zamieszkałymi na terenie naszej gminy. Najważniejsze ustalenia z tego spotkania to: • Modernizacja lotniska będzie obejmować przede wszystkim wydłużenie tzw. południowego pirsu, gdzie zlokalizowane zostanie 7 nowych rękawów do obsługi samolotów • Decyzja środowiskowa ma zostać wydana do czerwca 2026, potem ma ruszyć budowa, która zostanie zakończona w czerwcu 2029 r. • Docelowa przepustowość lotniska to 30 mln pasażerów, natomiast PPL nie dąży do zwiększenia liczby operacji lotniczych • PPL dokłada wszelkich starań, by obecny zasięg Obszaru Ograniczonego Użytkowania nie został powiększony (jest to obszar, gdzie nie obowiązują normy ograniczenia hałasu) • W 2032 r. komercyjne loty pasażerskie będą definitywnie zakończone i przeniesione na nowo wybudowane lotnisko w Baranowie (Port Polska, dawniej CPK) W kwestii ograniczenia hałasu lotniczego, przedstawione zostały działania mające służyć osiągnięciu tego celu: • Wzrost opłat od samolotów nie spełniających norm hałasu • Wprowadzenie systemu Quota Count, czyli przydzielanie większej liczby operacji tym przewoźnikom i tym samolotom, które są cichsze • Zastosowanie zasady Core Night, czyli zakazu lotów (poza specjalnymi wyjątkami, jak loty ratownicze czy wojskowe) w godzinach 22.30 – 5.30 • Stosowanie procedury cichego podejścia (Continuous Descent Approach) przy lądowaniu • Praca razem z Polską Agencją Żeglugi Powietrznej nad nowymi procedurami startu Na moją uwagę, że trudno będzie o to, by przy rozbudowie lotniska, zwiększeniu liczby stanowisk dla samolotów oraz ilości pasażerów liczba operacji nie uległa zmianie, prezes PPL przyznał, że jednak przewiduje się ich wzrost z 560 do ok. 800 dziennie. Zastrzegł przy tym, że ten przyrost będzie poza wysokim sezonem letnim, gdzie ten ruch już i tak jest maksymalny. Zarząd PPL odniósł się także pozytywnie do mej propozycji zaproszenia na spotkanie - w tym z mieszkańcami - w Gminie Lesznowola. W tej chwili trwają wstępne rozmowy nad formułą takiego spotkania, które zapewne będzie obejmować szerszy krąg gmin i mieszkańców znajdujących się w obszarze oddziaływania lotniska im. Chopina. O dalszych szczegółach będę oczywiście informował.”
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowej	Jak wykazano w sekcji dotyczącej analizy obszaru do 1km od terenu inwestycji na w „mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego” zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032 na obszarze Gminy Lesznowola występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Utraty. Rzeka ta jednak zlokalizowana jest dalej niż 1km od terenu inwestycji https://lesznowola.pl/wp-content/uploads/2023/03/Strategia-Rozwoju-Gminy-Lesznowola-na-lata-2022-3032.pdf Z kolei 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. Nie wyznacza się, więc obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.” Zgodnie z programem ochrony środowiska dla Gminy Raszyn na lata 2023-2026 z perspektywa na lata 2027-2030 „Zgodnie z danymi PGW WP, na terenie Gminy Raszyn nie występują obszary zagrożone powodzią oraz podtopieniami. Przeprowadzone analizy wskazują na zwiększenie się prawdopodobieństwa występowania powodzi błyskawicznych, wywołanych gwałtownymi zjawiskami pogodowymi, mogących spowodować zalewanie obszarów, na których gospodarka przestrzenna prowadzona jest w sposób nieodpowiedni.” https://raszyn.pl/sites/default/files/paragraph.attachments.field_attachments/2023-10/PO%C5%9A_Raszyn_%5B6%5D_%281%29.pdf https://raszyn.pl/informator/programy/program-ochrony-srodowiska-dla-gminy-raszyn W związku z powyższym, w przyszłości mogą pojawić się decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych. Na BIP Gminy Raszyn i Gminy Lesznowola w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją decyzje dotyczące budowy przeciwpowodziowych w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Na stronach widnieją listy zamówień publicznych – przeanalizowano zamówienia na elementy przeciwpowodziowe w ostatnim roku i nie znaleziono zamówień w tym zakresie. W planie postępowań o udzielenie zamówień publicznych Gminy Lesznowola na rok 2026 – Wersja nr 13 z dnia 23.03.2026r. https://bip.lesznowola.pl/2026/03/26/plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2026-wersja-nr-13-z-dnia-26-03-2026r/ widnieje lista zamówień, ale nie ma tam wyszczególnionych inwestycji przeciwpowodziowych. Zgodnie z projektem strategii Gminy Lesznowola 2040+ stan docelowy zakłada: „Rozwój infrastruktury systemów retencji (np. ogrody deszczowe, zbiorniki) jako elementów adaptacji do zmian klimatu.”

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 Monowskich i w Warszawie. Żadna z inwestycji nie znajduje się w obszarze 1km od terenu inwestycji.



Źródło: opracowanie własne Rachuneo - październik 2023 r.

Ryc. Mapa lokalizacji elektrowni atomowych w Polsce. <https://www.rachuneo.pl/mapa-elektrowni-atomowych>

Strategia Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032 nie porusza aspektów dotyczących energetyki jądrowej.

Strategia Rozwoju Gminy Raszyn na lata 2022 – 2030 nie porusza aspektów dotyczących energetyki jądrowej.

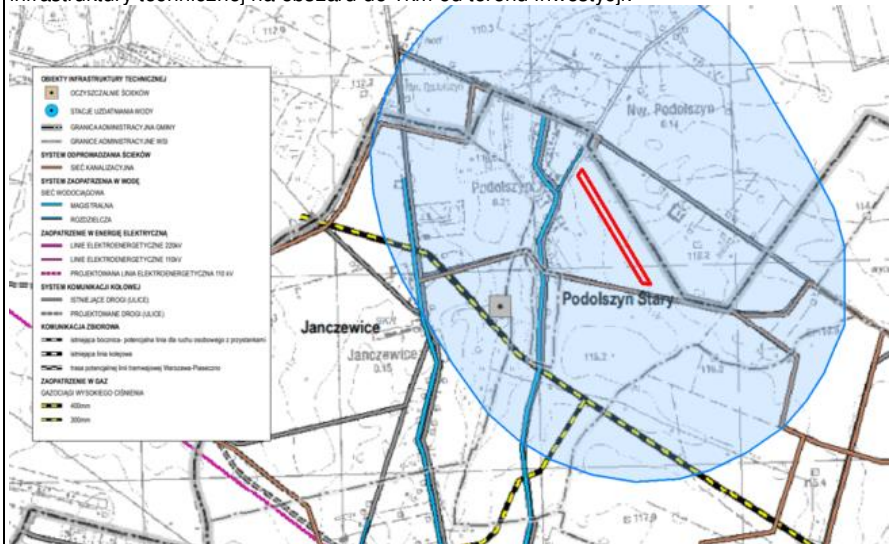
Na BIP Gminy Raszyn i Gminy Lesznowola w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją, żadne decyzje dotyczące energetyki jądrowej w obszarze do 1km od terenu inwestycji.

W planie postępowań o udzielenie zamówień publicznych Gminy Lesznowola na rok 2026 – Wersja nr 13 z dnia 23.03.2026r. <https://bip.lesznowola.pl/2026/03/26/plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2026-wersja-nr-13-z-dnia-26-03-2026/>, widnieje lista zamówień, ale nie ma tam wyszczególnionych inwestycji jądrowych.

Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OOŚ w bazie <http://bazaogs.gdos.gov.pl/> i dla ostatnich dwóch lat 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. Zgodnie ze studium Gminy Lesznowola z 2011 r. poniżej przedstawiono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej na obszarze do 1km od terenu inwestycji.



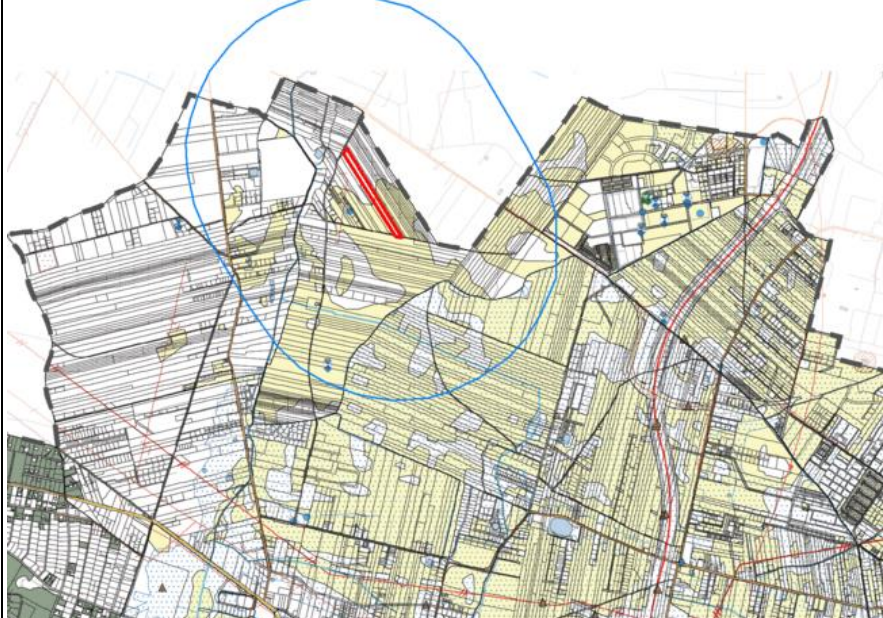
Ryc. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie Gminy Lesznowola. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://rastrv.gison.pl/mpzp-public/lesznowola/uchwaly/U_2011_IV_30_studium_tekst.pdf

Sieć elektroenergetyczna

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko do Planu Ogólnego Gminy Lesznowola z 30.01.2026 r. „W obszarze Gminy występują obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (...), które mogą stanowić potencjalne źródło zagrożeń dla środowiska. W granicach gminy

Lesznowola znajdują się m.in.: napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV; napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV"

Zgodnie z rysunkiem uwarunkowań do projektu planu ogólnego gminy Lesznowola https://bip.lesznowola.pl/wp-content/uploads/2026/02/RYSUNEK_4_UZASADNIENIE_UWARUNKOWANIA_CZ_2_PLAN_OGOLNY_LESZNOWOLA-1.pdf linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia przebiega ~2,9km na południowy-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia przebiega ~2km na południe od południowo-wschodniej granicy inwestycji. Linie elektroenergetyczne średniego napięcia przebiegają ~300m na północny-wschód oraz ~70m na zachód.



— LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA

— LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

- - - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDniego NAPIĘCIA

Ryc. Linie elektroenergetyczne. Uwarunkowania do POG Gminy Lesznowola.

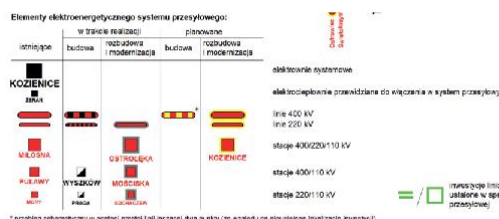
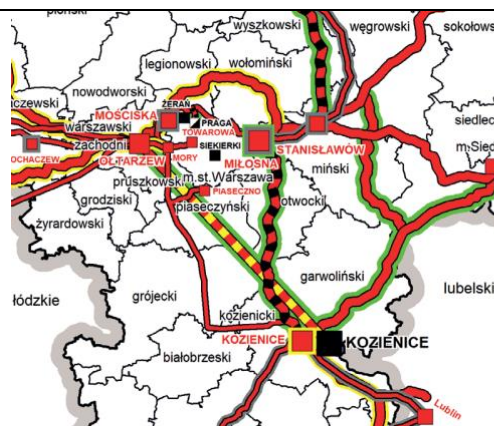
https://bip.lesznowola.pl/wp-content/uploads/2026/02/RYSUNEK_4_UZASADNIENIE_UWARUNKOWANIA_CZ_2_PLAN_OGOLNY_LESZNOWOLA-1.pdf

Zgodnie ze studium Gminy Lesznowola z 2011 r. linia elektroenergetyczna 220kV przebiega ~2,9km na wschód od południowo-wschodniej granicy inwestycji. Linia elektroenergetyczna 110kV przebiega ~2km na południe od południowo-wschodniej granicy inwestycji. Zgodnie ze Studium Gminy Raszyn z 2014 r. <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/raszyn/000.pdf> linia elektroenergetyczna 220kV /210kV przebiega ~2,2km na południowy-zachód od terenu inwestycji.

Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego ~800m na północny-wschód przedsięwzięcia deweloperskiego przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15 kV z granicą pasa technologicznego. Zgodnie z decyzją pozwolenia na budowę „Do użytkowania obiektu można przystąpić po usunięciu kolizji przedmiotowej inwestycji z linią napowietrzną 15kV, realizowanej na podstawie skutecznego przyjętego zgłoszenia nr rej. ARB.6740.2.415.2024.KK z dnia 13 sierpnia 2024 r.” Deweloper w trakcie budowy usunie kolizję.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032 Przez teren Gminy Lesznowola przebiega nadziemna linia 220kV relacji Kozienice - Mory - Piaseczno oraz inne linie o napięciu 110 kV. Podstawowym problemem jest ograniczona możliwość wykorzystywania rozdzielni 15 kV stacji „Piaseczno” i „Sękocin”, z uwagi na ich peryferyjne położenie względem obszaru zasilanego i trudności w wyprowadzeniu nowych linii 15 kV. Docelowo planuje się wzmocnienie zasilania obszaru gminy w energię elektryczną z planowanych stacji 110/15 kV „Głusków” i „Szczaki” zlokalizowanych w Gminie Piaseczno. W Gminie Lesznowola nie zachodzi problem ubóstwa energetycznego. Zlokalizowane są one poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. <https://lesznowola.pl/wp-content/uploads/2023/03/Strategia-Rozwoju-Gminy-Lesznowola-na-lata-2022-3032.pdf>

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



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

Zgodnie z wyszukiwarką GUNB w obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2024 r. wydano następujące komunikaty:

- Budowa sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nN 0,4kV, złącza kablowego SN 15kV oraz kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN 15/0,4kV. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-03-27. Inwestor PGE Dystrybucja S.A. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8650c482-689c-42d1-8c68-76760a33aaf8/>
- Starsze komunikaty w wyszukiwarce GUNB.

Na BIP Gminy Lesznowola nie widnieją obwieszczenia o planowanych lub realizowanych inwestycjach sieci elektroenergetycznych w obszarze do 1km od inwestycji.

W planie postępowań o udzielenie zamówień publicznych Gminy Lesznowola na rok 2026 – Wersja nr 13 z dnia 23.03.2026r. <https://bip.lesznowola.pl/2026/03/26/plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2026-wersja-nr-13-z-dnia-26-03-2026r/> widnieje lista zamówień, ale wyszczególnione tam inwestycje przesyłowe nie dotyczą obszaru do 1km od terenu inwestycji. Widnieje tam zamówienie na punkty świetlne na ul. Bruzdowej w Janczewicach.

Na BIP Gminy Raszyn w tablicy ogłoszeń <https://bip.raszyn.pl/wyszukiwanie?searchPhrase=elektroenergetycz&size=10&page=0&sort=By=0> oraz na BIP Raszyn w decyzjach OŚ <https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach?lang=PL&page=15&size=10> widnieją obwieszczenia o planowanych lub realizowanych inwestycjach sieci elektroenergetycznych dla okresu od stycznia 2024 r., ale dotyczą one obszaru poza 1 km od terenu inwestycji. Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy. Na BIP Gminy Raszyn widnieją strategiczne oceny oddziaływania na środowisko <https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko?lang=PL>. Jedną z nich jest obwieszczenie z dnia 10.01.2023 r. o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu dokumentu wymagającego udziału społeczeństwa, pn. Projekt Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Raszyn w perspektywie do roku 2036” <https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko/artykuly/547-obwieszczenie-o-przystapieniu-do-przeprowadzenia-strategicznej-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-projektu-dokumentu-wymagajacego-udzialu-spoleczenstwa-pn-projekt-zalozen-do-planu-zaopatrzenia-w-cieplo-energie-elektryczna-i-paliwa-gazowe-dla-gminy-raszyn-w-perspektywie-do-roku-2036-?lang=PL> Dokumentacja mimo upływu kilku lat nie widnieje na portalu.

Zgodnie z projektem strategii Gminy Lesznowola 2040+ sieć energetyczna jest rozwinięta, ale w części terenów dynamicznie urbanizowanych wymaga modernizacji. Występują lokalne problemy z jakością zasilania. Stan docelowy zakłada: Modernizację i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w dynamicznie rozwijających się obszarach o funkcjach mieszkaniowo-usługowych i gospodarczych.”

Sieć gazowa

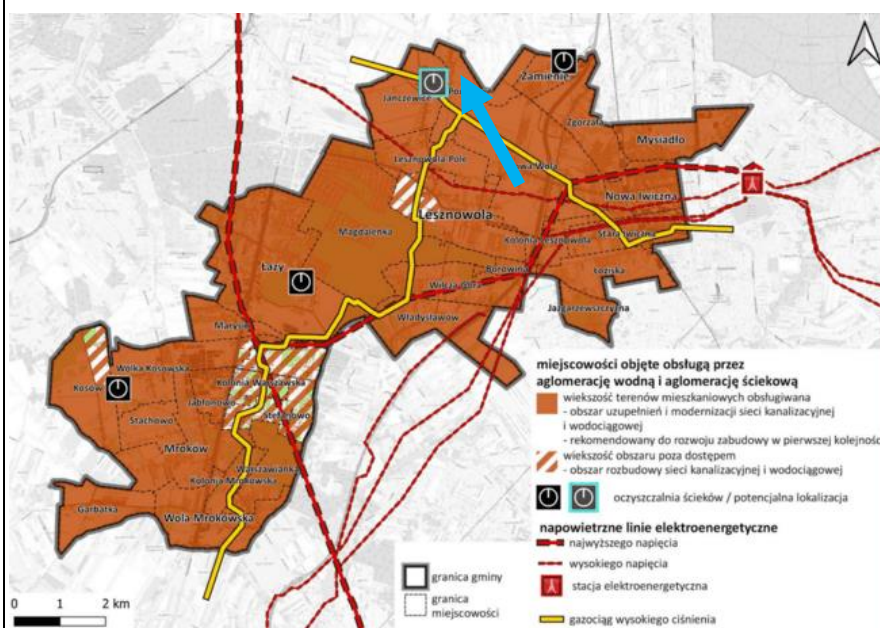
Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko do Planu Ogólnego Gminy Lesznowola z 30.01.2026 r. „W obszarze Gminy występują obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

	(...), które mogą stanowić potencjalne źródło zagrożeń dla środowiska. W granicach gminy Lesznowola znajdują się m.in.: 5) gazociągi wysokiego ciśnienia." Gazociąg wysokiego ciśnienia przebiega ~720m na południowy - zachód od północnej strony terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim i ~590m na południe od południowej strony terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim. Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032 i zgodnie z rysunkami planów miejscowych przez teren Gminy Lesznowola przechodzą dwa gazociągi wysokiego ciśnienia: D400 mm relacji Świerk - Mory i D300 mm relacji Radom - Lesznowola. https://lesznowola.pl/wp-content/uploads/2023/03/Strategia-Rozwoju-Gminy-Lesznowola-na-lata-2022-3032.pdf 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 2024 r. wydano następujące komunikaty: • Obwieszczenie z dnia 12.06.2024 r. Wójt Gminy Lesznowola zawiadamia o przystąpieniu do przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz zabudowy usługowej na działkach nr ew. 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255/1, 255/3, 255/4, 255/5, 255/6, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, obręb Podolszyn, gmina Lesznowola, powiat piaseczyński. https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach/artykuly/2197-obwieszczenie-wojty-gminy-lesznowola-z-dnia-12062024-r-znak-rsr622029202220232024wd18-o-przystapieniu-do-przeprowadzenia-ponownej-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-dla-przedswiezicia-polegajacego-na-budowie-zespolu-zabudowy-mieszkaniowej-jednorodzinnej-wraz-z-niezbudna-infrastruktura-towarzyszaca-oraz-zabudowy-uslugowej-na-dzialkach-nr-ew-249-250-251-252-253-254-2551-2553-2554-2555-2556-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-obreb-podolszyn-gmina-lesznowola-powiat-piasieczynski • Obwieszczenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20.01.2025 r. znak WOŚ-II.420.104.2024.OŁN.11 w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przystosowaniu do tłokowania gazociągu w/c DN300/DN400 na odcinku SG Mory - Gassy. https://bip.raszyn.pl/kategorie/62-decyzje-o-srodowiskowych-uwarunkowaniach/artykuly/2883-obwieszczenie-regionalnego-dyrektora-ochrony-srodowiska-w-warszawie-z-dnia-20012025-r-znak-woosi4201042024oln11-w-sprawie-obowiazku-przeprowadzenia-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-dla-przedswiezicia-polegajacego-na-przystosowaniu-do-tlokowania-gazociagu-wc-dn300dn400-na-odcinku-sg-mory-gassy?lang=PL • Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy. Na BIP Gminy Raszyn https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko?lang=PL widnieją komunikaty dotyczące <u>strategicznych</u> ocen oddziaływania na środowisko W obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2024 r. wydano następujące komunikaty: • Obwieszczenie Wójta Gminy Raszyn z dnia 19 marca 2026 r., znak sprawy: OŚiGO.271.12.2025.TK o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu aktualizacji „Programu usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu Gminy Raszyn na lata 2026-2032”. https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko/artykuly/4195-obwieszczenie-wojty-gminy-raszyn-z-dnia-19-marca-2026-r-znak-sprawy-osigo271122025tk-o-odstapieniu-od-przeprowadzenia-strategicznej-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-dla-projektu-aktualizacji-programu-usuwania-wyrobow-zawierajacych-azbest-z-terenu-gminy-raszyn-na-lata-20262032?lang=PL • obwieszczenie z dnia 10.01.2023 r. o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu dokumentu wymagającego udziału społeczeństwa, pn. Projekt Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Raszyn w perspektywie do roku 2036” https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko/artykuly/547-obwieszczenie-o-przystapieniu-do-przeprowadzenia-strategicznej-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-projektu-dokumentu-wymagajacego-udzialu-spoleczenstwa-pn-projekt-zalozen-do-planu-zaopatrzenia-w-cieplo-energie-elektryczna-i-paliwa-gazowe-dla-gminy-raszyn-w-perspektywie-do-roku-2036-?lang=PL Dokumentacja mimo upływu kilku lat nie widnieje na portalu. Na BIP Gminy Lesznowola nie widnieją obwieszczenia o planowanych lub realizowanych dużych inwestycjach sieci gazowej dla okresu od stycznia 2024 r. Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy. Zgodnie z wyszukiwarką GUNB w obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2024 r. wydano następujące komunikaty: • Liczne instalacje gazowe do wybranych budynków • Budowa instalacji gazowej do budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna z dnia 2026-01-22. Inwestor Dąbrowski Michał https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/105c8624-abac-4666-b502-dd0270ededa6/ • Budowa intalacji gazowej do 2 budynków mieszkalnych. Decyzja pozytywna z dnia 2025-11-27. Inwestor Porębski Andrzej https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9044ff52-
--	--

	6379-49c8-b03c-1dedd969f2f3/ • budowa instalacji gazowej i instalacji zbiornikowej na gaz płynny wraz ze zbiornikiem podziemnym dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-04-02. Inwestor Ciach Szymon. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/03975807-d211-41ae-b627-051ce94291ee/ • Budowa instalacji gazowej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-04-04. Inwestor Zachara Bartłomiej https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/captcha/wniosek/d3f5a3d5-74c1-4bbc-9450-2d3b81a204aa/ • Budowa 2 instalacji gazowych. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-09-19. Inwestor Maleta Henryk. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b146b070-ce67-4e8c-bbe2-08d1b9a5b434/ • Budowa 8 instalacji gazowych dla czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnychdwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-07-15. Inwestor Jednopiętrowa Warszawa Sp. z o. o. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/bbb668d6-19c5-4160-8bcd-c56e8eb88c90/ • Budowa ośmiu instalacji gazowych dla czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wniosek bez rozpatrzenia. Inwestor Jednopiętrowa Warszawa Sp. z o. o. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/captcha/wniosek/66927c40-853f-4904-9802-b3e58356de87/ https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/66927c40-853f-4904-9802-b3e58356de87/ • Starsze obwieszczenia w wyszukiwarce. Sieć ciepłownicza Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032 Wojewódzki Program Ochrony Środowiska jako jeden z priorytetowych aspektów zdefiniowanych w dokumencie uwzględnia konieczność rozbudowy centralnych systemów zaopatrzenia w energię ciepłą, jako systemów ograniczających emisję szkodliwych produktów spalania paliw kopalnych do atmosfery https://lesznowola.pl/wp-content/uploads/2023/03/Strategia-Rozwoju-Gminy-Lesznowola-na-lata-2022-3032.pdf Na BIP Gminy Raszyn widnieją strategiczne oceny oddziaływania na środowisko https://bip.raszyn.pl/wyszukiwanie?searchPhrase=elektroenergetycz&size=10&page=0&sort=By=0 nie widnieją obwieszczenia o planowanych lub realizowanych inwestycjach sieci ciepłowniczej dla okresu od stycznia 2024 r. Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy. Na BIP Gminy Raszyn widnieją strategiczne oceny oddziaływania na środowisko https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko?lang=PL Jedną z nich jest obwieszczenie z dnia 10.01.2023 r. o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu dokumentu wymagającego udziału społeczeństwa, pn. Projekt Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Raszyn w perspektywie do roku 2036” https://bip.raszyn.pl/kategorie/63-strategiczne-oceny-oddziaływania-na-srodowisko/artykuly/547-obwieszczenie-o-przystapieniu-do-przeprowadzenia-strategicznej-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-projektu-dokumentu-wymagajacego-udzialu-spoleczenstwa-pn-projekt-zalozen-do-planu-zaopatrzenia-w-cieplo-energie-elektryczna-i-paliwa-gazowe-dla-gminy-raszyn-w-perspektywie-do-roku-2036-?lang=PL Dokumentacja mimo upływu kilku lat nie widnieje na portalu. Zgodnie z projektem strategii Gminy Lesznowola 2040+ „W gminie nie istnieje centralna sieć ciepłownicza – dominuje ogrzewanie indywidualne (gaz, paliwa stałe, pompy ciepła). Sieć gazowa jest dobrze rozwinięta w głównych miejscowościach.” Na BIP Gminy Lesznowola nie widnieją obwieszczenia o planowanych lub realizowanych inwestycjach sieci ciepłowniczej dla okresu od stycznia 2024 r. Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy. Sieć wodno-kanalizacyjna Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko do Planu Ogólnego Gminy Lesznowola z 30.01.2026 r. „W obszarze Gminy występują obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (...), które mogą stanowić potencjalne źródło zagrożeń dla środowiska. W granicach gminy Lesznowola znajdują się m.in.: 3) oczyszczalnie ścieków”. Oczyszczalnia ścieków na terenie Gminy Raszyn znajduje się w Falentach – ok. 3km na północ, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Dnia 31.03.2026r. w mediach społecznościowych Gminy Raszyn podpisano umowę dla projektu pn. „Modernizacja oczyszczalni ścieków w Falentach oraz rozbudowa gospodarki wodno-ściekowej w Gminie Raszyn”. W ramach inwestycji: zmodernizowana zostanie oczyszczalnia ścieków w Falentach, wybudowana zostanie Stacja Uzdatniania Wody w Ładach, powstanie 9,2 km sieci kanalizacji sanitarnej, powstanie 5,2 km sieci wodociągowej. W uzasadnieniu do projektu budżetu gminy Raszyn na 2026 r. https://bip-api.raszyn.pl/api/attachments/4175 widnieje zadanie „P. Budowa Stacji Uzdatniania Wody w miejscowości Łady”. Oczyszczalnia ścieków na terenie Gminy Lesznowola znajduje się ~2km na wschód w Zamieniu, czyli poza obszarem do 1km od terenu inwestycji. Zgodnie ze studium Gminy Lesznowola ~600m na południowy-zachód wkreślona została oczyszczalnia ścieków. Lesznowolskie Przedsiębiorstwo Komunalne w dniu 22.05.2025 r. wystosowało ogłoszenie o zamówieniu na usługę projektową obejmującą opracowanie koncepcji budowy mechaniczno-
--	---

biologicznej oczyszczalni ścieków w miejscowości Janczewice, gmina Lesznów oraz wykonanie projektu budowlano-wykonawczego wielobranżowego w oparciu o zatwierdzonej koncepcję. Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego 503 (i zmieniającego go planu 61) znajduje się on ~550m na południowy-zachód od inwestycji. Zgodnie z Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2021-2025, Lesznowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. w Lesznowoli https://www.lpk-lesznowola.pl/wp-content/uploads/2021/03/Uchwała_nr_373.XXXIII.2021_Wieloletni_plan_PLK.pdf widnieje zadanie „Wykonanie projektu budowy oczyszczalni ścieków w Janczewicach” oraz „Budowa oczyszczalni ścieków w Janczewicach”. **W związku z tym w najbliższych latach ~550m na południowy-zachód od terenu inwestycji powstanie oczyszczania ścieków.** <https://www.lpk-lesznowola.pl/wp-content/uploads/2025/05/ogloszenie-Janczewice.pdf>

Zgodnie z projektem Strategii rozwoju gminy Lesznów 2040 + udostępnionym 30.03.2026r. do konsultacji społecznych <https://bip.lesznowola.pl/2026/03/30/konsultacje-spoeczne-projektu-aktualizacji-strategii-rozwoju-gminy-lesznowola-2040/>, „Sieć wodociągowa pokrywa niemal całą gminę jednak kanalizacja sanitarna wciąż niewystarczająca – szczególnie poza głównymi miejscowościami.” W projekcie strategii oznaczono oczyszczalnie ścieków / potencjalne lokalizacje – w tym oczyszczalnia w Janczewicach.



Ryc. Infrastruktura wodno-ściekowa w Gminie Lesznów. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia inwestycyjnego. Projekt strategii rozwoju Gminy Lesznów 2040+

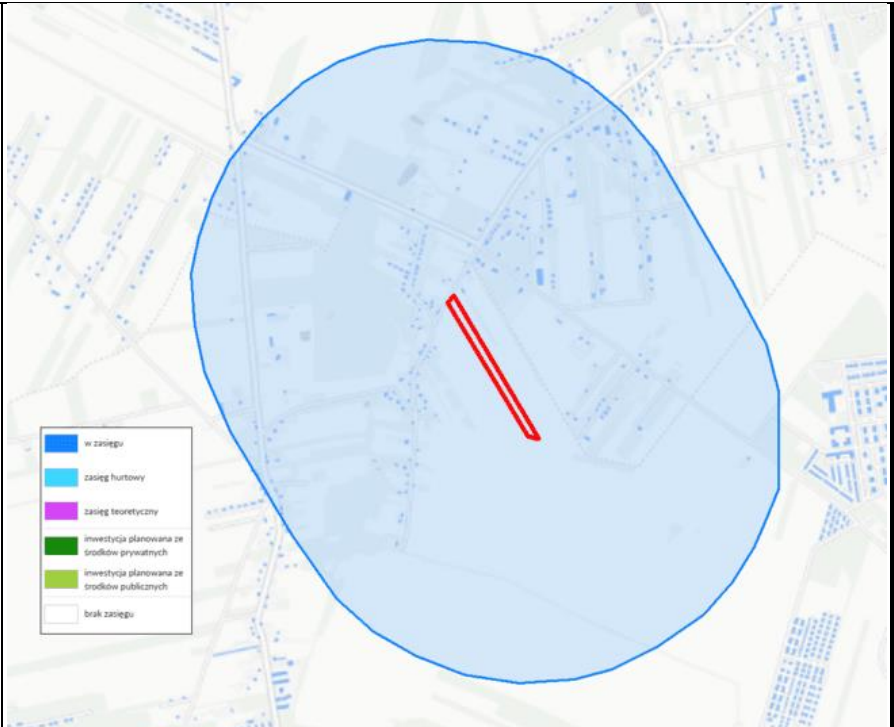
Zgodnie z projektem strategii Gminy Lesznów 2040+ stan docelowy infrastruktury zakłada: „Pełną dostępność kanalizacji sanitarnej na terenach zwartej zabudowy i terenach o funkcjach gospodarczych; modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków i sieci przesyłowych.”

Zgodnie z wyszukiwarką GUNB w obszarze do 1km od inwestycji od stycznia 2024 r. wydano następujące komunikaty:

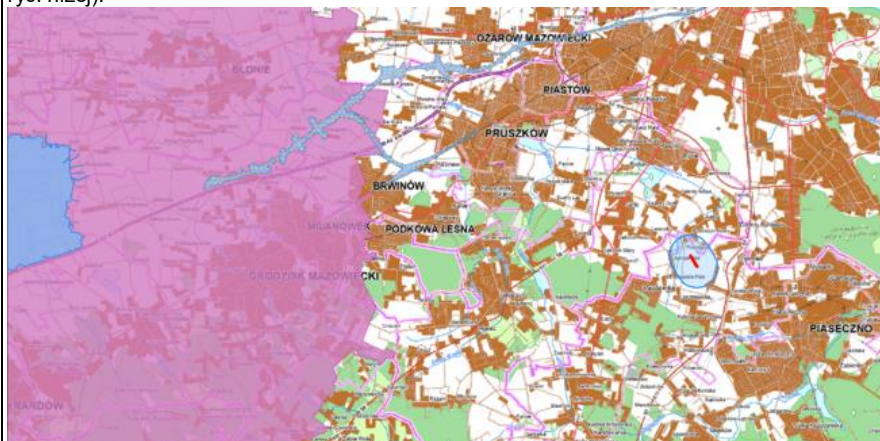
- Budowa wylotu kanalizacji sanitarnej DN 400 mm, odcinka kanalizacji oczyszczonych ścieków sanitarnych zakończonego betonową studnią włączeniową oraz rozbiórka i wykonanie rowu pozaewidencyjnego po zmienionej trasie. Decyzja umarzająca. Inwestor Lesznowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/39ebcb3e-689e-4b9a-b460-00031d860306/>
- budowa przydomowej oczyszczalni ścieków. Inwestor Dąbrowski Michał Wniosek z dnia 2026-01-28 bez rozpatrzenia. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d4e7601a-d618-4aa7-9093-8f08118545ff/>
- Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-06-16. Inwestor Gmina Raszyn. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ec8ae9e7-ffcf-4248-a209-68c6715e94df/>
- budowa sieci wodociągowej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-04. Inwestor Gmina Raszyn <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b6af5312-3e95-414b-95a0-929b542bd596/>
- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-05-15. Inwestor Gmina Raszyn. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/520d19e0-661e-4959-b177-7f49375f7738/>
- Starsze obwieszczenia w wyszukiwarce.

Zgodnie z rysunkiem uwarunkowań do projektu planu ogólnego gminy Lesznów ze stycznia 2026 r ~160m na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się ujęcie wód podziemnych.

	30.01.2026 r. Rada Gminy Lesznowola uchwaliła budżet na 2026 rok. Zgodnie z danymi z budżetu zaplanowano inwestycje wodno-kanalizacyjne, ale nie dotyczą one obszaru do 1km. https://www.przegladiasieczynski.pl/artukul/15299.budzet-lesznowoli-na-2026-rok-uchwalony Lesznowolskie Przedsiębiorstwo Komunalne (LPK) prowadzi inwestycje, w tym budowę sieci kanalizacji sanitarnej z przepompowniami, czego przykładem były wcześniejsze etapy realizowane m.in. w Janczewicach i Lesznowoli (etap V). Gmina stawia na rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej, szczególnie w obszarach o intensywnej zabudowie mieszkaniowej. Budżet na 2026 rok obejmuje pożyczki na kluczowe projekty infrastrukturalne. Planowane przyłącza wody, awarie można śledzić na https://www.lpk-lesznowola.pl/ Na BIP Gminy Lesznowola dla okresu od stycznia 2024 r. widnieją obwieszczenia o planowanych lub realizowanych inwestycjach sieci j kanalizacyjnej dla okresu od stycznia 2024 r., ale dotyczą one obszaru poza 1km od terenu inwestycji. Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy. W zakresie sieci wodnej na BIP Gminy Lesznowola widnieją obwieszczenia dotyczące urządzeń związanych z rozbudową drogi nr 721, ale jak wykazano w innych sekcjach prospektu inwestycja znajduje się poza terenem 1km. Na BIP Gminy Raszyn https://bip.raszyn.pl/wyszukiwanie?searchPhrase=elektroenergetycz&size=10&page=0&sort=By=0 widnieją obwieszczenia o planowanych lub realizowanych inwestycjach sieci kanalizacyjnej dla okresu od stycznia 2024 r., ale nie dotyczą one obszaru do 1km od terenu inwestycji. Starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy. W zakresie sieci wodnej na BIP Gminy Raszyn widnieją informacje i obwieszczenia dotyczące pozwoleń wodnoprawnych, ale nie znajdują się one na terenie do 1km od terenu inwestycji. Dla Gminy Raszyn od maja 2025 r. uruchomiono również platformę zakupową https://platformazakupowa.pl/pn/raszyn/proceedings Widnieje postępowanie z dnia 06.03.2026r. ZPiFZ.271.1.8.2026 Opracowanie koncepcji rozwoju i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Raszyn https://platformazakupowa.pl/transakcja/1268331 Wymienione są tam inwestycje: - Łady (ul. Grudzi, Ziółowa Bakaliowa, Migdałowa, sięgacz od ul. Miklaszewskiego, Długiej), - Podolszyn Nowy (ul. Cynamonowa/Imbirowa, Pogodna). Sieć geotermalna Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032 Na terenie Gminy Lesznowola występują duże zasoby wód geotermalnych. W Gminie Lesznowola realizowany był projekt badawczy pn. Ocena potencjału energetycznego i surowcowego wód termalnych i leczniczych termalnych w wybranych obszarach zurbanizowanych wraz z analizą geośrodowiskowych oraz ekonomicznych uwarunkowań ich zagospodarowania - Lesznowola została wskazana jako lokalizacja perspektywiczna dla zagospodarowania potencjału energetycznego wód termalnych. Projekt prowadzony był przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut badaczy w 2020 roku, głównym celem było wskazanie najkorzystniejszych lokalizacji dla inwestycji geotermalnych oraz optymalne rozwiązania techniczne dla realizacji tego projektu. W ramach prac zostało również opracowane https://lesznowola.pl/wp-content/uploads/2023/03/Strategia-Rozwoju-Gminy-Lesznowola-na-lata-2022-3032.pdf decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko do Planu Ogólnego Gminy Lesznowola z 30.01.2026 r. „W obszarze Gminy występują obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (...), które mogą stanowić potencjalne źródło zagrożeń dla środowiska. W granicach gminy Lesznowola znajdują się m.in.: 4) infrastruktura telekomunikacyjna i radiowo- telewizyjna;” 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. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://internet.gov.pl/map Strategia Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022 – 2032 wskazuje, że „Wszyscy Mieszkańcy Gminy Lesznowola korzystają z w pełni rozbudowanej infrastruktury technicznej. Za sprawą dostępu do szerokopasmowego Internetu i szerokiej gamie wysokiej jakości e - usług, panują doskonałe warunki do pracy zdalnej.” I dalej, „t. Gmina Lesznowola znajduje się w zasięgu wszystkich operatorów telefonii komórkowej. Z punktu widzenia Mieszkańców Gminy Lesznowola, należało stworzyć warunki do podłączenia światłowodu w całej gminie. W zakresie telekomunikacji Gmina Lesznowola: -wspiera realizację nowoczesnych sieci telekomunikacyjnych, -wspiera rozwój infrastruktury społeczeństwa informacyjnego, - lokalizuje maszty antenowe telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.” Strategia Rozwoju Gminy Raszyn na lata 2022 – 2030 w silnych stronach gminy wymienia rozwój sieci szerokopasmowego Internetu. Na BIP Gminy Raszyn nie widnieją obwieszczenia dotyczące sieci szerokopasmowej w obszarze do 1km od terenu inwestycji (analizowano dane od stycznia 2024 r. starsze obwieszczenia dostępne na BIP Gminy Raszyn). Zgodnie z BIP Gminy Lesznowola https://bip.lesznowola.pl/category/ogloszenia-i-komunikaty/ wydane decyzje OOS dla gminy Lesznowola w zakresie infrastruktury szerokopasmowej to: obwieszczenie z dnia 10.04.2026 r. o udostępnieniu treści decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. budowie budynku technicznego NCT dla urządzeń łączności dla potrzeb radiostacji – ORANGE POLSKA S.A. wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, placami manewrowymi, zewnętrznymi i podziemnymi szczelnymi zbiornikami retencyjnymi, budynkiem portierni, wiatą przy portierni istniejącej oraz częścią biurową dla obsługi obiektu, w Łazach, w gminie Lesznowola – inwestycja jest zlokalizowana ~6,2km na południowy-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, czyli poza obszarem do 1km. Jednak a to urządzenia wytwarzające pole elektromagnetyczne i rozchodzenie się fal radiowych w przestrzeni, dlatego ujęto je w niniejszym zestawieniu. https://bip.lesznowola.pl/wp-content/uploads/2026/04/Decyzja-Srodowiskowa.pdf oraz https://bip.lesznowola.pl/2026/04/10/obwieszczenie-377/ Zgodnie z projektem strategii Gminy Lesznowola 2040+ „Dostępność sieci światłowodowej i LTE rośnie, ale wciąż brakuje pełnego objęcia siecią wszystkich mieszkańców gminy.” Stan docelowy zakłada: „Pełne pokrycie gminy siecią światłowodową i dostęp do szybkiego Internetu w powiązaniu z rozwojem infrastruktury usług cyfrowych i systemów inteligentnego zarządzania (smart town/village).” 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=52.103036%2C20.698055%2C100000s> 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. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. <https://mapy.geoportal.gov.pl/imapnext/imap/index.html?moduleId=modulPP&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.

Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) oraz powiązanych z nim inwestycji kolejowych ma znaczący i zróżnicowany wpływ na Gminę Lesznowolę i Gminę Raszyn, budząc zarówno nadzieje na rozwój infrastruktury, jak i obawy mieszkańców związane z ingerencją w tereny zurbanizowane.

Główne aspekty wpływu CPK na gminę Lesznowolę:

- Inwestycje kolejowe i ryzyko wyburzeń: Analizowane warianty linii kolejowych (w tym węzeł CPK - Grójec - Warka) przewidują ingerencję w terenie, która w zależności od wariantu może oznaczać wyburzenia budynków mieszkalnych i gospodarczych. Mieszkańcy obawiają się podziału gminy i negatywnego wpływu na zabudowę jednorodziną.
- Protesty i konsultacje społeczne: Mieszkańcy aktywnie uczestniczą w konsultacjach, wyrażając sprzeciw wobec niektórych wariantów przebiegu tras kolejowych, które mocno ingerują w zwarte obszary mieszkalne.
- Infrastruktura drogowa: Równoległe z planami CPK, w regionie realizowane są kluczowe inwestycje drogowe, takie jak obwodnica Lesznowoli (część drogi 721), która ma połączyć Sękocin Nowy z Piasecznem, co poprawi skomunikowanie z planowanym lotniskiem.
- Wzrost ruchu i presja urbanistyczna: Gmina Lesznowola jest obszarem o bardzo wysokim przyroście ludności, a plany CPK (w tym węzła kolejowego) zwiększają presję na infrastrukturę, co wymusza planowanie zmian w organizacji ruchu i rozwoju transportu lokalnego.

	- Wsparcie dla lokalnej kolei: W debacie publicznej pojawiają się głosy o potrzebie skupienia się na modernizacji lokalnych połączeń (np. Piaseczyńsko-Grójeckiej Kolei Wąskotorowej) jako alternatywy dla budowy nowych linii dużych prędkości. Prace nad przebiegiem linii kolejowych wciąż trwają, a warianty są poddawane analizom środowiskowym i społecznym. - Należy również pamiętać o bliskości Lotniska Chopina, które do momentu uruchomienia CPK (planowanego na 2032 r.) będzie pracowało na maksymalnej przepustowości.
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 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-strategicznch-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, rozbudowa, przebudowa, remont, rozbiórka 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.” Nie widnieją tam inwestycje dotyczące obszaru do 1km od terenu inwestycji. Rurociągi z ropą przebiegają w północnej części polski, a więc poza obszarem 1km od terenu inwestycji. Ryc. Lokalizacja ropociągów http://pern.pl/



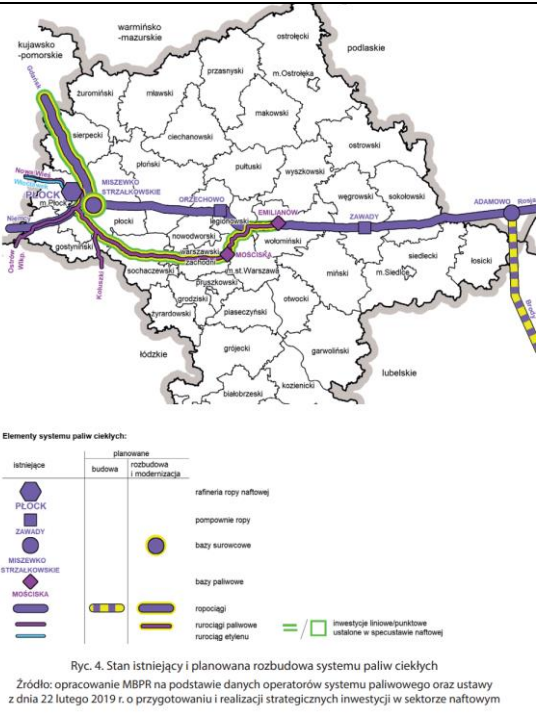
Ryc. Przebieg ropociągów https://geoland.pl/dodatki/infrastruktura_ii/pern.html

Przebieg gazociągu Polska-Litwa przebiega poza 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 Zródło: 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	
	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 1583/2024 z dnia 27 września 2024 r., wydana przez Starostę Piaseczyńskiego.	
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: 30.04.2026 Data zakończenia budowy: 30.07.2027	
	Liczba budynków	Etap 2 – 6 budynków

* Niepotrzebne skreślić

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Etap 2 - W ramach Zadania Inwestycyjnego wybudowanych zostanie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wolnostojących oraz 24 miejsca postojowe naziemne Odległość między budynkiem 22A-22B a 23A-23B wynosi ok.10,0 metrów; Odległość między budynkiem 23A-23B a 24A-24B wynosi ok.11,0 metrów; Odległość między budynkiem 24A-24B a 25A-25B wynosi ok.10,0 metrów; Odległość między budynkiem 25A-25B a 26A-26B wynosi ok.11,0 metrów; Odległość między budynkiem 26A-26B a 27A-27B wynosi ok.10,0 metrów;	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru Powierzchni Użytkowej, 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 0% - środki własne firmy: 100%	
	W następujących instytucjach finansowych	Nie dotyczy.	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	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		

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.

	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 Zadużonych, ☐ 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: ☐ 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	mBank S.A.																				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>L.p.</th><th>Pozycja</th><th>Zadanie 2</th></tr><tr><td>1</td><td>ETAP I ZAKOŃCZENIE DO 30.05.2026</td><td>20%</td></tr><tr><td>1.1</td><td>Zakup gruntu - 60%</td><td></td></tr><tr><td>1.2</td><td>Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe</td><td></td></tr><tr><td>1.3</td><td>Ogrodzenie placu budowy</td><td></td></tr><tr><td>1.4</td><td>Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy</td><td></td></tr></table>	L.p.	Pozycja	Zadanie 2	1	ETAP I ZAKOŃCZENIE DO 30.05.2026	20%	1.1	Zakup gruntu - 60%		1.2	Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe		1.3	Ogrodzenie placu budowy		1.4	Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy			
L.p.	Pozycja	Zadanie 2																			
1	ETAP I ZAKOŃCZENIE DO 30.05.2026	20%																			
1.1	Zakup gruntu - 60%																				
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	18%
	2.1	Zakup gruntu - 40%	
	2.2	Wykop i zasypki pod płytę fundamentową	
	2.2	Przejścia instalacyjne i kanalizacja podposadzkowa	
	2.3	Płyta fundamentowa	
	2.4	Izolacje termiczne płyt fundamentowych	
	3	ETAP III ZAKOŃCZENIE DO 30.10.2026	17%
	3.1	Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "0"	
	3.2	Strop żelbetowy nad poziomem "0"	
	3.3	Elementy nośne pionowe mury i żelbetowe w poziomie "+1"	
	4	ETAP IV ZAKOŃCZENIE DO 30.01.2027	19%
	4.1	Wieżba dachowa	
	4.2	Elementy mury w poziomie "0" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)	
	4.3	Elementy mury w poziomie "+1" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)	
	4.4	Pokrycie dachu (bez rur spustowych, wykonania podbitki, dachu nad garażami)	
	5	ETAP V ZAKOŃCZENIE DO 30.03.2027	16%
	5.1	Stolarka okienna bez drzwi wejściowych	
	5.2	Instalacja wodna, c.o. (bez montażu grzejników), kanalizacyjna, kotłowni (bez montażu kotłów), elektryczna (bez montażu tablic TM, TSM, osprzętu)	
	5.3	Tynki wewnętrzne	
	5.4	Wykonanie elewacji (bez tynku i elementów wykończeniowych w poziomie parteru i cokołów)	
	6	ETAP VI ZAKOŃCZENIE DO 30.07.2027 LUB DO UZYSKANIA PNU	10%
	6.1	Posadzki wewnętrzne	
	6.2	Izolacja termiczna wraz z sufitem podwieszanym z płyt GK stropu nad piętrzem	
	6.3	Instalacja niskoprądowa (montaż Tablic TM, TSM i osprzętu elektrycznego)	
	6.4	Instalacja C.O. (montaż kotłów i grzejników)	
	6.5	Sieć wodociągowa , kanalizacyjna , deszczowa	
	6.6	Ogrodzenia	
	6.7	Droga wewnętrzna	
	6.8	Garaże - konstrukcja wraz z wykończeniem	
	6.9	Niwelacja terenu z zagospodarowaniem i wydzielaniem ogródków, chodniki, miejsca parkingowe	
	6.10	Rury spustowe	
	6.11	Wykonanie elewacji - tynk i elementy wykończeniowe w poziomie parteru + cokoł	
	6.12	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 wskazanym w § 2 ust. 1 umowy deweloperskiej. 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;	Nie dotyczy.
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 mBank S.A., 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 **mBank S.A.**
- 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,
- **mBank S.A.** korzysta także z następujących znaków towarowych: **mBank S.A.**

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	30.03.2029	
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 domu jednorodzinnym
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Dwa miejsca parkingowe dla jednego lokalu mieszkalnego. Miejsca postojowe na dworze przed budynkiem.
	Dostępne media w budynku	1. Prąd, 2. Gaz, 3. Woda, 4. Kanalizacja sanitarna 5. Wentylacja mechaniczna
	Dostęp do drogi publicznej	ul. Zielona
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	Brak.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Brak.
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.