

PROSPEKT INFORMACYJNY

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2024.695 z dnia 2024.05.06).

Dane zawarte w niniejszym Prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą 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, w Systemach Informacji Przestrzennej, danych GUNB, danych GDOŚ, danych SOPO oraz danych różnych ogólnodostępnych portali i rejestrów danych (linki podane w opisach niniejszego prospektu). Należy mieć na uwadze, że dane na portalach internetowych mogą być zamieszczane z opóźnieniem, co może wpływać na zmiany w opisywanych w prospekcie sekcjach, a co jest niezależne od możliwości Dewelopera w zakresie tych sprawdzeń. Zamieszczanie w niniejszym prospekcie pełnych linków umożliwia nabywcy samodzielną i łatwą weryfikację tych danych w przyszłości.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego. Data sporządzenia prospektu 12.02.2026



Dotyczy przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Stokrotki

Budowa 72 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na dz. nr 47, 48, 49/1
ul. Nadziei, Boryszew, Gmina Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie, obręb 0003 Boryszew

Etap 1

Rozmieszczenie etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiano na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

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

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	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	Stomin ul. Poranna, Osiedle Nova Magdalenka 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	ul. Nadziei, Boryszew, Gmina Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie, obręb 0003 Boryszew Teren inwestycji objęty pozwoleniem na budowę dotyczy działek nr 47, 48, 49/1. Rozmieszczenie budynków w ramach poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).	
Numer księgi wieczystej	WA1O/00095590/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • ~33m na zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego plan miejscowy wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP-57-69/22. • Przez obszar etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego w relacji wschód-zachód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technologicznym po 7,5 m na każdą ze stron. • Przez obszar etapu 1 i 2 w relacji północny-zachód południowy-wschód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym po 11m na każdą ze stron. • ~500m na północ od przedsięwzięcia deweloperskiego (od etapu 5 i 6) znajduje się trasa S2 – Autostrada Wolności. • Zgodnie ze Studium Gminy Wiązowna ~890m na północny-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400kV wraz ze strefą pasa technologicznego. • Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego przedstawiono w miejscu połączenia Kanału Boryszewskiego i rzeki Mienia (~800m na południowy-wschód znajdują się tereny zagrożone zalewaniem). Wszystkie powyższe aspekty zostały opisane w niniejszym prospekcie informacyjnym w dalszych sekcjach.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na stronie tuwiazowna.pl widnieje informacja, że Gmina Wiązowna przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego na sesji, która odbyła się 13 grudnia 2024 r. – uchwała nr 113.VII.2024 dnia 13 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Wiązowna https://bip.wiazowna.pl/api/files/83372 Wnioski zbierane były w terminie 15.01.2025 – 07.02.2025 r. Zostaną one przeanalizowane i rozpatrzone na etapie prac projektowych. Kiedy projekt planu będzie gotowy, zostanie zaprezentowany mieszkańcom i poddany konsultacjom. Wtedy również będzie można się włączyć w prace nad planem, np. poprzez złożenie uwag do projektu. W związku z tym, że gmina nie posiada jeszcze uchwalonego planu ogólnego gminy, to do 30 czerwca 2026 r. lub do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy (jeśli nastąpi to wcześniej) obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna zostało przyjęte uchwałą nr 107.LIX.2018 w dniu 28.08.2018 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2018_LIX_107_studium.pdf https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2018_LIX_107_tekst.pdf Tekst Studium dostępny na https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2018_LIX_107_tekst.pdf Rysunek studium dostępny w systemie informacji przestrzennej https://sip.gison.pl/wiazowna Legenda studium dostępna na https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/legendy/studium_wiazowna_legenda.jpg

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.

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

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



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

Zgodnie ze studium teren przedsięwzięcia inwestycyjnego znajduje się na obszarze 3.02.MU - Teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obszar przedsięwzięcia deweloperskiego objęty jest planem miejscowym - Uchwała nr 58.VIII.2019 z dnia 9 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Polna Bis – obszar planistyczny „A”. Tekst uchwały https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2019_VIII_58.pdf Rysunek planu dostępny w SIP gminy <https://sip.gison.pl/wiazowna> Legenda planu dostępna https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/legendy/Z01_2019_VIII_58_legenda.jpg

Zgodnie z planem miejscowym cały obszar przedsięwzięcia inwestycyjnego znajduje się w ramach kilku przeznaczeń terenów w zależności od lokalizacji etapów przedsięwzięcia deweloperskiego. (szczegółowe opisy dla poszczególnych etapów w dalszych sekcjach). **Rozmieszczenie budynków w ramach poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).**



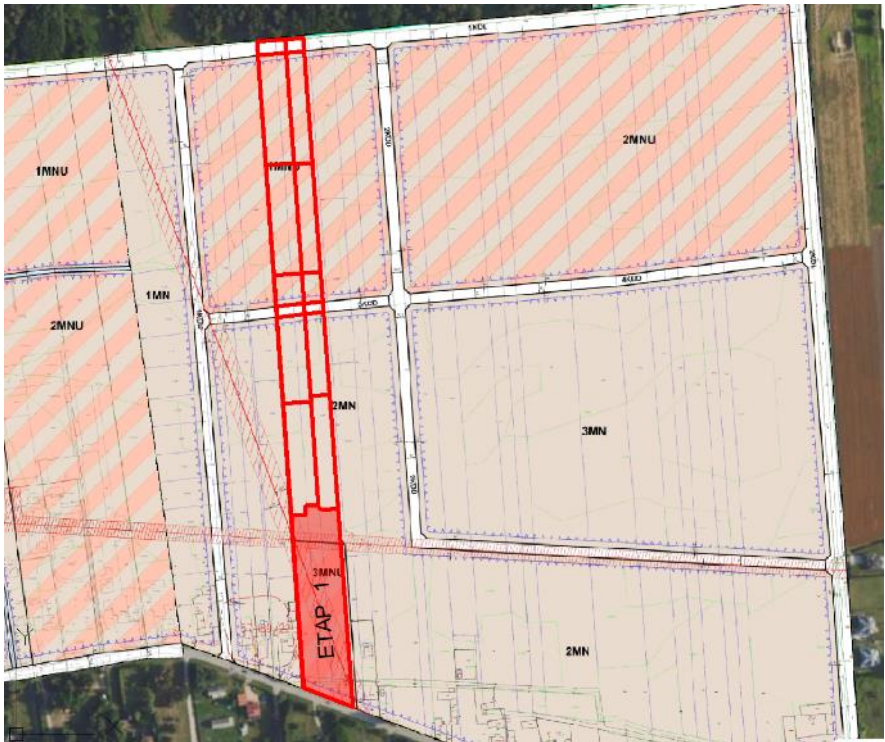
Ryc. Fragmenty planów miejscowych. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego z podziałem na etapy. <https://sip.gison.pl/wiazowna>

Zgodnie z danymi BIP Gminy Wiązowna <https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.8891.przystapienie-do-planow.html> na dzień pisania prospektu informacyjnego nie widnieją również

		obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania planów dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim. Na stronie https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7033.ogloszenia-dotyczace-projektow-planow.html na dzień pisania prospektu informacyjnego dla analizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego nie są planowane nowe projekty planów miejscowych.
	Miejsowy plan odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwoświsowej SOPO) na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3 Plan miejscowy obejmujący teren przedsięwzięcia deweloperskiego nie porusza aspektów dotyczących aktywnych osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Program ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do 2030 r. https://www.dialog.mazovia.pl/files/Konsultacje/2022/konsultacje/PE/program%20ochrony%20%C5%9Brodowiska/PO_WM_2030_WCAG.pdf również wykazuje, że tereny osuwisk znajdują się po drugiej stronie Wisły ~16,5km na południowy-zachód i zachód, a więc daleko poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego. Obszary górnicze znajdują się w Gminie Konstancin-Jeziorna ~16,5km na południowy-zachód od terenu inwestycji. Studium Gminy Wiązowna nie porusza aspektów dotyczących aktywnych osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Z analiz wynika, że gmina nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy.
	Inne ⁴	Strategia Rozwoju Gminy Wiązowna na lata 2020-2027 https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.28455.strategia-rozwoju-gminy-wiazowna-na-lata-2020-2027.html Program ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do 2030 r. https://www.dialog.mazovia.pl/files/Konsultacje/2022/konsultacje/PE/program%20ochrony%20%C5%9Brodowiska/PO_WM_2030_WCAG.pdf Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wiązowna na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 r. https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.28459.program-ochrony-srodowiska-dla-gminy-wiazowna-na-lata-2016-2019-z-perspektywa-do-2023-roku-wraz-z-pr.html Program Rewitalizacji Gminy Wiązowna na lata 2016-2026 https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.27569.program-rewitalizacji-gminy-wiazowna-na-lata-2016-2026.html Uchwała nr 45.XLVIII.2022 z dnia 29 marca 2022r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Planu Gospodarki Niskoemisyjnej Gminy Wiązowna. https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.37970.aktualizacja-planu-gospodarki-niskoemisyjnej-gminy-wiazowna.html Uchwała w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Okęcie. Rozporządzenie z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie https://sip.lex.pl/act/16964625/441897041/warunki-techniczne-jakim-powinny-odpowiadac-budynki-i-ich-usytuowanie?keyword=rozporz%C4%85dzenie%20w%20sprawie%20warunk%C3%B3w%20technicznych%20jakim%20powinny%20odpowiada%C4%87%20budynki%20i%20ich%20u%20sytuowanie&searchPit=2025-09-17&cm=SFIRST Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu https://siskom.waw.pl/komunikacja/kolej/LK7/lk7_ros_2011-05_zal8_10_pozostale.pdf Plan Generalny Lotniska Chopina w Warszawie na lata 2021 - 2040, zatwierdzony przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023 r. https://ppl.bip.gov.pl/inne-jednostki-organizacyjne/plany-generalne-lotnisk-zarzadzanych-przez-ppl-s-a.html Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich. Ustawa z 24.07.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.

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

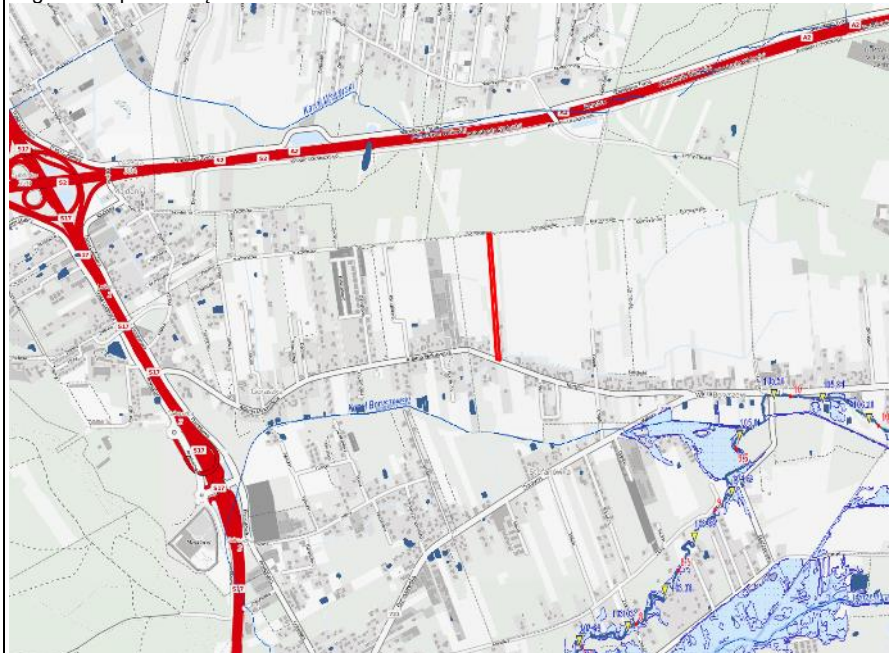
- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu,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

		Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wiązownie na lata 2023-2027 Uchwała z LXXVI Nadzwyczajnej Sesji Rady Gminy Wiązowna z dnia 7 lutego 2024 r. https://bip.wiazowna.pl/urzed,a.39487,uchwala-z-lxxvi-nadzwyczajnej-sesji-rady-gminy-wiazowna-z-dnia-7-lutego-2024-r.html
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	ETAP 1 Etap 1 przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w ramach obszaru 3MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz obszaru 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z §14 ust. planu miejscowego „Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się: 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej, b) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolno stojącej na zapleczu działki lub dobudowane do budynków mieszkalnych (...) Zgodnie z §15 ust. planu miejscowego „Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU ustala się: 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi; 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: a) dopuszczenie lokalizowania na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej i bliźniaczej lub zabudowy usługowej, b) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolno stojącej na zapleczu działki lub dobudowane do budynków mieszkalnych, (...)
		 Ryc. Fragment obowiązującego planu miejscowego. Czerwoną linią i kreskowaniem schematycznie oznaczono obszar Etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego. https://sip.gison.pl/wiazowna
	Maksymalna intensywność zabudowy	ETAP 1 Zgodnie z §15 planu miejscowego dla obszaru 3MNU „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9”. Zgodnie z §14 planu miejscowego dla obszaru 2MN „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9”.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – jest to nowe pojęcie wprowadzone tzw. wielką reformą planistyczną.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ETAP 1 Zgodnie z §15 planu miejscowego dla obszaru 3MNU „d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki”. Zgodnie z §14 planu miejscowego dla obszaru 2MN „d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki”.

Maksymalna wysokość zabudowy	ETAP 1 Zgodnie z §15 planu miejscowego dla obszaru 3MNU „h) wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych do 10,0 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - budynków usługowych do 12,0 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m, w tym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna". Zgodnie z §14 planu miejscowego dla obszaru 2MN „h) wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych do 10,0 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m, w tym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna".
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ETAP 1 Zgodnie z §15 planu miejscowego dla obszaru 3MNU „e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki". Zgodnie z §14 planu miejscowego dla obszaru 2MN „e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki".
Minimalna liczba miejsc do parkowania	ETAP 1 Zgodnie z §11 pkt 4) planu miejscowego dla W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, że (...) 4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji: a) nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki, b) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, c) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla usług z zastrzeżeniem lit. d), e) – minimum 1 miejsce do parkowania na 60 m² powierzchni użytkowej, d) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży, e) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla hoteli – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc noclegowych, f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;"
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z planem miejscowym „§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się: 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi; przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, oznaczonych na rysunku planu symbolami: a) 1MN, 2MN, 3MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, b) 1MNU, 2MNU, 3MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe; 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. § 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się: 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP – 57-69/22), zlokalizowanego w liniach rozgraniczających terenów 1KDD, 2MN, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu; 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt. 1, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. § 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się: 1) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 2; 2) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów; 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; 4) zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; 5) możliwość realizacji na działce maksymalnie 1 budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo – gospodarczego o powierzchni zabudowy do 60 m²; pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak w ustaleniach szczegółowych." Przez obszar przedsięwzięcia deweloperskiego (etap 1 i 2) przebiegają linie elektroenergetyczne. Zgodnie z planem miejscowym „9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się: 1) pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii wysokiego napięcia 110 kV – 22,0 m (po 11,0 m w obie strony od osi linii); 2) pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii średniego napięcia 15 kV – 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii); 3) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych; 4) zakaz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3,0 m w pasach technologicznych." Formy ochrony przyrody znajdują się poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu znajduje się za ul. Kormoranów przyległej do północnej granicy obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego (etapy 5 i 6) - czytaj opisy w dalszych sekcjach.

Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

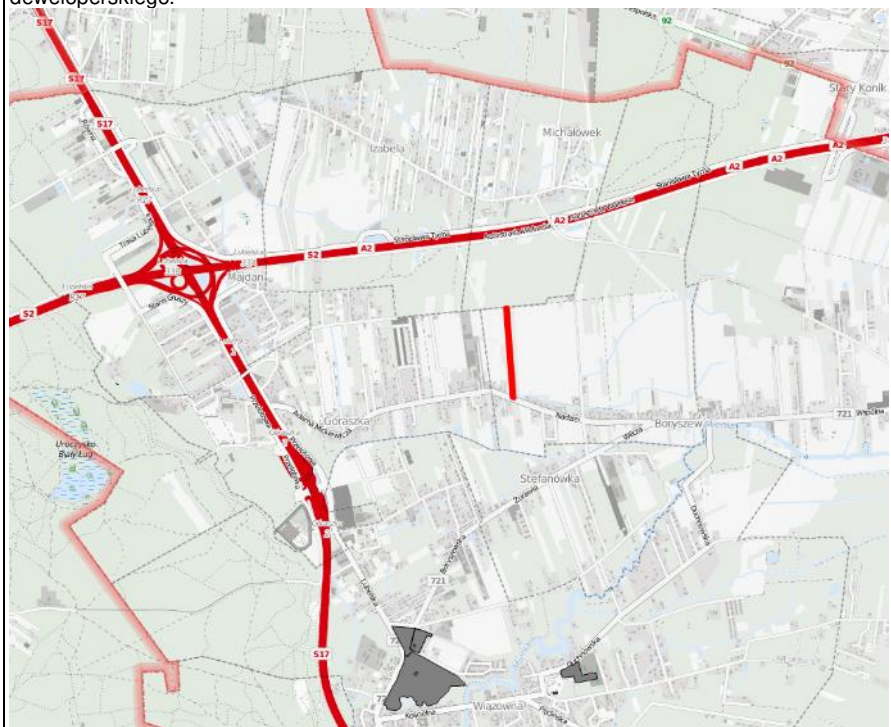
Plan miejscowy nie opisuje wymagań dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.



Ryc. Obszary z zagrożeniem powodziowym. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <https://sip.gison.pl/wiazowna>

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy porusza aspekty ochrony konserwatorskiej i wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP-57-69/22, ale znajduje się ono poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego ~33m na zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego.



Ryc. Obszary chronione kulturowo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <https://sip.gison.pl/wiazowna>

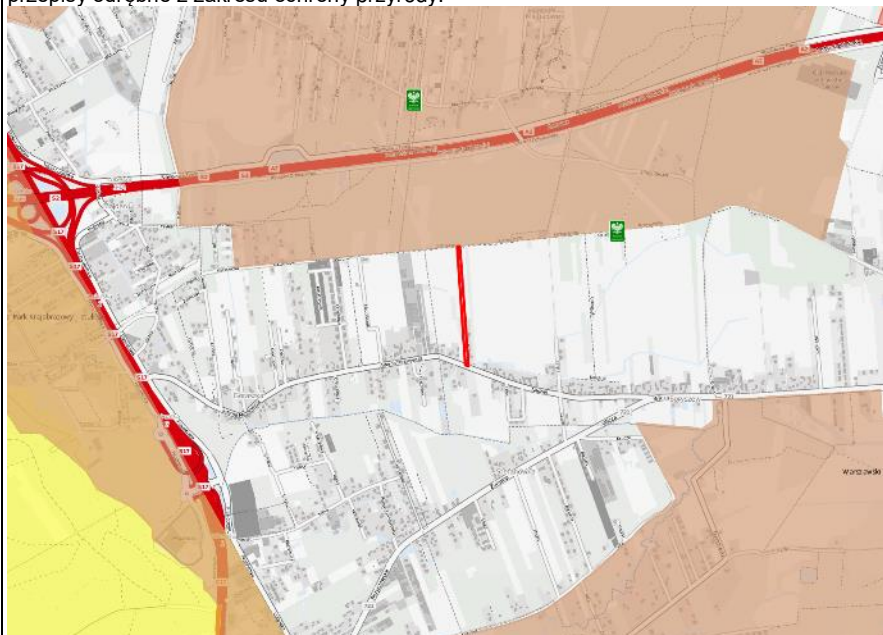
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z planem miejscowym
„5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi; przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
a) 1MN, 2MN, 3MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
b) 1MNU, 2MNU, 3MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.”

Plan miejscowy odwołuje się również do przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej, ale jak wykazano w sekcji wyżej obszary te znajdują się poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego.

Plan miejscowy porusza aspekty w zakresie ochrony WOCHIK, ale tereny te jak wykazano na rycinie niżej znajdują się poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego.

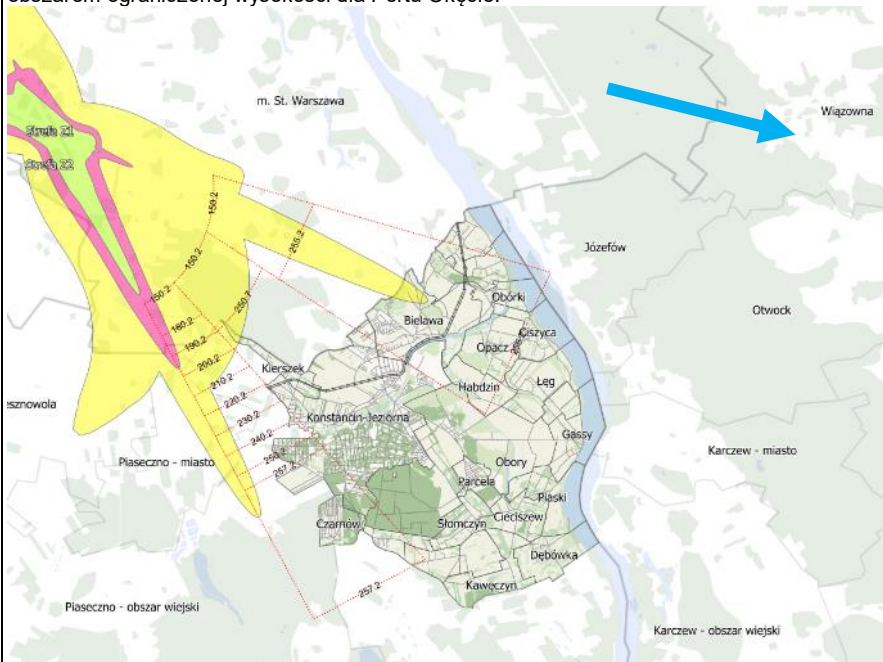
§ 10. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego częściowo obszar objęty planem, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody."



Ryc. Obszary chronione przyrodniczo. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <https://sip.gison.pl/wiazowna>

Plan miejscowy odwołuje się również do przepisów odrębnych w zakresie akustyki, podziałów nieruchomości oraz miejsc postojowych, gospodarki odpadami.

Zgodnie z danymi <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/> teren przedsięwzięcia deweloperskiego leży poza obszarem ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie i poza obszarem ograniczonej wysokości dla Portu Okęcie.



Ryc. Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie i obszar ograniczonej wysokości dla Portu Okęcie. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <http://gsip.konstanciniezjorna.pl/map/>

Warunki i
szczegółowe zasady
obsługi w zakresie
komunikacji

Dojazd do drogi publicznej do ul. Nadziei.

Rozmieszczenie etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dostępu do drogi publicznej przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego).

		Zgodnie z planem „§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, że: 1) układ komunikacyjny powiązany jest z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane w granicy obszaru objętego planem oznaczone symbolem 1KDL, 2KDL; 2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się: a) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL, b) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD; 3) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje minimalna szerokość 8,0 m; 4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji: a) nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki, b) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, c) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla usług z zastrzeżeniem lit. d), e) – minimum 1 miejsce do parkowania na 60 m² powierzchni użytkowej, d) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży, e) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla hoteli – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc noclegowych, f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;”
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z planem „§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2; 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej na terenach działek przyległych do linii rozgraniczających dróg publicznych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publicznej i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w granicach dróg wewnętrznych określonych w § 11 pkt 3 oraz w pasie o szerokości 5,0 m od dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu; 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 100 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową; 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: a) budowę sieci kanalizacji gminnej: - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych minimum $\varnothing$ 160 mm, - ciśnieniowej o średnicy kanałów minimum $\varnothing$ 90 mm; b) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszczenie zastosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) budowę sieci kanalizacji deszczowej: - grawitacyjnej o średnicy kanałów minimum $\varnothing$ 300 mm, - ciśnieniowej o średnicy kanałów minimum $\varnothing$ 90 mm; b) nakaz realizacji powierzchni chłonnych w obrębie utwardzonych dróg, parkingów, ciągów pieszych, placów w terenach, dla których został ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej; 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) zasilanie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową o średnicy minimum $\varnothing$ 32 mm, b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową, c) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu; 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostają istniejące sieci elektroenergetyczne, b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowo projektowanych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW; 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: a) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, b) dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło z gminnej sieci ciepłowniczej; 9) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych; 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.”
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od	Przeznaczenie terenu	Obszarze do 100m od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego w większości objęty jest jednym planem miejscowym - Uchwała nr 58.VIII.2019 z dnia 9 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Polna Bis – obszar planistyczny „A”. Tekst uchwały https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2019_VIII_58.pdf Rysunek planu dostępny w SIP gminy https://sip.gison.pl/wiazowna Legenda planu dostępna https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/legendy/Z01_2019_VIII_58_legenda.jpg

granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵

Część terenów na północy i na południu wyznaczonego buforu do 100m nie jest objęta planami miejscowymi.



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

Zgodnie z danymi BIP Gminy Wiązowna <https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.8891.przystapienie-do-planow.html> na dzień pisania prospektu informacyjnego nie widnieją obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania planów dla obszaru do 100m od przedsięwzięcia deweloperskiego.

Na stronie <https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7033.ogloszenia-dotyczace-projektow-planow.html> na dzień pisania prospektu informacyjnego dla obszaru do 100m od przedsięwzięcia deweloperskiego nie są planowane nowe projekty planów miejscowych. Tereny, dla których zgodnie z SIP Gminy Wiązowna <https://sip.gison.pl/wiazowna> sporządzane są plany miejscowe przedstawiono na ryc. niżej.

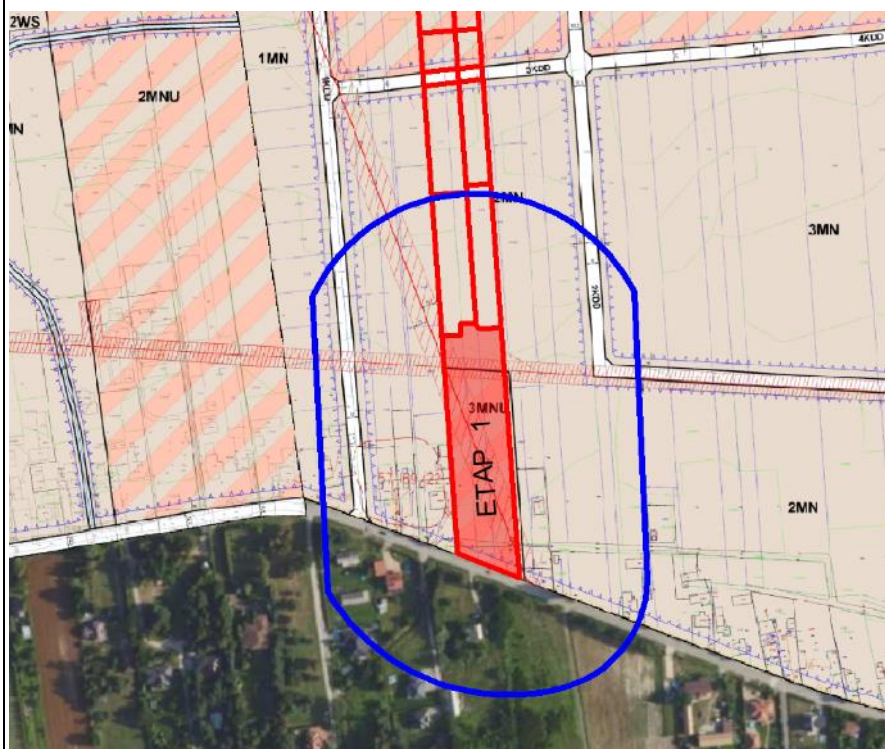
⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.



Ryc. Tereny, dla których sporządzane są plany miejscowe. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego z podziałem na etapy, a niebieską linią obszar do 100m <https://sjp.gison.pl/wiazowna>

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

ETAP 1



Ryc. Fragment obowiązującego planu miejscowego. Czerwoną linią i kreskowaniem schematycznie oznaczono obszar Etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 100m <https://sjp.qison.pl/wiazowna>

Do 100m na północ od etapu 1

Do 100m na północ od etapu 1

Do 100m na północ jest etap 2 i 9 przedsięwzięcia deweloperskiego, gdzie zgodnie z planem są tereny 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez obszar etapu 1

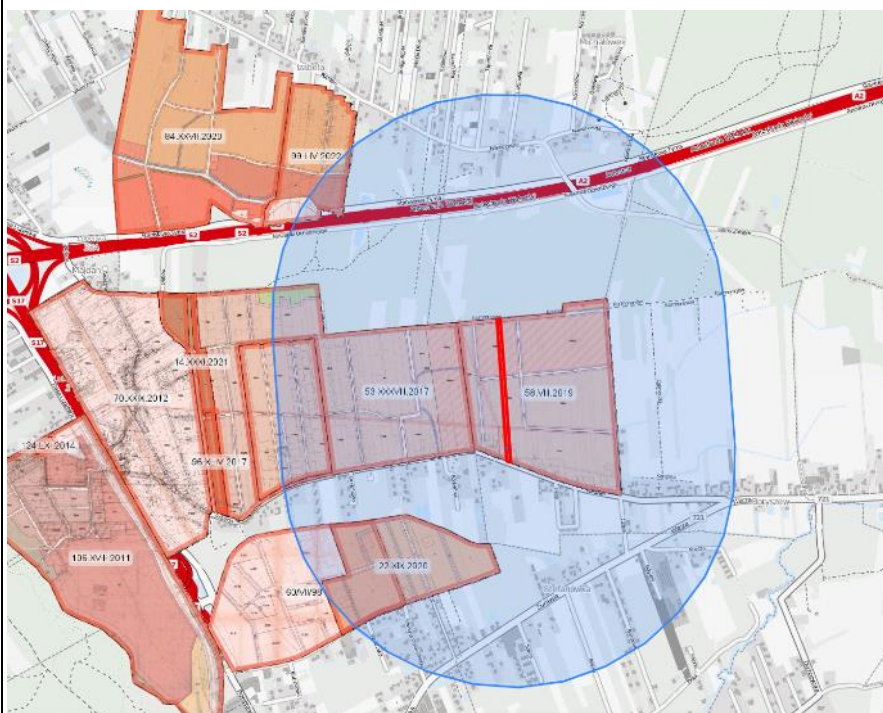
	przedsięwzięcia deweloperskiego w relacji wschód-zachód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technologicznym po 10m na każdą ze stron. Przez obszar etapu 1 w relacji północny-zachód południowy-wschód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym po 11m na każdą ze stron. Do 100m na północny-wschód od etapu 1 Do 100m na północny-wschód jest etap 9 przedsięwzięcia deweloperskiego, gdzie zgodnie z planem są tereny 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny 2KDD - tereny dróg klasy dojazdowej i tereny 3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do 100m na wschód od etapu 1 Do 100m na wschód zgodnie z planem są tereny 3MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług i tereny 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny 2KDD - tereny dróg klasy dojazdowej i tereny 3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez obszar etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego w relacji wschód-zachód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technologicznym po 10m na każdą ze stron. Do 100m na południowy – wschód od etapu 1 Do 100m na południowy-wschód zgodnie z planem są tereny 3MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniach na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy. Do 100m na południe od etapu 1 Do 100m na południe są tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniach na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy. Do 100m na południowy – zachód od etapu 1 Do 100m na południowy-zachód są tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniach na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy. Do 100m na zachód od etapu 1 Do 100m na zachód są tereny 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny 1KDD - tereny dróg klasy dojazdowej i tereny 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez obszar etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego w relacji wschód-zachód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technologicznym po 10m na każdą ze stron. Na zachód od etapu 1 jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską (patrz opisy w innych sekcjach). Do 100m na północny – zachód od etapu 1 Do 100m na północny-zachód są tereny 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny 1KDD - tereny dróg klasy dojazdowej i tereny 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez obszar etapu 1 w relacji północny-zachód południowy-wschód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym po 11m na każdą ze stron.
Maksymalna intensywność zabudowy	Poniżej szczegółowa analiza założeń planu miejscowego dla danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Rozmieszczenie etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego). ETAP 1 Do 100m na północ od etapu 1 są tereny 2MN. Do 100m na północny-wschód od etapu 1 są tereny 2MN i 3MN. Do 100m na wschód od etapu 1 są tereny 3MNU, 2MN i 3MN. Do 100m na południowy – wschód od etapu 1 są tereny 3MNU i 2MN. Do 100m na południe od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik.. Do 100m na południowy – zachód od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik. Do 100m na zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Do 100m na północny – zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Zgodnie z planem § 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się: f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9. Zgodnie z planem § 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU ustala się: f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9."
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa maksymalnej i minimalnej <u>nadziemnej</u> intensywności zabudowy – jest to nowe pojęcie wprowadzone tzw. wielką reformą planistyczną.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Poniżej szczegółowa analiza założeń planu miejscowego dla danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Rozmieszczenie etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego). ETAP 1 Do 100m na północ od etapu 1 są tereny 2MN. Do 100m na północny-wschód od etapu 1 są tereny 2MN i 3MN.

	Do 100m na wschód od etapu 1 są tereny 3MNU, 2MNI 3MN. Do 100m na południowy – wschód od etapu 1 są tereny 3MNU i 2MN. Do 100m na południe od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik.. Do 100m na południowy – zachód od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik. Do 100m na zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Do 100m na północny – zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Zgodnie z planem § 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się: d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki. Zgodnie z planem § 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU ustala się: d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki.
Maksymalna wysokość zabudowy	Poniżej szczegółowa analiza założeń planu miejscowego dla danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Rozmieszczenie etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego). ETAP 1 Do 100m na północ od etapu 1 są tereny 2MN. Do 100m na północny-wschód od etapu 1 są tereny 2MN i 3MN. Do 100m na wschód od etapu 1 są tereny 3MNU, 2MN i 3MN. Do 100m na południowy – wschód od etapu 1 są tereny 3MNU i 2MN. Do 100m na południe od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik.. Do 100m na południowy – zachód od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik. Do 100m na zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Do 100m na północny – zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Zgodnie z planem § 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się: h) wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych do 10,0 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m, w tym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna. Zgodnie z planem § 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU ustala się: h) wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych do 10,0 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - budynków usługowych do 12,0 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m, w tym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Poniżej szczegółowa analiza założeń planu miejscowego dla danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Rozmieszczenie etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego). ETAP 1 Do 100m na północ od etapu 1 są tereny 2MN. Do 100m na północny-wschód od etapu 1 są tereny 2MN i 3MN. Do 100m na wschód od etapu 1 są tereny 3MNU, 2MN i 3MN. Do 100m na południowy – wschód od etapu 1 są tereny 3MNU i 2MN. Do 100m na południe od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik.. Do 100m na południowy – zachód od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik. Do 100m na zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Do 100m na północny – zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Zgodnie z planem § 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się: e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki. Zgodnie z planem § 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU ustala się: e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Poniżej szczegółowa analiza założeń planu miejscowego dla danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Rozmieszczenie etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiono na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego). ETAP 1 Do 100m na północ od etapu 1 są tereny 2MN. Do 100m na północny-wschód od etapu 1 są tereny 2MN i 3MN. Do 100m na wschód od etapu 1 są tereny 3MNU, 2MN i 3MN. Do 100m na południowy – wschód od etapu 1 są tereny 3MNU i 2MN. Do 100m na południe od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik.. Do 100m na południowy – zachód od etapu 1 nie ma terenów, których dotyczyłby wskaźnik. Do 100m na zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Do 100m na północny – zachód od etapu 1 są tereny 2MN i 1MN. Zgodnie z planem § 11 ust. 4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji: a) nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki, b) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, c) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla usług z zastrzeżeniem lit. d), e) – minimum 1 miejsce do parkowania na 60 m2 powierzchni użytkowej, d) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m2 powierzchni sprzedaży,

		e) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla hoteli – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc noclegowych, f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
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	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	I. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH W OBSZARZE DO 1 KM Część terenów w obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego pokryta jest planami miejscowymi. Plany miejscowe obowiązujące na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia to:

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:

- **PLAN 58.VIII.2019** - Uchwała nr 58.VIII.2019 z dnia 9 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Polna Bis – obszar planistyczny „A”. Tekst uchwały https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2019_VIII_58.pdf Rysunek planu dostępny w SIP gminy <https://sip.gison.pl/wiazowna> Legenda planu dostępna https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/legendy/Z01_2019_VIII_58_legenda.jpg
- **PLAN 53.XXXVIII.2017** Uchwała nr 53.XXXVIII.2017 z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Góraszka wschodnia – obszar planistyczny »A«”. Tekst uchwały https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2017_XXXVIII_53.pdf Rysunek planu dostępny w SIP gminy <https://sip.gison.pl/wiazowna> Legenda planu dostępna https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/legendy/Z_2017_XXXVIII_53_legenda.jpg
- **PLAN 96.XLIV.2017** Uchwała nr 96.XLIV.2017 z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Góraszka wschodnia – obszar planistyczny »B«”. Tekst uchwały https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2017_XIV_96.pdf Rysunek planu dostępny w SIP gminy <https://sip.gison.pl/wiazowna> Legenda planu dostępna https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/legendy/Z01_2017_XIV_96_legenda.jpg
- **PLAN 22.XIX.2020** Uchwała nr 22.XIX.2020 z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Polna Bis – obszar planistyczny C”. Tekst uchwały https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2020_XIX_22.pdf Rysunek planu dostępny w SIP gminy <https://sip.gison.pl/wiazowna> Legenda planu dostępna https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/legendy/Z01_2020_XIX_22_legenda.jpg Rozstrzygnięcie nadzorcze zmieniające uchwałę https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2020_XIX_22_rozstrzygniecie.pdf
- **PLAN 60/VII/98** Uchwała nr 60/VII/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na północ od ul. polnej w Wiązownie. Tekst uchwały https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_1998_VII_60.pdf Rysunek planu dostępny w SIP gminy <https://sip.gison.pl/wiazowna> Legenda planu dostępna https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/legendy/Z01_1998_VII_60_legenda.jpg
- **PLAN 99.LIV.2022** Uchwała nr 99.LIV.2022 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów część B”. Tekst uchwały https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2022_LIV_99.pdf Rysunek planu dostępny w SIP gminy <https://sip.gison.pl/wiazowna> Legenda planu dostępna https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/legendy/Z01_2022_LIV_99_legenda.png



Ryc. Plany miejscowe na obszarze do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. www.sip.gison.pl/wiazowna

Plany miejscowe w trakcie sporządzania zlokalizowane są poza obszarem do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

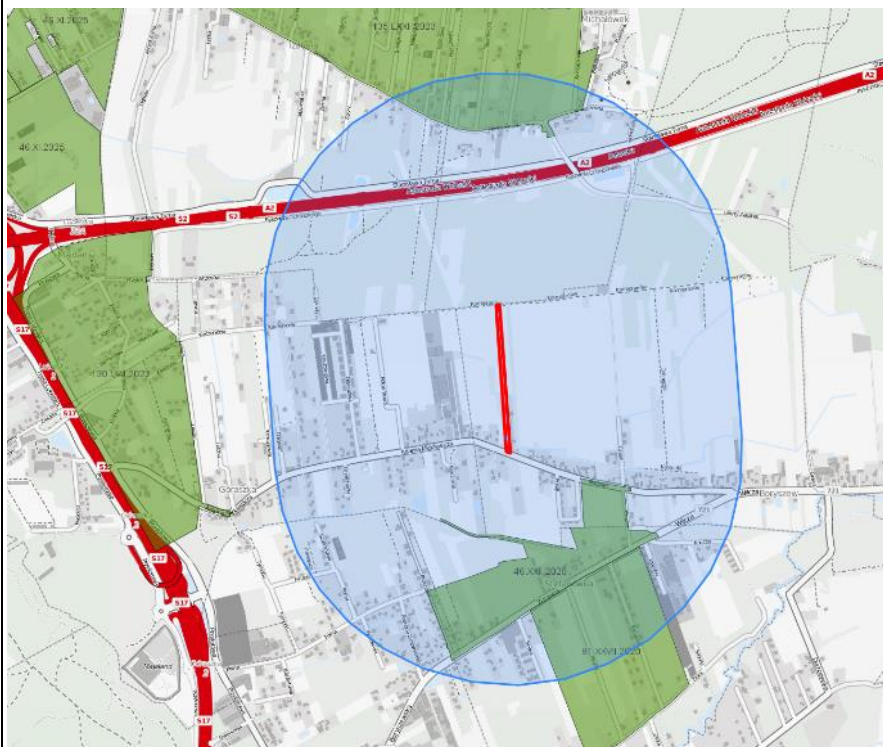
- **PLAN 135.LXXII.2023** Uchwała nr 135.LXXII.2023 z dnia 28 listopada 2023 r. MPZP

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.

Izabela, Michałówek – Północ. Dokumenty dotyczące planu dostępne na BIP Gminy Wiązowna <https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.9307.izabela-michalowek-polnoc.html>
 Aktualny etap: Wystąpienie o opinie i uzgodnienia
 obowiązuje od: 2025-07-16 r.

- **PLAN 46.XXII.2020** Uchwała nr 46.XXII.2020 z dnia 09 czerwca 2020 r. MPZP Stefanówka – Żurawia. Dokumenty dotyczące planu dostępne na stronie urzędu Gminy Wiązowna <https://tuwiazowna.pl/plany-miejscowe-sporzadzamy-kolejne-dwa/>
 Aktualny etap: Zawiadomienie organów po uchwale intencyjnej.

- **PLAN 81.XXVII.2020** Uchwała nr 81.XXVII.2020 z dnia 03 listopada 2020 r. Dokumenty dotyczące planu dostępne na stronie urzędu Gminy Wiązowna <https://tuwiazowna.pl/wykladamy-projekt-miejscowego-planu-stefanowka-pliszki/>
 Aktualny etap: Termin uwag - 09 lipca 2025 r.



Ryc. Plany miejscowe w trakcie sporządzania. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. www.sip.gison.pl/wiazowna

ANALIZA PRZEZNACZENIA TERENU NA PODSTAWIE WYŻEJ WYSZCZEGÓLNIANYCH OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH.

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 przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy (patrz opisy w innych sekcjach). ~500m na północ od przedsięwzięcia deweloperskiego (od etapu 5 i 6) znajduje się trasa S2 – Autostrada Wolności. Za Autostradą Wolności jest plan w trakcie sporządzania (patrz opisy dalej).

Do 1km na północy - wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy (patrz opisy w innych sekcjach). Przebiega tu również linia elektroenergetyczna (szczegółowe opisy w sekcji dotyczącej terenu przedsięwzięcia deweloperskiego).

Do 1km na wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Za ul. Czaplí znajdują się tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy (patrz opisy w innych sekcjach).

Do 1km na południowy-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego za ul. Nadziei są tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy (patrz opisy w innych sekcjach). Dalej za u. Frezji są plany w trakcie sporządzania (patrz opisy dalej).

Do 1km na południe od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego za ul. Nadziei są tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o

warunki zabudowy (patrz opisy w innych sekcjach). Dalej jest plan w trakcie sporządzania (patrz opisy dalej).

Do 1km na południowy-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego za ul. Nadziei są tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy (patrz opisy w innych sekcjach). Dalej są tereny Wr- tereny rowu odwadniającego, tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znajdują się tam stanowiska archeologiczne objęte ochroną.

Do 1km na zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny MNU- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, WS - tereny wód powierzchniowych – rowy. W okolicach ul. Safranowej i Hawajskiej znajdują się tereny B1Mo – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przebiega tu również linia elektroenergetyczna (szczegółowe opisy w sekcji dotyczącej terenu przedsięwzięcia deweloperskiego).

Do 1km na północny-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego są tereny nieobjęte planami miejscowymi – decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy (patrz opisy w innych sekcjach). Dalej są tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZL- tereny lasów. Za Autostradą Wolności są tereny **KDA** - teren drogi publicznej klasy autostrady, UUS - teren zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji i tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przebiega tu również linia elektroenergetyczna (szczegółowe opisy w sekcji dotyczącej terenu przedsięwzięcia deweloperskiego).

Na całym obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się drogi różnej rangi (dojazdowe, lokalne, wewnętrzne i drogi publiczne klasy autostrady (S2)) – szczegóły w innych sekcjach.

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 gminie. Linki do uchwał i informacji na temat poszczególnych sporządzanych planów przedstawiono wyżej.

II. ANALIA POWOLEŃ NA BUDOWĘ W OBSZARZE DO 1KM

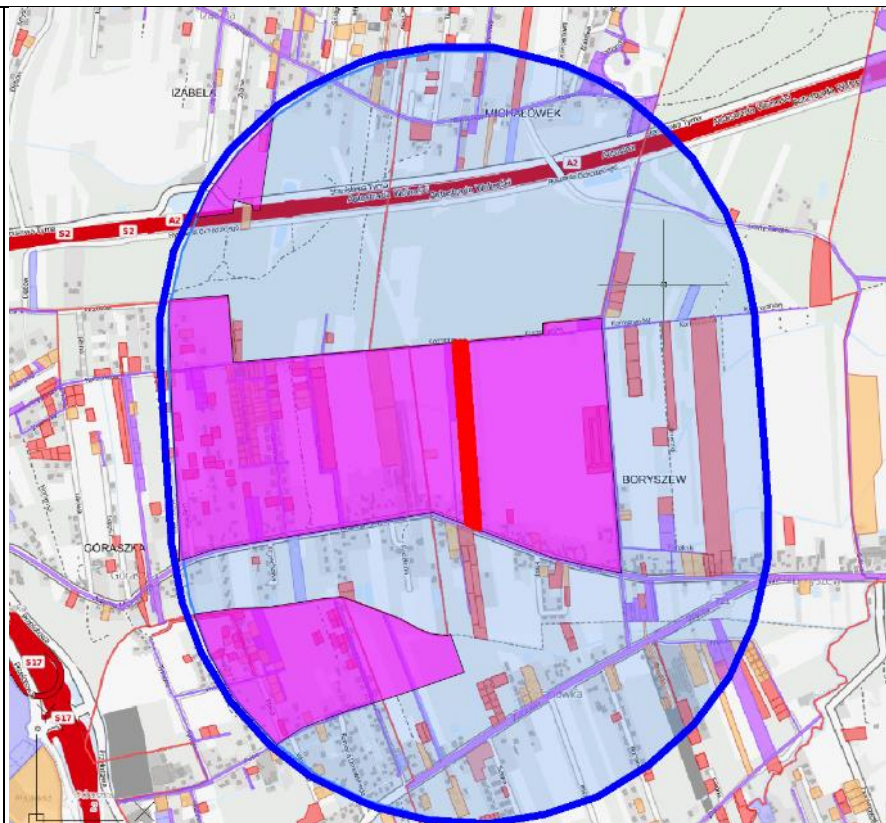
Sekcja dotyczy możliwych inwestycji realizowanych w oparciu o plany miejscowe, a te wydaje się poprzez decyzję o pozwoleniu na budowę. Dlatego poniżej przeanalizowano również decyzje pozwoleń na budowę według danych GUNB.



Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na terenie do 1km od przedsięwzięcia inwestycyjnego na obszarach objętych planami miejscowymi. Różowym kolorem oznaczono tereny niepokryte

	planami miejscowymi. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane GUNB. Przeanalizowano wnioski do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego dla znajdujących się w nim obrębów Boryszew, Góraszka, Izabela, Michałówek, Wiązowna Gminna. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2024 r. widnieją wnioski o pozwolenie na budowę na obszarach objętych planami miejscowymi (pozwolenia na budowę na obszarach niepokrytych planami miejscowymi wykazano w kolejnej sekcji): • Rozbiórka budynku rekreacji indywidualnej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-07. Pozwolenie dotyczy działki nr 48 będącej składową przedsięwzięcia deweloperskiego. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a5a3e48d-fb35-458e-956d-ea9d45da39ef/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-07-29. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8a08ba76-3961-4aa0-b7db-dcf3dc3cf580/ • Budowa 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w tym 40 budynków w zabudowie bliźniaczej i dwóch budynków w zabudowie wolnostojącej wraz z komunikacją wewnętrzną, miejscami postojowymi, wewnętrznym, i instalacjami gazowymi, zewnętrzną instalacją kanalizacji deszczowej i dwoma podziemnymi zbiornikami na wodę deszczową. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-07-16. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/aed51834-099c-4dcc-9040-b9977d901a74/ • Budowa sieci kanalizacyjnej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-19. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/525fe37b-dcb6-49d8-a0ff-1223a9b0ae66/ • Budowa instalacji gazowej zbiornikowej z podziemnym zbiornikiem V 3x6,4m3 na gaz płynny propan z parownikiem i przyłączem gazowym do budynku produkcyjnego oraz instalacji wewnątrz tego budynku. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-14. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1fe090d7-827a-420c-9edd-50f6811365f1/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej oraz budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Wniosek z 15.09.2025 W trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/889e914c-c14b-41de-9e79-b71a6606afa3/ • Budowa czterech instalacji gazowych dla dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5ab6428e-be5a-4fd0-8266-c4c011e8871a/ • Budowa czterech instalacji gazowych dla dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1d760dd3-eb51-4f53-9ab8-7f03a189ad4b/ • Budowa czterech instalacji gazowych dla dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7fce741d-ac6f-4c43-a462-6c28c6eb1f4f/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowa osadnika na nieczystości płynne oraz budowa osadnika na nieczystości płynne. Wniosek z 28.07.2025 r. w trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/016480d5-ab60-45bc-a1ef-cda0c17c0205/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej oraz budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3dbba5d4-90b4-415b-b593-dcd1f6a199b7/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, budowa osadnika na nieczystości płynne oraz budowa osadnika na nieczystości płynne. Decyzja odmowna. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5cb7c316-8b0b-43a3-97fa-3d091032b897/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Postępowanie zawieszone https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9a1e891b-7366-4efe-8d59-05eb4c194163/ • Budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-04-08. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8c47d770-2c4a-4c14-93b0-d8b9d5c98be7/ • Budowa dwóch instalacji gazowych n/c dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Decyzja z dnia 2025-05-23. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/66ce873f-de1e-455f-9f2d-8ccaa0a1d08a/ • Budowa 2 instalacji gazowych dla 2 budynków. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-06-06 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4bd65d8c-3d14-47a3-afa0-1b35716841ca/ • Budowa 2 instalacji gazowych dla 2 budynków. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-06-06 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d27414d8-1890-4176-9505-82514a64f243/ • Budowa dwóch instalacji gazowych n/c dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. W trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f205cb0c-4b72-43d6-a24e-d491dd40f637/ • budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz
--	--

	jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej oraz budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym miejscami postojowymi, drogą wewnętrzną oraz zbiornikiem retencyjnym. Wniosek w trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a2c81d42-ab22-4963-9a52-4f337d24d60b/ • zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z urządzeniami budowlanymi (instalacją wodociagową, kanalizacyjną, gazową i elektryczną) i zagospodarowaniem terenu. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-08-28. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/0393e93f-8523-4b83-95ad-17d08509ad89/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-16. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/474ee69e-fae0-4795-85cd-86520776ac96/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-29. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/6b0b68c9-8591-4aee-a414-bde7d37cb59e/ • Budowa instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinne. Decyzja pozytywna. Data wydania pozwolenia na budowę 2024-07-22. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e0c6753e-6da3-44b7-959e-798429d19563/Budowa instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinne. Decyzja pozytywna. Data wydania pozwolenia na budowę 2024-08-02. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a0973791-161b-43d3-a169-310416a5715f • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-07. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/9afb29a3-8d9f-430f-ba44-6bb3cc255f2c/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne_ V etap, według projektu zamiennego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f1481f44-86e9-4086-9a3f-540c7814de00/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego etap V - projekt zamienny. Bez rozpatrzenia. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/031777c0-3075-4b00-a276-56f29192639c/ • Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce. Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach są dokonywane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych.
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Część terenów w obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego pokryta jest planami miejscowymi, a część ma plany w trakcie sporządzania (patrz opisy w sekcji wyżej). Na obszarach gdzie nie ma uchwalonych planów miejscowych pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o warunki zabudowy. Obszary bez uchwalonych planów miejscowych znajdują się w obrębie Boryszew, Góraszka, Izabela, Michałówek, Wiązowna Gminna.



Ryc. Decyzje o pozwoleniu na budowę na obszarach nieobjętych planami miejscowymi. Różowym kolorem oznaczono tereny pokryte planami miejscowymi. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane GUNB.

Przeanalizowano wnioski do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego dla znajdujących się w nim obrębów Boryszew, Góraszka, Izabela, Michałowek, Wiązowna Gminna. W wyszukiwarce GUNB <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> od stycznia 2024 r. widnieją wnioski o pozwolenie na budowę na obszarach **nieobjętych planami miejscowymi** (pozwolenia na budowę na obszarach pokrytych planami miejscowymi wykazano w sekcji wyżej):

- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej D0,20m z przewodem tłoczonym Dz110mm i pompownią ścieków oraz budowa sieci wodociągowej Dz 110 mm - Dz160m. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-29 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/bcd1d82e-a655-41c0-b7c8-cb2f1d8dd892/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej oraz budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej. Data wniosku 2025-08-28. W trakcie rozpatrywania <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/a4ce7ebf-774b-4143-94c9-5e1c0596e10c/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-29. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2a62a563-5f76-45eb-a09c-687971f83a9e/>
- Budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz instalacja zbiornika na gaz płynny trzech podziemnych zbiorników. W trakcie rozpatrywania. Data wpływu wniosku 2025-08-06. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3ddf5a35-8ee3-4c1c-8e81-c556760289ce/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-08-13. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/65481bc9-3298-42f9-b48c-cf661b10356b/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W trakcie rozpatrywania. Wniosek z dnia 2025-07-16. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/cfa4c1ab-55b3-4ffb-9983-253be2ccc8d6/>
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-08-29 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1081f79c-2f5a-4848-b893-c38cfa46ea37/>
- Budowa elektroenergetycznej sieci kablowej średniego napięcia nN 15kV wraz ze słupem średniego napięcia SN-15KV. Decyzja pozytywna. Data wdnia decyzji 2025-08-01 <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7c8ccf2c-f0ed-432f-9bfe-a59a1409e596/>

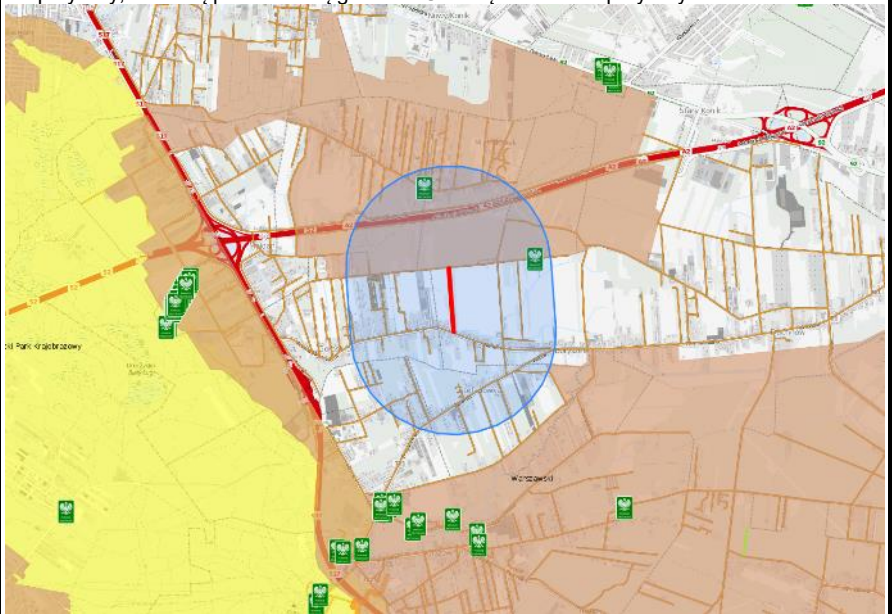
[illegible]

	6560-4672-b81d-a9d82931f442/ • Budowa 34 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-11-29. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/cc4e37ea-e528-45c9-baf0-789c79baf2f7/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-02-29. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b57abe59-fbe5-4fb2-8d43-b97237f638f2/ • Budowa instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-01-12. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8cccc721-4dc1-48f5-9087-d79c8dc32b4b/ • Budowa instalacji gazowej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-02-01. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/794be0a2-d2bb-4473-8a6d-f54153794769/ • Rozbudowa placu zabaw. Decyzja umarzająca. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/c9aa855a-e560-495e-92d5-c5cc707bc3a9/ • budowa sieci wodociągowej Dz 110 mm. Wniosek bez rozpatrzenia. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4e64541f-6e5d-4241-bad0-455f26bbd304/ • budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/0a835dad-9402-499f-b558-cc28dd0ec310/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-04-14. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/939af46d-c587-4ae5-b255-5baeb0e68e19/ • budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-12-05. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/01d9130f-96c3-460e-99ba-87fed9d2a8c7/ • Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Wniosek wycofany przez inwestora. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/0e0aa535-9553-4e01-993e-350603582227/ • Rozbiórka budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-08-29. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/494e8fe2-d181-4fed-9738-e5a0c711845e/ • Budowa instalacji zbiornikowej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-21. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/e828fd7c-1abf-41eb-8a55-0180be9a3cc3/ • budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-08-29. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1f4a0730-001d-4ca7-a497-130ee8601421/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z garażem w bryle budynku. Wniosek w trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/ab2ce03a-3e21-4e0f-adb2-f260dc1ba22a/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-29. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/196fd8aa-1dcf-453e-b9ee-13aacbfccfc13/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa osadnika na nieczystości płynne. Wniosek w trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/0db84253-4c4c-4d85-814e-2c76938942b7/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa osadnika na nieczystości płynne. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-05-28. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/749b38af-0fda-4f91-8f7a-998b19f60a83/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa osadnika na nieczystości płynne. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-04-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/2249a9bb-175c-4b73-a3ff-a2239724b5c0/ • Budowa sieci wodociągowej dz 110 mm w ul. Nowoczesnej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-08-29. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/76ef0a9a-27d1-4bf0-8a84-879be2b16d47/ • Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania pozwolenia 2024-06-26. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/b28a54e0-4476-4ff4-b487-e1e8001b7330/ • rozbiórka trzech budynków gospodarczych. Decyzja pozytywna. Data wydania pozwolenia na budowę 2025-07-15. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/fbc05407-ab6a-4789-a94e-03a832ef89b0/ • Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce. Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach są dokonywane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych. Na BIP Gminy Wiązowna https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7638.obwieszczenia-decyzje-o-warunkach-zabudowy.html dostępne są obwieszczenia o decyzjach o warunkach zabudowy, ale żadne nie dotyczą obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Archiwalne decyzje starsze niż 2022 r dostępne na https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7639.archiwum-decyzje-o-warunkach-zabudowy.html
--	--

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	W bazie OOS http://bazaos.gdos.gov.pl/web/guest/home przeszukano postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko od stycznia 2023 r. i znaleziono postępowanie dotyczące infrastruktury gazowej - postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Budowa gazociągu DN700 MOP 8,4 MPa relacji Stanisławów – Wola Karczewska. Data złożenia wniosku 16.07.2025 r. oraz 26.05.2025 r. Znak sprawy WOOŚ-II.420.65.2-25.AGO oraz WOOŚ-II.420.44.2025.AGO. Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce. Zgodnie z BIP Gminy https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.6835.obwieszczenia-decyzje-srodowiskowe.html widnieją tylko dwie decyzje środowiskowe, ale nie dotyczą one obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Archiwum decyzji starszych niż 2021 r. dostępne na https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7628.archiwum-decyzje-srodowiskowe.html Zgodnie z BIP Gminy https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7174.inwestycje-celu-publicznego.html na terenie gminy są inwestycje celu publicznego, ale nie dotyczą one obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. . Archiwum decyzji starszych niż 2022 r. dostępne na https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7684.archiwum-inwestycje-celu-publicznego.html
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, tras komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.” Studium gminy Wiązowna https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wiazowna/uchwaly/U_2018_LIX_107_tekst.pdf nie porusza aspektów związanych z obszarami ograniczonego użytkowania. Strategia rozwoju gminy Wiązowna na lata 2020-2027 https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.28455.strategia-rozwoju-gminy-wiazowna-na-lata-2020-2027.html nie porusza aspektów związanych z obszarami ograniczonego użytkowania. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wiązowna na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 r. https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.28459.program-ochrony-srodowiska-dla-gminy-wiazowna-na-lata-2016-2019-z-perspektywa-do-2023-roku-wraz-z-pr.html nie porusza aspektów związanych z obszarami ograniczonego użytkowania. Poniżej przeanalizowano inne tereny, które wymienione są w rozdziale 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska: • Przez obszar etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego w relacji wschód-zachód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technologicznym po 10m na każdą ze stron. Studium i palny miejscowe wyznaczają pasy ochronne – strefy ograniczeń od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych (patrz opisy w innych sekcjach). • Przez obszar etapu 1 i 2 w relacji północny-zachód południowy-wschód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym po 11m na każdą ze stron. Studium i palny miejscowe wyznaczają pasy ochronne – strefy ograniczeń od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych (patrz opisy w innych sekcjach). • Zgodnie ze Studium Gminy Wiązowna ~890m na północny-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400kV wraz ze strefą pasa technologicznego. • Trasa S2 – Autostrada Wolności znajduje się ~500m na północ od przedsięwzięcia deweloperskiego (od etapu 5 i 6). • ~1,2km na południowy-zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø500 ze strefą ograniczeń zainwestowania 25m dla zabudowy niemieszkalnej i 35m dla zabudowy mieszkalnej. • ~1,1km na południowy-zachód zgodnie planem miejscowym znajduje się stacja transformatorowa 15/0, 4kV. • ~1,3km na południowy - zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego (od etapu 1) w GUNB widnieją wnioski na budowę antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych oraz osprzętu dla urządzeń PLAY OTW3311D. Decyzja z dnia 2025-03-07. Decyzja pozytywna https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/063af67c-4ed3-427b-a4cd-e88cb0b554bf/ Inwestycja ta znajduje się po obszarze 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, ale może wpływać na ten obszar. • ~3,5km na południowy-zachód w Emowie działa oczyszczalnia ścieków. W Zagórzcu znajduje się oczyszczalnia ścieków wraz z infrastrukturą kanalizacyjną, która została przekazana gminie Wiązowna. • Oczyszczalnia ścieków znajduje się ~5,8km na północny-wschód (ul. Polna 1, Halinów) oraz ~6,3km na północny-zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego (ul. Graniczna 50, Wesola). • Przepompownie ścieków ~6km na północny-zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego

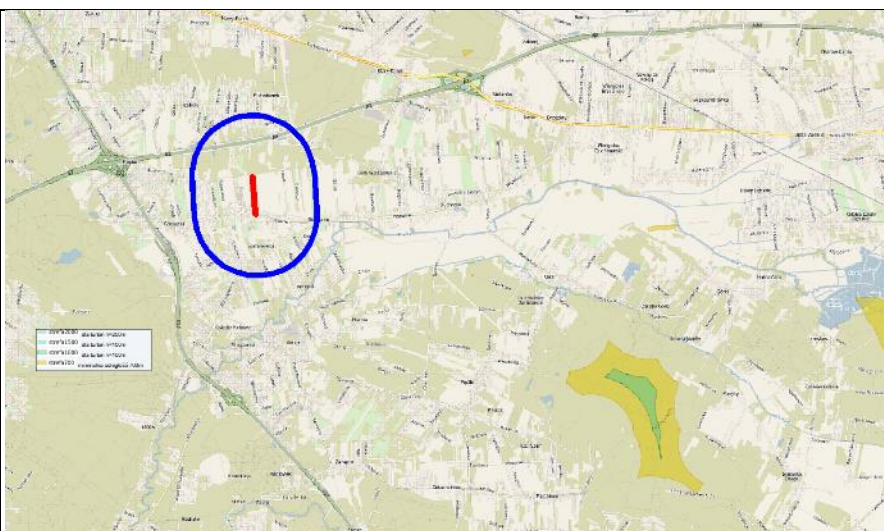
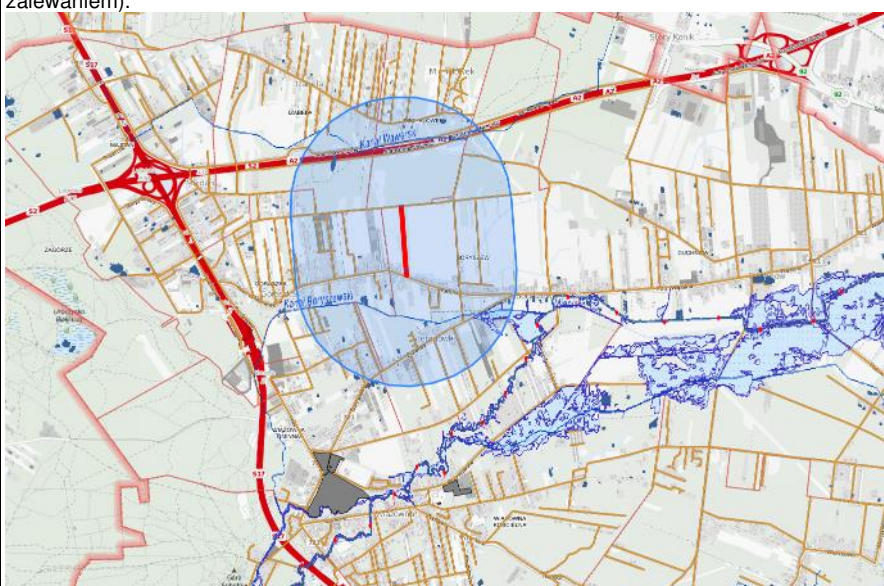
(ul. Jana Pawła / ul. Kamyk, Warszawa), a druga ~2,3km na północny-wschód (ul. Henrykowska 2/18, Nowy Konik).

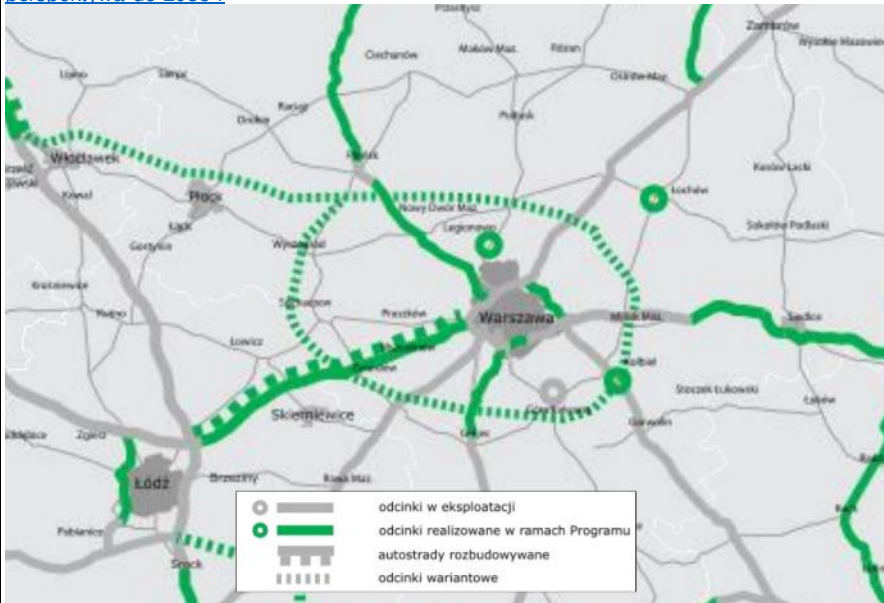
- Szczegóły w zakresie rozwoju sieci wod.-kan. Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wiązownie na lata 2023-2027 Uchwała z LXXVI Nadzwyczajnej Sesji Rady Gminy Wiązowna z dnia 7 lutego 2024 r. https://bip.wiazowna.pl/urzed_a.39487.uchwala-z-lxxvi-nadzwyczajnej-sesji-rady-gminy-wiazowna-z-dnia-7-lutego-2024-r.html
- Zakład Komunalny znajduje się 4,4km na północny-wschód (Piłsudskiego 77, Halinów).
- ~9,6km na południowy-wschód znajduje się zakład utylizacyjny Lekaro – RIPOK Wola Ducka (Wola Ducka).
- ~8,6km na południowy-zachód znajduje się PSZOK Emów (ul. Jarosławska 35, Józefów).
- ~11,5km na południowy-zachód znajduje się PSZOK (ul. Kraszewskiego, Otwock).
- Zgodnie ze studium gminy Wiązowna stacje przekątnikowe telefonii komórkowej znajduje się ~1,5km na północny- zachód oraz ~2km na południe oraz ~2,2km na południowy-zachód oraz ~2,8km na południowy-zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Ośrodki Nadawcze znajdują się daleko poza obszarem Gminy Wiązowna (Pałac Kultury i Nauki w Warszawie, RTC Warszawa Raszyn i RTC Warszawa Raszyn/Łazy, RON Lesznowola) – daleko poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Cmentarz znajduje się ~1,9km na południe od przedsięwzięcia deweloperskiego (ul. Duchnowska, Wiązowna).
- Jak wykazano w innych sekcjach teren przedsięwzięcia deweloperskiego leży poza obszarem ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie i poza obszarem ograniczonej wysokości dla Portu Okęcie. Lotnisko cywilne EPGO Góraszka znajduje się ~1,7km na południowy-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Lądowisko Majdan znajduje się ~2,6km na północny-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Na BIP Gminy Wiązowna https://bip.wiazowna.pl/urzed_e.search.html?s=lotnisko nie znaleziono informacji dotyczących ograniczonego użytkowania ze względu na obecność lotnisk.
- Ograniczone użytkowanie wynika również z objęcia części terenów w obszarze do 1km formami ochrony przyrody. Znajdują się tu tereny Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu https://siskom.waw.pl/komunikacja/kolej/LK7/lk7_ros_2011-05_zal8_10_pozostale.pdf
- Na obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się również pomniki przyrody, które są pod ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody.



Ryc. Formy ochrony przyrody. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane www.sip.gison.pl/wiazowna

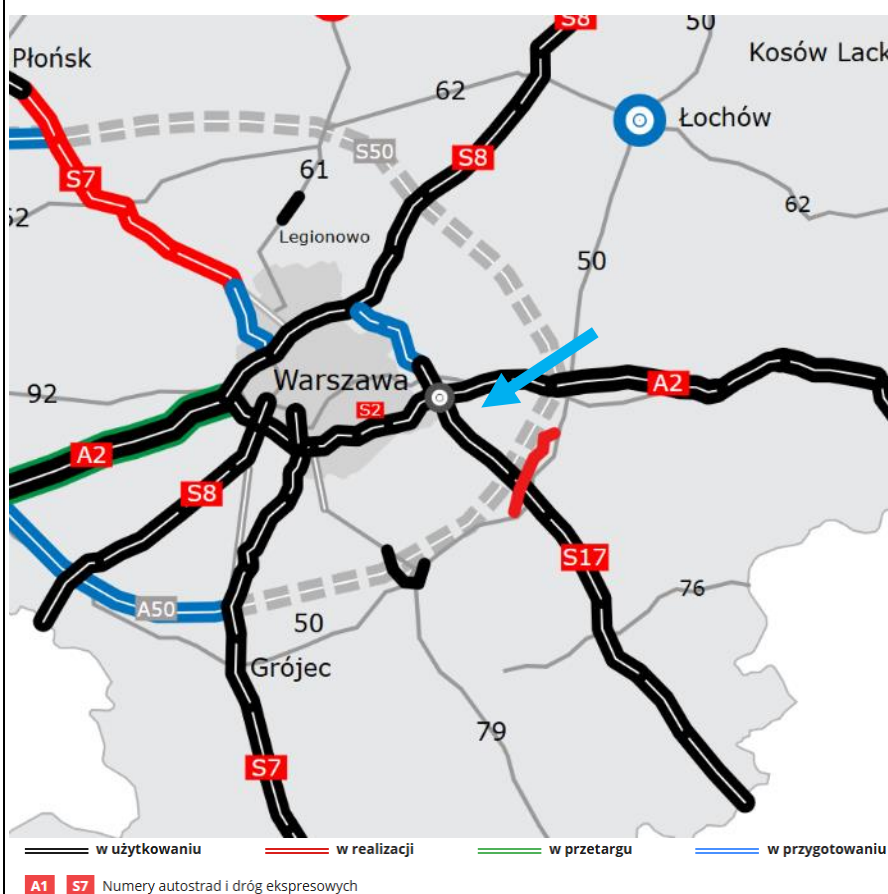
- Zgodnie ze studium gminy Wiązowna obszary do rewitalizacji znajdują się poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Strefy dopuszczalnej lokalizacji turbin wiatrowych znajdują się poza obszarem 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.

	 Ryc. Strefy dopuszczalnej lokalizacji turbin wiatrowych. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane www.sip.gison.pl/wiazowna
miejsowych planach odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Gmina nie ma uchwalonego miejscowego planu odbudowy. Plany miejscowe na obszarze do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego nie poruszają aspektów dotyczących aktywnych osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Program ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do 2030 r. https://www.dialog.mazovia.pl/files/Konsultacje/2022/konsultacje/PE/program%20ochrony%200%C5%9Brodowiska/PO_WM_2030_WCAG.pdf również wykazuje, że tereny osuwisk znajdują się po drugiej stronie Wisły ~16,5km na południowy-zachód i zachód, a więc daleko poza obszarem przedsięwzięcia deweloperskiego. Obszary górnicze znajdują się w Gminie Konstancin-Jeziorna ~16,5km na południowy-zachód od terenu inwestycji. Studium Gminy Wiązowna nie porusza aspektów dotyczących aktywnych osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO) na obszarze do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	~380m na południe od przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się Kanał Boryszewski. ~1,3km na południowy-wschód od przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się rzeka Mienia. Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego przedstawiono w miejscu połączenia Kanału Boryszewskiego i rzeki Mienia (~800m na południowy-wschód znajdują się tereny zagrożone zalewaniem).  Ryc. Mapa zagrożenia powodziowego. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km.

	http://www.polska.e-mapa.net/ Dane Hydroportal https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF W planach miejscowych dotyczących terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego albo nie ma informacji na temat zagrożenia powodziowego, albo znajdują się informacje, że na obszarze objętym planem nie ustala się terenów zagrożenia powodziowego. Strategia rozwoju Gminy Wiązowna na lata 2020-2027 nie porusza aspektów związanych z powodzią. Na BIP Gminy Wiązowna https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7571.pozwolenia-wodnoprawne.html widnieją pozwolenia wodnoprawne. Obszaru do 1km dotyczy informacja o wszczęciu postępowania administracyjnego o wydanie pozwolenia wodnoprawnego w sprawie udzielenia pozwoleń na wykonanie urządzenia wodne i odprowadzenie wody do rowu w miejscowości Boryszew ~900m na wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.41505.informacja-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-w-sprawie-przedluzenia-pozwolenia-wodnoprawnego.html Pozostałe informacje dotyczą terenów poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Archiwum pozwoleń wodnoprawnych starszych niż 2021 r. dostępne na https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7694.archiwum-pozwolenia-wodnoprawne.html
	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 S2 – Autostrada Wolności przebiega ~500m na północ od przedsięwzięcia deweloperskiego (od etapu 5 i 6). Trasa S17 przebiega ~1,6km na zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie ze studium uwarunkowań wyszczególniono następujące inwestycje w zakresie dróg: • Obręb Boryszew „6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - Modernizacja dróg powiatowych Nr 2701W, 2703W, 2704W oraz przebudowa drogi wojewódzkiej Nr 721.” • Obręb Góraszka „5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Modernizacja dróg gminnych Nr 270805W, 270807W, 270833W. • 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - Modernizacja drogi powiatowych Nr 2703W i budowa drogi krajowej S17.” • Obręb Izabela „5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Modernizacja drogi gminnej Nr 270805W. 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - Modernizacja dróg powiatowych Nr 2701W i 2702W oraz realizacja planowanej autostrady A2.” • Obręb Michałówek „5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Modernizacja drogi gminnej Nr 270822W. 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - Modernizacja drogi powiatowej Nr 2701W oraz budowa autostrady A2.” • Obręb Wiązowna Gminna „5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Modernizacja dróg gminnych Nr 270812W, 270817W, 270818W oraz budowa drogi projektowanej pomiędzy terenami 21.04.MU a 21.05.MU. 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - Modernizacja drogi powiatowej Nr 2705W i budowa drogi krajowej S17” 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.)
Realizacja w latach 2021-2030. Źródło: gov.pl

Zgodnie z danymi GDDKiA <https://www.gov.pl/web/gddkia/msbd> stan <https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog3?graphicName=województwo+mazowieckie> budowy 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/msbd>

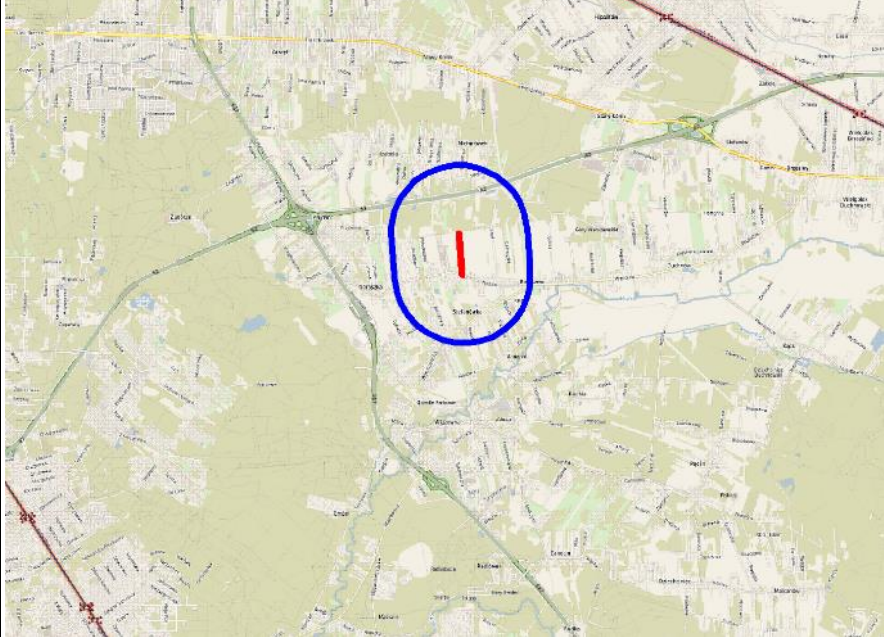
W wyszukiwarce decyzji administracyjnych GUNB od stycznia 2024 r. dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego na dzień pisania prospektu nie znaleziono informacji o planowanych inwestycjach drogowych. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce.

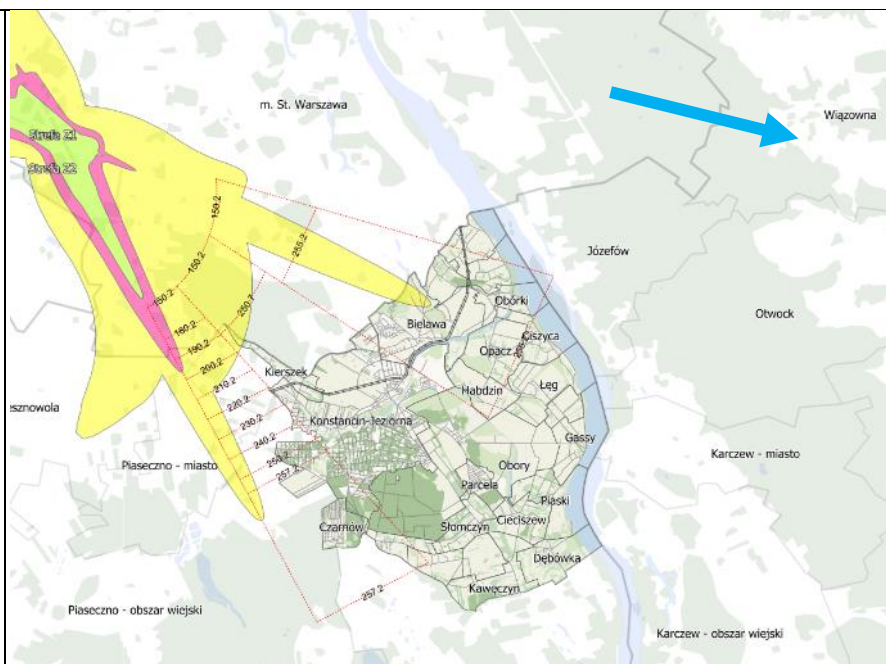
Na BIP Gminy Wiązowna <https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7367,obwieszczenia-budowa-drog-krajowych.html> jest zakładka dotycząca obwieszczeń o budowie dróg krajowych, ale na dzień pisania prospektu nie ma tam żadnych wpisów dotyczących gminy Wiązowna. Archiwalne wpisy starsze niż 2021 r dostępne na <https://bip.wiazowna.pl/urzed.m.7558,archiwum-budowa-drog-krajowych.html>

Na platformie przetargowej <https://tuwiazowna.logintrade.net/rejestracja/ustawowe.html> widnieją zamówienia publiczne Gminy Wiązowna

- Rozbudowa drogi gminnej nr 270820W ul. Mickiewicza w Góraszce
https://tuwiazowna.logintrade.net/zapytania_email,177345,691052727c2774f4635ccb7531b1b019.html
- Budowa chodnika wraz z przystankami przy drodze powiatowej 2701W w Izabeli.
https://tuwiazowna.logintrade.net/zapytania_email,163219,8810e52b720d2d7051f1827e2468a320.html
- Budowa i rozbudowa dróg na terenie Gminy Wiązowna – PGR
https://tuwiazowna.logintrade.net/zapytania_email,165735,294f505a7fa64bb2b8408d4c57f201cd.html
- Projektowanie dróg na terenie gminy Wiązowna – ZRID
https://tuwiazowna.logintrade.net/zapytania_email,146649,0e965b08d72108d2eca1030d1ef8fdd5.html
- Starsze wpisy na platformie przetargowej.

Na BIP Gminy Wiązowna <https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.41509,plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2025-wersja-5-aktualizacja.html> widnieją postępowania o udzielenie zamówień publicznych. Na 2025 r nie ma wyszczególnionych inwestycji drogowych dla terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Najbliższe linie kolejowe zlokalizowane są ~4,1km na północny-wschód i ~7,1km na południowy-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. W związku z tym wszystkie linie kolejowe i stacje kolejowe znajdują się poza obszarem do 1km od inwestycji. Zgodnie z interaktywną mapą inwestycji kolejowych w Polsce https://mapa.plk-sa.pl/ na terenie do 1km od terenu inwestycji nie ma planowanych inwestycji kolejowych.  Ryc. Linie kolejowe i przejazdy kolejowe. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. https://polska.e-mapa.net/ Studium uwarunkowań Gminy Wiązowna nie porusza aspektów dotyczących terenów kolejowych. Zgodnie z analizą planów miejscowych w obszarze do 1km (patrz opisy w sekcjach wyżej), ustalono, że nie poruszają one aspektów dotyczących linii kolejowych. Strategia Rozwoju Gminy Wiązowna na lata 2020-2027 https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.28455.strategia-rozwoju-gminy-wiazowna-na-lata-2020-2027.html nie porusza aspektów dotyczących linii kolejowych. W wyszukiwarce GUNB od stycznia 2024 r. dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego na dzień pisania prospektu nie znaleziono informacji o planowanych inwestycjach kolejowych. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce. Na BIP Gminy Wiązowna https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.41509.plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2025-wersja-5-aktualizacja.html widnieją postępowania o udzielenie zamówień publicznych. Na 2025 r nie ma wyszczególnionych inwestycji kolejowych dla terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego Zgodnie z danymi http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/ obszar do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego leży poza obszarem ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie i poza obszarem ograniczonej wysokości dla Portu Okęcie.
--	--	---



Ryc. Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Okęcie i obszar ograniczonej wysokości dla Portu Okęcie. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. Dane <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

Lotnisko cywilne EPGO Góraszka znajduje się ~1,7km na południowy-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Łądowisko Majdan znajduje się ~2,6km na północny-zachód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zgodnie z analizą planów miejscowych w obszarze do 1km (patrz opisy w sekcjach wyżej), ustalono, że nie poruszają one aspektów dotyczących inwestycji z zakresu lotniska publicznego.

Studium uwarunkowań gminy Wiązowna nie porusza aspektów związanych z inwestycjami lotniskowymi.

Strategia Rozwoju Gminy Wiązowna na lata 2020-2027 <https://bip.wiazowna.pl/urzed,a.28455.strategia-rozwoju-gminy-wiazowna-na-lata-2020-2027.html> nie porusza aspektów związanych z inwestycjami lotniskowymi.

W wyszukiwarce GUNB od stycznia 2024 r. dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego na dzień pisania prospektu nie znaleziono informacji o planowanych inwestycjach lotniskowych. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce.

Na BIP Gminy Wiązowna <https://bip.wiazowna.pl/urzed,a.41509.plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2025-wersja-5-aktualizacja.html> widnieją postępowania o udzielenie zamówień publicznych. Na 2025 r. nie ma wyszczególnionych inwestycji lotniskowych dla terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.

decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych

Jak wykazano wyżej w miejscu połączenia Kanału Boryszewskiego i rzeki Mienia. Jest to ~800m na południowy-wschód, gdzie znajdują się tereny zagrożone zalewaniem.

W planach miejscowych dotyczących terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego albo nie ma nic na temat zagrożenia powodziowego, albo znajdują się informacje, że na obszarze objętym planem nie ustala się terenów zagrożenia powodziowego.

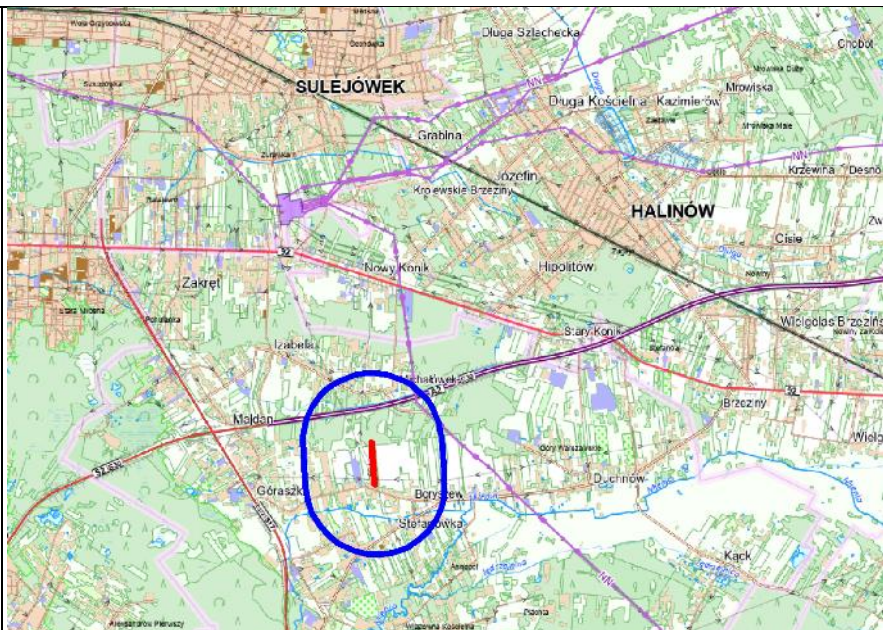
Strategia rozwoju Gminy Wiązowna na lata 2020-2027 nie porusza aspektów związanych z powodzią.

Na BIP Gminy <https://bip.wiazowna.pl/urzed,m.7571.pozwolenia-wodnoprawne.html> widnieją pozwolenia wodnoprawne. Obszaru do 1km dotyczy informacja o wszczęciu postępowania administracyjnego o wydanie pozwolenia wodnoprawnego w sprawie udzielenia pozwoleń na wykonanie urządzeń wodne i odprowadzenie wody do rowu w miejscowości Boryszew ~900m na wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. <https://bip.wiazowna.pl/urzed,a.41505.informacja-o-wszczeciu-postepowania-administracyjnego-w-sprawie-przedluzenia-ozwolenia-wodnoprawnego.html>

Pozostałe informacje dotyczą terenów poza obszarem do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Archiwum pozwoleń wodnoprawnych starszych niż 2021 r. dostępne na <https://bip.wiazowna.pl/urzed,m.7694.archiwum-pozwolenia-wodnoprawne.html>

Na BIP Gminy Wiązowna <https://bip.wiazowna.pl/urzed,a.41509.plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2025-wersja-5-aktualizacja.html> widnieją postępowania o udzielenie zamówień publicznych. Na 2025 r. nie ma wyszczególnionych inwestycji przeciwpowodziowych dla terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.

	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.  Ryc. Mapa lokalizacji elektrowni atomowych w Polsce. https://www.rachuneo.pl/mapa-elektrowni-atomowych Strategią rozwoju Gminy Wiązowna na lata 2020-2027 nie porusza aspektów dotyczących energetyki jądrowej. W wyszukiwarce GUNB od stycznia 2024 r. dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego na dzień pisania prospektu nie znaleziono wniosków dotyczących planowanych inwestycjach jądrowych. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce. W wyszukiwarce BIP Gminy Wiązowna https://bip.wiazowna.pl/urzed.e.search.html?s=j%C4%85drow widnieją informacje dotyczące postępowań w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko elektrowni jądrowej NPP Rivne na Ukrainie, a także Białoruskiej Elektrowni Jądrowej. Widnieją również Uchwała nr 45.XLVIII.2022 z dnia 29 marca 2022r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Planu Gospodarki Niskoemisyjnej Gminy Wiązowna. https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.37970.aktualizacja-planu-gospodarki-niskoemisyjnej-gminy-wiazowna.html Dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego na dzień pisania prospektu nie znaleziono informacji o planowanych inwestycjach jądrowych. Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OŚ w bazie http://bazaos.gdos.gov.pl/ i dla okresu od stycznia 2024 r. nie znaleziono postępowań dotyczących obszaru do 1km od terenu inwestycji w zakresie inwestycji z zakresu energetyki jądrowej. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Mapa wydanych pozwoleń na budowę (w tym dla infrastruktury technicznej) w obszarze do 1km od terenu inwestycji zamieszczona została w jednej z sekcji wyżej. Sieć elektroenergetyczna Przez obszar etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego w relacji wschód-zachód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technologicznym po 10m na każdą ze stron. Przez obszar etapu 1 i 2 w relacji północny-zachód południowy-wschód przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technologicznym po 11m na każdą ze stron. Zgodnie ze Studium Gminy Wiązowna ~890m na północny-wschód od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400kV wraz ze strefą pasa technologicznego. ~1,1km na południowy-zachód zgodnie planem miejscowym znajduje się teren stacji transformatorowej 15/0, 4kV.



Ryc. Infrastruktura energetyczna. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią schematycznie oznaczono obszar do 1km. Dane Polskie Sieci Elektroenergetyczna S.A. www.mapy.geoportal.gov.pl

Sieć gazowa

~1,2km na południowy-zachód od etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø500 ze strefą ograniczeń zainwestowania 25m dla zabudowy niemieszkalnej i 35m dla zabudowy mieszkalnej.

W bazie OOS <http://bazaos.gdos.gov.pl/web/guest/home> przeszukano postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko od stycznia 2023 r. i znaleziono postępowanie dotyczące infrastruktury gazowej - postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Budowa gazociągu DN700 MOP 8,4 MPa relacji Stanisławów – Wola Karczewska. Data złożenia wniosku 16.07.2025 r. oraz 26.05.2025 r. Znak sprawy WOOŚ-II.420.65.2-25.AGO oraz WOOŚ-II.420.44.2025.AGO. Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce.

Sieć ciepłownicza

Zgodnie ze strategią rozwoju Gminy Wiązowna „Na terenie Gminy nie istnieje zorganizowany system zaopatrzenia w ciepło, nie występują również duże kotłownie grzewcze i technologiczne, dlatego też potrzeby energetyczne i grzewcze zaspokajane są przede wszystkim przez małe kotłownie i kotłownie domowe”. Aktualizacja Planu Gospodarki Niskoemisyjnej Gminy Wiązowna dostępna na <https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.37970.aktualizacja-planu-gospodarki-niskoemisyjnej-gminy-wiazowna.html>

Sieć wodno – kanalizacyjna

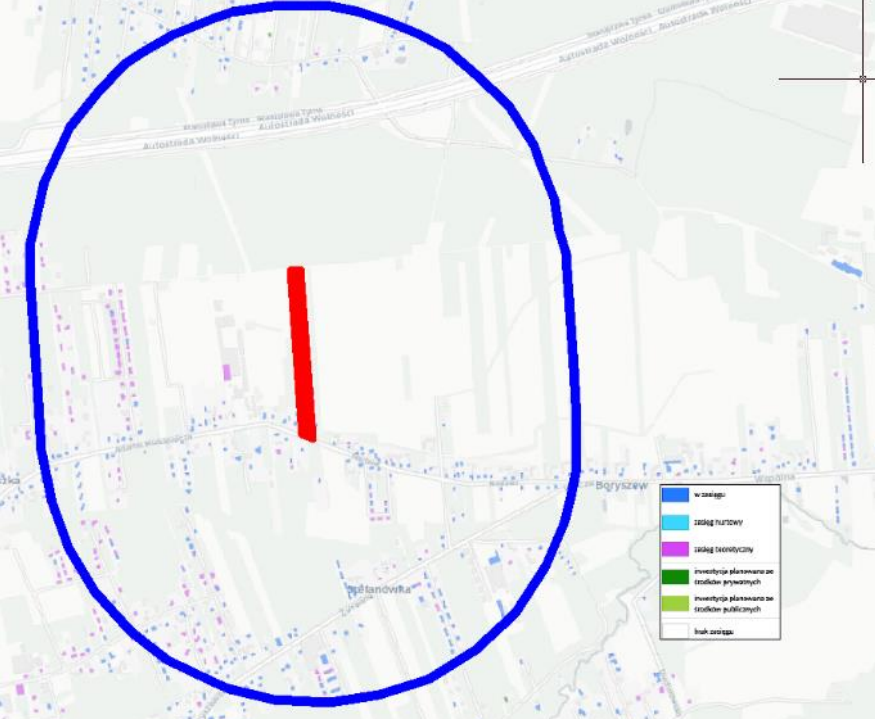
Zgodnie e strategią rozwoju gminy Wiązowna „W Gminie Wiązowna w latach 2015-2017 systematycznie rósł odsetek ludności korzystającej z instalacji sieciowych. Największy odsetek ludności korzystał z sieci wodociągowej (82,1% w 2017 r.), najmniejszy – kanalizacyjnej (25,8% w 2017 r.).” Strategia zakłada „rozwój sieci kanalizacyjnej i gazowej oraz bieżące uzupełnianie sieci wodociągowej”.

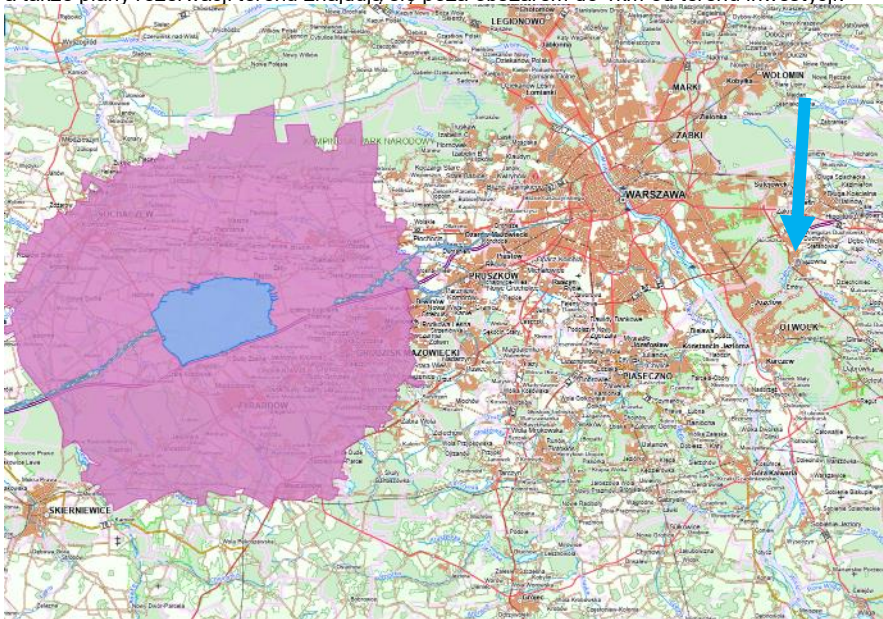
Gmina posiada Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wiązownie na lata 2023-2027 Uchwała z LXXVI Nadzwyczajnej Sesji Rady Gminy Wiązowna z dnia 7 lutego 2024 r. <https://bip.wiazowna.pl/urzed.a.39487.uchwala-z-lxxvi-nadzwyczajnej-sesji-rady-gminy-wiazowna-z-dnia-7-lutego-2024-r.html> formie tabelarycznej (56 pozycji) wyszczególniono wszystkie inwestycje w okresie przewidzianym dla realizacji strategii. Z najważniejszych aspektów widnie tam budowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków na terenie gminy Wiązowna oraz budowa lub rozbudowa różnych odcinków wodociągów i sieci kanalizacyjnej oraz modernizacja stacji uzdatniania wody wraz z ujęciami wody na terenie gm. Wiązowna oraz modernizacja przepompowni ścieków (szczegóły w tabeli – link wyżej).

Sieć geotermalna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie porusza aspektów dotyczących sieci geotermalnych.

	Zgodnie ze studium uwarunkowań wyszczególniono następujące inwestycje w zakresie infrastruktury sieciowej: • Obręb Boryszew „5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Budowa wodociągu, kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg. Modernizacja drogi gminnej Nr 270818W.” • „6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - Na terenach obrębu Boryszew planowane są inwestycje elektroenergetyczne związane z budową nowej linii przesyłowej 400 kV i 110 kV.” • Obręb Góraszka „5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Budowa wodociągu, kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg.” • „6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - Na terenach obrębu Góraszka planowane są inwestycje elektroenergetyczne związane z budową nowej linii przesyłowej 110 kV.” • Obręb Izabela „5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Budowa wodociągu, kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg.” • „6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - Na terenach obrębu Izabela planowana jest inwestycja elektroenergetyczna związana z budową nowej linii przesyłowej 110 kV.” • Obręb Michałówek „5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Budowa wodociągu, kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg.” • Obręb Wiązowna Gminna „5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Budowa wodociągu, kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg.” Przeanalizowano wnioski do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego dla znajdujących się w nim obrębów Boryszew, Góraszka, Izabela, Michałówek, Wiązowna Gminna. W wyszukiwarce GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ od stycznia 2024 r. widnieją wnioski o pozwolenie na budowę na obszarach objętych planami miejscowymi (pozwolenia na budowę na obszarach niepokrytych planami miejscowymi opisano niżej): • Budowa sieci kanalizacyjnej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-19. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/525fe37b-dcb6-49d8-a0ff-1223a9b0ae66/ • Budowa instalacji gazowej zbiornikowej z podziemnym zbiornikiem V 3x6,4m3 na gaz płynny propan z parownikiem i przyłączem gazowym do budynku produkcyjnego oraz instalacji wewnątrz tego budynku. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2024-06-14. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1fe090d7-827a-420c-9edd-50f6811365f1/ • Budowa czterech instalacji gazowych dla dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5ab6428e-be5a-4fd0-8266-c4c011e8871a/ • Budowa czterech instalacji gazowych dla dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/1d760dd3-eb51-4f53-9ab8-7f03a189ad4b/ • Budowa czterech instalacji gazowych dla dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-09-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/7fce741d-ac6f-4c43-a462-6c28c6eb1f4f/ • budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej oraz budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-07-25. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/3dbba5d4-90b4-415b-b593-dcd1f6a199b7/ • Budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-04-08. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/8c47d770-2c4a-4c14-93b0-d8b9d5c98be7/ • Budowa dwóch instalacji gazowych n/c dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Decyzja z dnia 2025-05-23. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/66ce873f-de1e-455f-9f2d-8ccaa0a1d08a/ • Budowa 2 instalacji gazowych dla 2 budynków. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-06-06 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/4bd65d8c-3d14-47a3-afa0-1b35716841ca/ • Budowa 2 instalacji gazowych dla 2 budynków. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-06-06 https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/d27414d8-1890-4176-9505-82514a64f243/ • Budowa dwóch instalacji gazowych n/c dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. W trakcie rozpatrywania. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/f205cb0c-4b72-43d6-a24e-d491dd40f637/ • budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Decyzja pozytywna. Decyzja z dnia 2025-06-04. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5ae01f8b-cda9-4cf6-a0f8-421c78021a20/ • Budowa dwóch instalacji gazowych n/c dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Data wydania decyzji 2025-05-22. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/5e7196ea-0fff-49e9-b5cd-110af0130a11/ • Budowa dwóch instalacji gazowych n/c dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja pozytywna. Decyzja z dnia 2025-05-22.
--	--

	wydania decyzji 2024-08-29. https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/76ef0a9a-27d1-4bf0-8a84-879be2b16d47/ Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce. Należy mieć na uwadze, że ogólnodostępne dane na portalach i wyszukiwarkach są dokonywane z opóźnieniem. Mogą zatem w urzędzie być obecnie procedowane decyzje, które są jeszcze niewidoczne w ogólnodostępnych danych internetowych. W bazie OOŚ http://bazaooos.gdos.gov.pl/web/guest/home przeszukano postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko od stycznia 2024 r. i nie znaleziono postępowań dotyczących infrastruktury przesyłowej (poza gazociągami opisanymi wyżej) dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce. Na BIP Gminy Wiązowna https://bip.wiazowna.pl/urzed,a.41509.plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2025-wersja-5-aktualizacja.html widnieją postępowania o udzielenie zamówień publicznych. Na 2025 r. nie ma wyszczególnionych inwestycji sieciowych dla terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego. Na platformie przetargowej Gminy Wiązowna https://tuwiazowna.logintrade.net/rejestracja/ustawowe.html widnieją zamówienia publiczne widnie zapytanie o budowę odcinków kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Wiązowna https://tuwiazowna.logintrade.net/zapytania_email,156367,3c3afec7ff9aab1ce0ba33e481a42a1d.html Starsze wpisy na platformie przetargowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z danymi https://internet.gov.pl/ na terenie do 1km od inwestycji nie ma planowanych inwestycji w tym zakresie ani ze środków prywatnych ani ze środków publicznych.  Ryc. Istniejące i planowane inwestycje stacjonarnego internetu szerokopasmowego dla dowolnego adresu w Polsce. Czerwoną linią schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego, a niebieską linią obszar do 1km. https://internet.gov.pl/map ~1,3km na południowy - zachód od przedsięwzięcia deweloperskiego (od etapu 1) w GUNB widnieją wnioski na budowę antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych oraz osprzętu dla urządzeń PLAY OTW3311D. Decyzja z dnia 2025-03-07. Decyzja pozytywna https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/wniosek/063af67c-4ed3-427b-a4cd-e88cb0b554bf/ Inwestycja ta znajduje się po obszarze 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego, ale może wpływać na ten obszar. W wyszukiwarce GUNB od stycznia 2024 r. dla obszaru do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego na dzień pisania prospektu nie znaleziono wniosków dotyczących planowanych inwestycji sieci szerokopasmowej. Starsze decyzje dostępne w wyszukiwarce. W bazie OOŚ http://bazaooos.gdos.gov.pl/web/guest/home przeszukano postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko od stycznia 2023 r. i nie znaleziono postępowań dotyczących regionalnych sieci szerokopasmowych dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce. Na BIP Gminy Wiązowna https://bip.wiazowna.pl/urzed,a.41509.plan-postepowan-o-udzielenie-zamowien-na-rok-2025-wersja-5-aktualizacja.html widnieją postępowania o

	udzielenie zamówień publicznych. Na 2025 r nie ma wyszczególnionych inwestycji sieci szerokopasmowych dla terenu do 1km od przedsięwzięcia deweloperskiego.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	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.  Ryc. Plany rezerwacji terenów i prawa pierwokupu pod CPK. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren przedsięwzięcia deweloperskiego. www.mapy.geoportal.gov.pl 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 W bazie OOŚ http://bazaooos.gdos.gov.pl/web/guest/home przeszukano postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko od stycznia 2023 r. i nie znaleziono postępowań dotyczących CPK dla obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. Starsze wnioski dostępne w wyszukiwarce.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Infrastruktura dostępowa dotyczy dostępu do portów i przystani morskich. Zgodnie z ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich Art. 2 pkt. 5) mówiąc o „infrastrukturze zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich - rozumie się przez to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne, wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami;” Zgodnie z ustawą z 24.07.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską art. 1 ust. 2 pkt. 2) infrastruktura dostępowa – to instalacje, urządzenia i obiekty niezbędne do wybudowania i funkcjonowania drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską” Wymienione wyżej przepisy nie dotyczą obszaru do 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego.

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-wdziennik-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."



Ryc. Lokalizacja ropociaągów <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.

	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 1008/2025 z dnia 13.10.2025 r., pozwolenia na budowę zespołu 72 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wydana przez Starostę Otwockiego, zmienioną następnie Decyzją nr 99/2026 z dnia 06.02.2026 r., wydaną przez Starostę Otwockiego, znak: AB.6740.1506.2025.JBN,.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak.	
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	Etap 1 Data rozpoczęcia budowy: 01.11.2025r. Data zakończenia budowy: 30.08.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje 72 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej: Etap 1 obejmuje 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalnych w zabudowie bliźniaczej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Etap 1 minimalny odstęp między budynkami wynosi 17,61 m
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% - wpłaty od nabywców: 0%
	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	

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.

	nieprawidłowości. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Kontrola obejmuje: a) sprawdzenie, czy: ☐ Deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone Zadanie Inwestycyjne, a w przypadku gdy Deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości – czy posiada zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis wynikających z umowy deweloperskiej roszczeń Nabywcy o przeniesienie własności, ☐ wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, ☐ Deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, ☐ planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, ☐ Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 Ustawy, w należnej wysokości, ☐ Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach Zadania Inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, b) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Zadania Inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: ☐ 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	L.p.	Pozycja	Zadanie 1
	1	ETAP I zakończenie do 30.11.2025	20%
	1.1	Zakup gruntu - 75%	
	1.2	Dokumentacja projektowa i opłaty przyłączeniowe	
	1.3	Rozpoczęcie robót budowlanych	
	1.4	Ogrodzenie placu budowy	
	1.5	Wykonanie drogi tymczasowej na potrzeby budowy	
	2	ETAP II zakończenie do 30.01.2026	20%
	2.1	Zakup gruntu - 25%	
	2.2	Roboty ziemne pod płytą fundamentową	
	2.3	Instalacja podposadzkowa	
	2.4	Płyta fundamentowa	
	3	ETAP III zakończenie do 30.04.2026	20%
	3.1	Elementy nośne pionowe murowe i żelbetowe w poziomie "0"	
	3.2	Strop żelbetowy nad poziomem "0"	
	3.3	Elementy nośne pionowe murowe i żelbetowe w poziomie "+1" bez otworów technologicznych	
	4	ETAP IV zakończenie do 30.08.2026	18%
	4.1	Więźba dachowa	
	4.2	Elementy murowe szczytowe	
	4.3	Elementy murowe w poziomie "0" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)	
	4.4	Elementy murowe w poziomie "+1" (elementy nienośne, ścianki działowe, kominy)	
	5	ETAP V zakończenie do 31.12.2026	12%
	5.1	Pokrycie dachu z orynnowaniem bez rur spustowych	
	5.2	Stolarka okienna	
	5.3	Wykonanie elewacji (bez tynku i elementów wykończeniowych w poziomie parteru i cokołów)	
	5.4	Instalacja sanitarna wewnętrzna (bez montażu kotłów i grzejników)	
	5.5	Posadzki wewnętrzne	
	5.6	Izolacja termiczna wraz z sufitem podwieszanym z płyt GK stropu nad piętem	
	5.7	Wewnętrzna instalacja elektryczna podtynkowa (bez montażu tablic rozdzielczych mieszkaniowych i osprzętu elektrycznego)	
	5.8	Tynki wewnętrzne (tylko dla lokali w technologii tradycyjnej) lub szpachlowanie połączeń bloczków ścian działowych (tylko dla lokali w technologii prefabrykowanej)	
	6	ETAP VI ETAP VI ORAZ UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE, DO 30.08.2027	10%
	6.1	Wewnętrzna instalacja elektryczna podtynkowa (montaż tablic rozdzielczych mieszkaniowych i osprzętu elektrycznego)	
	6.2	Instalacja sanitarna wewnętrzna (montaż kotłów i grzejników)	
	6.3	Instalacja terenowa oświetlenia ulicznego	
	6.4	Sieć wodociągowa	
	6.5	Sieć kanalizacyjna	
	6.6	Sieć kanalizacji deszczowej	
	6.7	Altany śmietnikowe	
	6.8	Niwelacja terenu z zagospodarowaniem i wydzieleniem ogródków, chodniki, miejsca parkingowe, droga wewnętrzna, ogrodzenie	
	6.9	Rury spustowe	
	6.10	Wykonanie elewacji na cokole budynku	
	6.11	Wykonanie elewacji - tynk i elementy wykończeniowe w poziomie parteru	
	6.12	Drzwi zewnętrzne	
	6.13	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	
	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	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.

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	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 Nabywcy 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 wzrosła 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. Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez Dewelopera: 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:	

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

- 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: -,

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	30.11.2028	
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	Dojazd do drogi publicznej do ul. Nadziei
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.