



PROSPEKT INFORMACYJNY

ZADANIA INWESTYCYJNEGO I – ETAP I – BUDYNEK C



12.10.2026

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

JESTEŚMY CZŁONKIEM



Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Dane oraz informacje zawarte w prospekcie zostały przygotowane przy zachowaniu należytej rzetelności i staranności.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	 BUD-RIM DEVELOPMENT MICHALSKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA KRS 0000528717	
Adres	05-500 Chyliczki, ul. Wschodnia 31A	
Numer NIP i REGON	123 129 14 23	147487494
Numer telefonu	570 810 870, 22 750 17 11	
Adres poczty elektronicznej	biuro@bud-rim.com.pl	
Numer faksu	n/a	
Adres strony internetowej dewelopera	www.bud-rim.com.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	ul. Puławska 27, 05-500 Piaseczno
Data rozpoczęcia	01.04.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.03.2023

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Poniatowskiego 4A, 05-500 Piaseczno
Data rozpoczęcia	15.09.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.12.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Zielone Sady 1, 05-500 Tarczyn
Data rozpoczęcia	03.04.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.05.2025

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	05-500 Julianów, ul. Urbanistów 2C Nr ewidencyjny 30/12 obręb 0020 Julianów
Nr księgi wieczystej	WA1I / 00064989 / 2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna w kwocie 11 900 000,00 zł na rzecz BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W PIASECZNIE , PIASECZNO, 000508773, 0000057537 Zgodnie z art. 20 ust. 5 i 6 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997r. (Dz.U.2023.110 t.j.) w dziale IV księgi wieczystej mogą pojawić się roszczenia banków hipotecznych o ustanawianie na ich rzecz hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach

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

	lokalowych z jednoczesnym ich wyodrębnieniem.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	0,8491 ha
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Załącznik nr. 5 do prospektu – ROZDZIAŁ 2 Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Urbanistów od południowej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Architektów od północnej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 721 – ul. Zenona Przesmyckiego / ul. Wschodnia – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo terenów kolejowych (ok. 0,3 km na północ od inwestycji), • sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej (w pobliżu torów kolejowych oraz na południowy-zachód od inwestycji), • sąsiedztwo terenów przemysłowych i magazynowych przy ul. Julianowskiej oraz na południe od ul. Geodetów, • sąsiedztwo przedsiębiorstwa produkcyjno – handlowego AS przy ul. Urbanistów, • sąsiedztwo myjni samochodowej przy skrzyżowaniu ul. Geodetów i ul. Julianowskiej, • sąsiedztwo sali weselnej – Villa Julianna, przy ul. Julianowskiej 78, • sąsiedztwo obiektów oświaty, m.in. przedszkola przy ul. Julianowskiej 66, • sąsiedztwo Domu Opieki dla Seniorów przy ul. Krótkiej, • sąsiedztwo hurtowni i szkółki roślin ozdobnych przy ul. Moniuszki, • sąsiedztwo terenów usługowych (m.in. sklepy Lidl i Biedronka) przy ul. Geodetów,

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.

- sąsiedztwo gospodarstwa ogrodniczego i stajni przy ul. Weneckiej,
- sąsiedztwo rzeki Jeziorki,
- sąsiedztwo Rowu Jeziorki biegnącego wzdłuż ul. Cyraneczki,
- sąsiedztwo terenów rodzinnych ogrodów działkowych - ROD Julianowska,
- sąsiedztwo Kościoła pw. Św. Urszuli Ledóchowskiej,
- sąsiedztwo Państwowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej przy ul. Dworskiej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, terenów przemysłowo - magazynowych, terenów handlowo – usługowych i oświaty,
- lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji (przy ul. Dworskiej),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na północ od ul. Cyraneczki) znajduje się w otulinie Rezerwatu przyrody Lasu Kabackiego im. Stefana Starzyńskiego,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie,
- teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w granicy powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożenia powodzią raz na 10 lat, raz na 100 lat i raz na 500 lat (tereny przyległe do rzeki Jeziorki),
- teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji jest objęte postanowieniami uchwały krajobrazowej przyjętej uchwałą nr 128/VII/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 marca 2019 r. Teren inwestycji znajduje się na obszarze 3 – Pozostały obszar miejski.
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji jest objęte postanowieniami uchwały krajobrazowej przyjętej uchwałą nr 333/VIII/24/2021 Rady Miasta Konstancin – Jeziorna z dnia 24 lutego 2021 r. W najbliższych latach 2025-2030 realizacja II zadania inwestycyjnego w postaci budowy budynków wielorodzinnych A i B z garażami podziemnymi

część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji jest objęte postanowieniami uchwały krajobrazowej przyjętej uchwałą nr 333/VIII/24/2021 Rady Miasta Konstancin – Jeziorna z dnia 24 lutego 2021 r.

	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Brak uchwalonego Planu ogólnego miasta i gminy Piaseczno Obecnie obowiązuje zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, przyjęte Uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie dnia 29 października 2014 r. Dostęp: https://piaseczno.e-mapa.net/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno, przyjęty uchwałą nr 1030/XXXVI/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 3 lipca 2013 r. Dostęp: https://piaseczno.e-mapa.net/
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy (nie został uchwalony na terenie inwestycji)
	Inne ⁴	Uchwała 128/VII/2019 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

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.

		ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na obszarze Miasta i Gminy Piaseczno. https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5992/uchwala-nr-128-vii-2019 Uchwała Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – powierzchnia ograniczająca wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska https://ppl.bip.gov.pl/inne-jednostki-organizacyjne/plany-generalne-lotnisk-zarzadzanych-przez-ppl-s-a.html
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
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	Na terenie inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno, przyjętego uchwałą nr 1030/XXXVI/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 3 lipca 2013 r.	

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

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.3
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.5
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.4
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.10
	miejsowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.9
	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	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.7
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.8
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
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 295/2025 z dn. 25.02.2025 r. wydana z up. Starosty Piaseczyńskiego	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy – zostało wydane pozwolenie na budowę; decyzja nr 295/2025 z dn. 25.02.2025 r. wydana z up. Starosty Piaseczyńskiego	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych – 25.06.2025 Planowany termin zakończenia robót budowlanych – 30.12.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	35 m pomiędzy budynkiem C i budynkiem sąsiadującym B (zadanie inwestycyjne II/ etap II)
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne wraz z kredytem udzielonym przez Bank Spółdzielczy 70% Wpłaty klientów 30 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Piasecznie
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 % wg. rozporządzenia z dnia 21 czerwca 2021 r.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywców	Deweloper ma prawo dysponować środkami wpłacanymi wyłącznie w celu realizacji danej inwestycji. Bank wypłaca środki zgromadzone po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji inwestycji. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów realizacji inwestycji przed dokonaniem wypłaty na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji	

* Niepotrzebne skreślić.

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. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I – 20% - zakup działki; projekty i dokumentacja wykonawcza; przygotowanie terenu budowy; uzbrojenie w przyłącze budowlane; wybudowanie drogi tymczasowej, zaplecze kontenerów budowlanych, ogrodzenie budowlane; wykonanie izolacji ścian kondygnacji podziemnej/biała wanna; wykonanie fundamentów i ścian konstrukcyjnych kondygnacji podziemnej z klatką schodową, szybem windowym wykonanie ścian osłonowych wraz ze stropem; bez murów oporowych: 30.10.2025 Etap II – 25% - wykonanie konstrukcji żelbetowej parteru z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem; wykonanie konstrukcji żelbetowej I (pierwszego) piętra z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem; wykonanie konstrukcji żelbetowej II (drugiego) piętra z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem; wykonanie konstrukcji żelbetowej III (trzeciego) piętra z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem; bez murów oporowych: 15.02.2026 Etap III – 20% - wykonanie: ścian osłonowych, międzylokalowych i działowych parteru, I, II, III, piętra; zamontowanie okien; wykonanie pokrycia dachu papa nad III piętrzem bez obróbek dekarских: 30.03.2026 Etap IV – 15% - wykonanie elewacji w systemie lekko mokrym bez warstwy wykończeniowej (tynku) - 90% ; podtynkowe i podposadzkowe instalacje elektryczne, hydrauliczne, internetowe, TV, kanalizacyjne; posadzki cementowe; tynki wewnętrzne - 90%; montaż parapetów wewnętrznych i zewnętrznych; wykonanie murów oporowych: 15.07.2026 Etap V – 10% - elewacja zewnętrzna bez cokołu wokół budynku o wysokości około 100 cm; położenie płytek gresowych na klatce schodowej i korytarzu; montaż kotłowni bez uruchomienia; wykonanie wentylacji mechanicznej bez uruchomienia; montaż drzwi lokalowych; montaż balustrad wewnętrznych i zewnętrznych; montaż drzwi wejściowych do budynku aluminium/szkło: 30.08.2026 Etap VI – 10% - montaż grzejników; wykonanie okładzin balkonów; wykonanie ciągów komunikacyjnych chodników i drogi, oświetlenie terenu zewnętrznego; uporządkowanie terenu; wykonanie przyłącza kanalizacji, gazu, wody i przyłącza energii; wykonanie rozdzielni głównej i układów pomiarowych; montaż: domofonów, nawiewników, klamek okiennych, cokół na elewacji; organizacja ruchu w garażu; pozwolenie na użytkowanie 30.03.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zgodnie z Kodeksem Cywilnym cena nie podlega waloryzacji. 1. W razie zmiany stawki podatku VAT, zgodnie ze stosownymi aktami prawnymi, Cena ulegnie również odpowiedniej zmianie, z zastrzeżeniem postanowień zawartych poniżej: 2. W przypadku opisanym w pkt. 1 powyżej, gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych licząc od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej oraz – jeśli przedmiot umowy został już wydany Nabywcy – od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi w takim stanie w jakim Deweloper wydał Nabywcy Lokal. Odstąpienie Nabywcy od Umowy Deweloperskiej z powyższej przyczyny nie stanowi odstąpienia

	na skutek okoliczności, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność. 3. Powierzchnia użytkowa Lokalu, jak również wysokość udziału Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej, ustalone zostaną po dokonaniu pomiaru powykonawczego Budynku i Lokalu. W przypadku zmiany wielkości powierzchni Lokalu – Cena ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia ilości metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła ta powierzchnia przez stawkę za jeden metr kwadratowy tej powierzchni. W razie stwierdzenia, że ustalona w wyniku obmiaru powierzchnia Lokalu odbiega od ustalonej w Umowie Deweloperskiej o więcej niż 2 % (dwa procent) – Nabywcy będzie przysługiwać, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia Nabywcy o powierzchni ostatecznej Lokalu, nie później niż do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności – prawo odstąpienia od umowy Deweloperskiej mocą stosownego oświadczenia woli, złożonego Deweloperowi na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, ze skutkiem na dzień doręczenia Deweloperowi, albo wedle uznania Nabywcy – zmiany jej warunków, w ten sposób, że: 1) Deweloper będzie uprawniony do obciążenia Nabywcy obowiązkiem uiszczenia stosownej dopłaty do Ceny, jeżeli ustalona w obmiarze powierzchnia będzie większa niż przewidziana w Umowie Deweloperskiej, 2) Deweloper będzie zobowiązany do zmniejszenia Ceny, jeżeli ustalona w obmiarze powierzchnia będzie mniejsza niż przewidziana w Umowie Deweloperskiej. Strony postanawiają, że rozliczenie Ceny między stronami (tj. dopłata do Ceny przez Nabywcę lub zwrot przez Dewelopera nadpłaty Ceny dokonanej przez Nabywcę) powinien nastąpić przed odbiorem Lokalu, o którym mowa w art. 6 – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o powierzchni ostatecznej Lokalu. 4. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy Deweloperskiej z przyczyn, o których mowa wyżej, Deweloper zwróci mu kwotę wpłat uiszczonych do dnia odstąpienia, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od daty doręczenia Deweloperowi wspomnianego powyżej oświadczenia Nabywcy oraz jeśli przedmiot umowy został już wydany Nabywcy od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi w takim stanie w jakim Deweloper wydał Nabywcy Lokal. 5. Nabywca nie może odstąpić od Umowy Deweloperskiej, z przyczyn, o których mowa wyżej, jeżeli – mimo zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej postanowieniami Umowy Deweloperskiej – Deweloper, po otrzymaniu zawiadomienia o zamiarze odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, złoży i przekaże Nabywcy oświadczenie w formie pisemnej o utrzymaniu Ceny.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik do niniejszego prospektu informacyjnego: 8. ARTYKUŁ – ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ; KARA UMOWNA 8.1 Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej, na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej – w następujących przypadkach: 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust.

oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	2 Ustawy Deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej – prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, 6) nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, 7) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, 8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, 9) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, 10) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, 11) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, 12) gdy syndyk zażądał wykonania Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe. 8.2 W przypadkach, o których mowa w art. 8.1. pkt 1) ÷ 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia jej zawarcia. 8.3 W przypadku, o którym mowa w art. 8.1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej – Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestu)-dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o którym mowa w art. 8.15 poniżej. 8.4 W przypadku, o którym mowa w art. 8.1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. 8.5 W przypadku, o którym mowa w art. 8.1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. 8.6 W przypadku, o którym mowa w art. 8.1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. 8.7 Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności i zostało złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. 8.8 Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w art. 4 powyżej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8.9 Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8.10 Za „siłę wyższą”, o której mowa powyżej, strony Umowy uznają zdarzenie zewnętrzne, którego nie można przewidzieć oraz nie można zapobiec jego skutkom, jak np. kataklizmy przyrodnicze, wojny, gwałtowne kryzysy, a także akty władzy państwa, zdarzenia spowodowane agresją militarną Rosji na Ukrainę lub inne państwo/państwa, a także konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie. Siły wyższej nie stanowią natomiast zdarzenia o charakterze gospodarczym lub osobistym dotyczące nabywcy (choćby przez niego niezawinione), utrudniające czy uniemożliwiające mu dokonanie zapłaty, w szczególności siłą wyższą nie jest utrata pracy, odmowa udzielenia kredytu, choroba, zmiana planów życiowych.----- W przypadku zaistnienia siły wyższej: a) Nabywca ma obowiązek niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Dewelopera, podając powód braku zapłaty lub stawienia się na termin, stanowiący siłę wyższą, ----- b) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Nabywcę, wskazując zdarzenie, stanowiące siłę wyższą oraz rodzaj zobowiązania obciążającego Dewelopera, którego
---	--

	realizacja okazała się być niemożliwa lub które na skutek siły wyższej zostanie zrealizowane w terminie.----- 8.11 W razie odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w art.8.9 powyżej, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty Deweloperowi kary umownej w wysokości 1 % (jednego procenta) Ceny. 8.12 W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn określonych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej, wskazanych również w art. 8.8 i 8.9 powyżej – Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Nabywca zobowiązuje się w odrębnym dokumencie udzielić pełnomocnictwa Deweloperowi do złożenia w imieniu Nabywcy oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie w księdze wieczystej KW nr WA1G/00092464/9 roszczenia opisanego w art. 11.1 poniżej, w sytuacji, w której Deweloper odstąpił od umowy z przyczyn wskazanych w art. 8.8 i 8.9 Umowy Deweloperskiej, przy czym: 1) Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia dalszego pełnomocnika, 2) Pełnomocnictwo nie będzie wygasać z chwilą śmierci Nabywcy, 3) Pełnomocnictwo wygaśnie w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, 4) Deweloper zobowiązany jest nie skorzystać z powyższego pełnomocnictwa upoważniającego do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia przed upływem 21 (dwudziestu jeden) dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej. 8.13 W razie odstąpienia przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej z przyczyn wskazanych w art. 8.8 i 8.9 powyżej, Deweloper zwróci Nabywcy – w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie oraz – jeśli przedmiot umowy został już wydany Nabywcy – od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi – równowartość środków przekazanych przez Bank Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, pomniejszoną o karę umowną w wysokości 1% (jednego procenta) Ceny (przy odstąpieniu w trybie art. 8.9). Nabywca zobowiązuje się do podpisania faktur korygujących. 8.14 W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę lub jej rozwiązania przez Strony, Deweloper zwróci Nabywcy – równowartość dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet Ceny w części wypłaconej Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank – niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy lub jej rozwiązania. Nabywca zobowiązuje się do podpisania faktur korygujących oraz zwrotnego wydania Deweloperowi przedmiotu umowy, o ile został on już wydany Nabywcy. 8.15 W przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od Umowy Deweloperskiej, na podstawie uprawnień określonych w art. 8.1. pkt 1) ÷ 12) oraz art. 8.8 i art. 8.9, tj. zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, na podstawie uprawnień innych niż określone w art. 8.1. pkt 1) ÷ 12) oraz art. 8.8 i art. 8.9 powyżej, tj. z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawiają zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 8.16. Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w przeniesieniu własności Lokalu, wyliczonych od wysokości Ceny, która została zapłacona przez Nabywcę, przy czym łącznie kwota należnej Nabywcy kary umownej nie może wynosić więcej 1% (jeden procent) Ceny, o ile opóźnienie to nie będzie spowodowane działaniem siły wyższej. 8.17 Zapłata kary umownej lub odsetek ustawowych nie pozbawia Dewelopera ani Nabywcy prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z danego tytułu w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej lub odsetek ustawowych, na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach prawa. 8.18 W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn określonych w § 8 ust. 8.8 i § 8 ust. 8.9 powyżej lub jej rozwiązania przez strony, jeżeli Nabywca wprowadził zmiany do projektu – Deweloperowi przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przywrócenie Lokalu do stanu zgodnego z Załącznikiem nr 2, tj. do stanu standardowego, zgodnego z jego ofertą.-----W sytuacji powyższej, Deweloper prześle Nabywcy wezwanie do zapłaty kwoty odpowiadającej wysokości poniesionych przez Dewelopera nakładów, zawierające wykaz materiałów oraz prac sfinansowanych przez Dewelopera w celu przywrócenia Lokalu do standardowego, - wskazanie rachunku bankowego Dewelopera właściwego do dokonania zapłaty
--	--

	przelewem. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty kwoty odpowiadającej wysokości poniesionych nakładów, o których mowa powyżej, przelewem na rachunek bankowy Dewelopera wskazany w wezwaniu, w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera wezwania do zapłaty, natomiast w przypadku porozumienia stron w przedmiocie rozwiązania Umowy Deweloperskiej, Nabywca dokona zapłaty tychże kosztów przed dniem przystąpienia do aktu notarialnego rozwiązującego niniejszą Umowę Deweloperską.----- 8.19 Nabywca upoważnia Dewelopera do potrącania wierzytelności należnych Deweloperowi od Nabywcy z wierzytelnościami należnymi Nabywcy od Dewelopera. 8.20 Kary umowne i odsetki za opóźnienie będą płatne na rachunki wskazane przez strony inne niż rachunek powierniczy
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; - *informuje się, że zgodnie z zaświadczeniem Banku z dnia 06.10.2025 roku Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej, które powstaną w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego zlokalizowanego w Julianowie przy ulicy Urbanistów, na działce nr 30/12 oraz przeniesienie ich własności na nabywców wraz z prawami związanymi, bez obciążenia hipotecznego do nowo zakładanych ksiąg wieczystych dla tych lokali, pod warunkiem zapłaty przez nabywców 100% ceny brutto ze sprzedaży wynikającej z umowy deweloperskiej, na indywidualny rachunek do wpłat kupującego, który zostanie nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego sprzedającego prowadzonego przez Bank, wskazany również w umowie deweloperskiej, a dla umów sprzedaży zawartych po zamknięciu otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego lub zawartych z Nabywcami nie będącymi osobami fizycznymi oraz umów sprzedaży lokali niemieszkalnych, zapłaty pełnej ceny zakupu przez Kupującego na rachunek bieżący Sprzedającego prowadzony w Banku o nr 98 80020004 0042 6262 2006 0001.*
- w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Spółdzielczym w Piasecznie 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 Bank Spółdzielczy w Piasecznie rachunek powierniczy],
- 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, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Piasecznie korzysta także z następujących znaków towarowych: brak

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard wykończenia lokali mieszkalnych oraz budynku.
5. Informacja o sąsiedztwie inwestycji

**DZ. EW. 30/11, 30/12 (WCZEŚNIEJ: 30/9)
OBR. 0020 JULIANÓW
UL. URBANISTÓW, JULIANÓW, GM. PIASECZNO
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI**

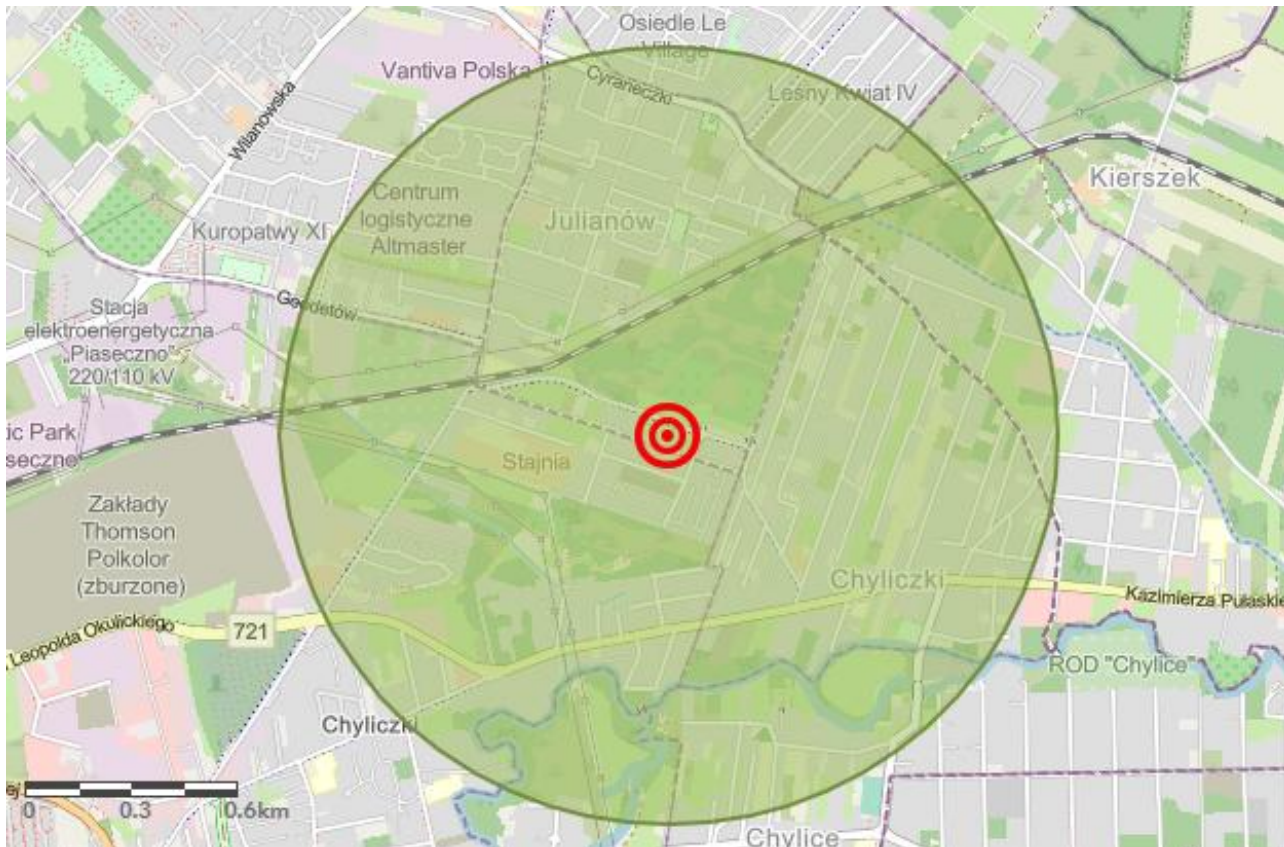
Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	3
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	3
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	5
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	5
4.1.	Inwestycje wynikające z planu ogólnego miasta i gminy Piaseczno _____	5
4.2.	Inwestycje wynikające z planu ogólnego miasta i gminy Konstancin - Jeziorna _____	6
4.3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	7
4.4.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	24
4.5.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	24
4.6.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	24
4.7.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	25
4.8.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej _____	26
4.9.	Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego _____	26
4.10.	Obszary ograniczonego użytkowania _____	26
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	27
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	27
5.2.	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	32

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim, w miejscowości Julianów, w gminie Piaseczno, w obrębie ewidencyjnym nr 0020, na działkach ewidencyjnych nr 30/11, 30/12 (wcześniej: 30/9).

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Urbanistów od południowej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Architektów od północnej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 721 – ul. Zenona Przesmyckiego / ul. Wschodnia – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo terenów kolejowych (ok. 0,3 km na północ od inwestycji),

- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej (w pobliżu torów kolejowych oraz na południowy - zachód od inwestycji),
- sąsiedztwo terenów przemysłowych i magazynowych przy ul. Julianowskiej oraz na południe od ul. Geodetów,
- sąsiedztwo przedsiębiorstwa produkcyjno – handlowego AS przy ul. Urbanistów,
- sąsiedztwo myjni samochodowej przy skrzyżowaniu ul. Geodetów i ul. Julianowskiej,
- sąsiedztwo sali weselnej – Villa Julianna, przy ul. Julianowskiej 78,
- sąsiedztwo obiektów oświaty, m.in. przedszkola przy ul. Julianowskiej 66,
- sąsiedztwo Domu Opieki dla Seniorów przy ul. Krótkiej,
- sąsiedztwo hurtowni i szkółki roślin ozdobnych przy ul. Moniuszki,
- sąsiedztwo terenów usługowych (m.in. sklepy Lidl i Biedronka) przy ul. Geodetów,
- sąsiedztwo gospodarstwa ogrodniczego i stajni przy ul. Weneckiej,
- sąsiedztwo rzeki Jeziorki,
- sąsiedztwo Rowu Jeziorki biegnącego wzdłuż ul. Cyraneczki,
- sąsiedztwo terenów rodzinnych ogrodów działkowych - ROD Julianowska,
- sąsiedztwo Kościoła pw. Św. Urszuli Ledóchowskiej,
- sąsiedztwo Państwowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej przy ul. Dworskiej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, terenów przemysłowo - magazynowych, terenów handlowo – usługowych i oświaty,
- lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji (przy ul. Dworskiej),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na północ od ul. Cyraneczki) znajduje się w otulinie Rezerwatu przyrody Lasu Kabackiego im. Stefana Starzyńskiego,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie,
- teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w granicy powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożenia powodzią raz na 10 lat, raz na 100 lat i raz na 500 lat (tereny przyległe do rzeki Jeziorki),
- teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji jest objęte ustaleniami uchwały krajobrazowej przyjętej uchwałą nr 128/VII/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 marca 2019 r. Teren inwestycji znajduje się na obszarze 3 – Pozostały obszar miejski.
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji jest objęte ustaleniami uchwały krajobrazowej przyjętej uchwałą nr 333/VIII/24/2021 Rady Miasta Konstancin – Jeziorna z dnia 24 lutego 2021 r.

<http://www.arcgis.com/> **3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU**

Na dzień sporządzania niniejszego raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr 1030/XXXVI/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 3 lipca 2013 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno).

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra omawianego zamierzenia inwestycyjnego posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, przyjęte Uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin – Jeziorna, przyjęte Uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- rejestrem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej
- uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania,
- mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego,
- uchwałą krajobrazową.

Posłużono się również: miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

4.1. Inwestycje wynikające z planu ogólnego miasta i gminy Piaseczno

Brak uchwalonego Planu ogólnego miasta i gminy Piaseczno. Uchwałą nr 1436/LXXVI/2023 z dnia 18 października 2023 r. Rada Miejska w Piasecznie przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Piaseczno. Obecnie obowiązuje zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, przyjęte Uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie dnia 29 października 2014 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno:

- teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym w studium symbolem MWN – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego,
- w zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się proponowaną trasę kablowej linii elektroenergetycznej 220 kV biegnąca wzdłuż torów kolejowych od stacji GPZ Piaseczno w kierunku wschodnim do granicy gminy Piaseczno,
- budowa, rozbudowa oraz wymiana przewodów przesyłowych do zaopatrzenia w wodę,
- budowa, rozbudowa i modernizacja przewodów przesyłowych systemu kanalizacji,
- uzupełnienie sieci kanalizacyjnej w sposób ciągły, w miarę urbanizacji kolejnych terenów,
- dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej,
- dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych,
- dostosowanie linii Warszawa-Radom i bocznic kolejowej w kierunku Konstancina-Jeziornej dla potrzeb szybkiej kolei podmiejskiej, ze stworzeniem dodatkowych przystanków kolejowych (wraz z budową parkingów Park&Ride):
 - przystanek „Julianów” w rejonie Julianowa (przy przecięciu ul. Julianowskiej z torami) dla obsługi terenów mieszkaniowych Julianowa, Józefosławia oraz terenów produkcyjno- usługowych w północnej części miasta,
- w zakresie układu drogowego:
 - rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 721 na odcinku od zachodniej granicy gminy do ulicy Julianowskiej oraz nowy przebieg drogi od ulicy Julianowskiej do północno-wschodniej granicy gminy (Trasa mostowa);
 - budowa ciągu ulic Kuropatwy-Cyraneczki w Józefosławiu wzdłuż rowu Jeziorki do drogi nr 721,
- dopuszcza się możliwość sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej w strefie urbanizacji, z preferencją obszarów produkcyjnych i usługowych,
- budowa zbiorników, regulacja przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych,
- modernizacja ulic/dróg na terenie miasta i gminy Piaseczno.

4.2. Inwestycje wynikające z planu ogólnego miasta i gminy Konstancin - Jeziorna

Brak uchwalonego Planu ogólnego miasta i gminy Konstancin – Jeziorna. Uchwałą nr 751/VIII/60/2023 z dnia 25 października 2023 r. Rada Miejska Konstancin – Jeziorna przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Konstancin – Jeziorna.

Obecnie obowiązuje zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin – Jeziorna, przyjęte Uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin – Jeziorna:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i obszary rolnicze,
- ustala się zachowanie i stymulację dalszego rozwoju wiodącej funkcji uzdrowiskowej na terenie gminy, w tym: utrzymanie i umiarkowany rozwój istniejącej bazy lecznictwa uzdrowiskowego,
- ustala się realizację nowych obiektów i placówek usługowych dla mieszkańców miasta i gminy, wykształcenie ośrodka usługowego „centrum” i ośrodków lokalnych,
- ustala się adaptację istniejących zasobów mieszkaniowych z rehabilitacją wybranych terenów,
- ustala się dalszy rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz jednorodzinnego,
- ustala się dążenie do pełnej obsługi mieszkalnictwa w usługi z nim związane w zakresie oświaty, wychowania, kultury i opieki zdrowotnej,
- ustala się rozwój sadownictwa oraz drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego,
- ustala się rozwój upraw intensywnych (w tym warzywniczych) na najlepszych kompleksach glebowych oraz upraw o charakterze ekologicznym (zdrowa żywność),
- ustala się możliwość realizacji nieuciążliwej produkcji na obszarach peryferyjnych miasta i gminy.

4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia 29 planów miejscowych i ich zmian:

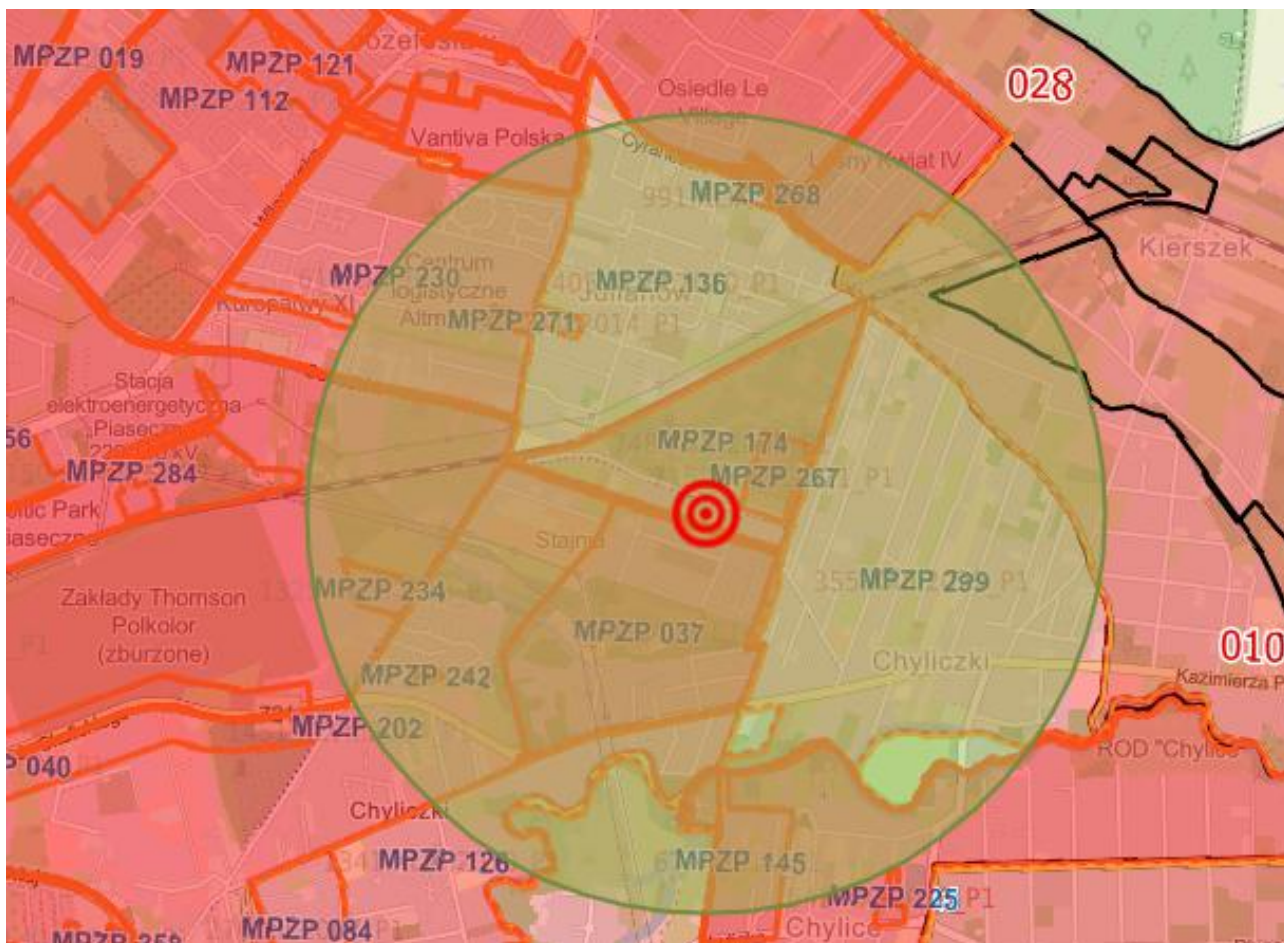
1. Uchwała Nr 1285/XLIII/2018 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 17 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część I oraz jej zmiana – uchwała nr 197/XIV/2024 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część I – etap I.
2. Uchwała Nr 1286/XLIII/2018 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 17 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III – część I.
3. Uchwała Nr 1487/XLIX/2018 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 4 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – etap I, dla terenów 1Pt, 4KDL, 10KDL, 21KDD, 29KDD, 28KDPJ, 48KDPJ i 57 KDPR.
4. Uchwała Nr 561/XLVIII/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Józefosław część III w gminie Piaseczno.
5. Uchwała Nr 427/XVIII/2012 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 15 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczno i dalej ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej.
6. Uchwała Nr 1451/XLVII/2014 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno obszaru ograniczonego ulicami: Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczna oraz ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej (obszar C7, C8, D1, D2, D3, D4, D8) zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 427/XVIII/2012 z dnia 15.02.2012 dla działki 11/8 z obrębu 21.

7. Uchwała nr 1340/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego: ulicami Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską.
8. Uchwała Nr 1386/XLV/2014 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010, dla obszaru urbanistycznego oznaczonego symbolem 3 UC.
9. Uchwała Nr 106/VI/2019 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna w granicach terenu urbanistycznego oznaczonego w obowiązującym mpzp symbolem 2P-S/U – etap I.
10. Uchwała Nr 1325/XLIV/2018 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010r.
11. Uchwała nr 1405/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 maja 2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów Północny.
12. Uchwała Nr 1482/XLVIII/2014 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 2 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania części wsi Julianów Północny zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1405/XLVII/2010 z dnia 19.05.2010 r. dla obszaru ograniczonego od zachodu osi ulicy Julianowskiej, od północy 30m pasem terenu od północnej linii rozgraniczającej projektowanej drogi 2KDD, od wschodu wschodnią granicą działki ozn. nr ew. 19/1 i jej przedłużeniem w kierunku północnym, od południa południową granicą działki ozn. nr ew. 19/1 i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim.
13. Uchwała Nr 1030/XXXVI/2013 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 3 lipca 2013 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno.
14. Uchwała Nr 991/XLIX/2022 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów Północny.
15. Uchwała Nr 715/XXXIV/2021 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno dla terenu szkoły w Julianowie.
16. Uchwała Nr 1037/LI/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław dla działek o nr ew. 119/4 i 119/19.
17. Uchwała Nr 818/XXXVI/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osady „Półko”.
18. Uchwała Nr 157/VIII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno (zmiana i uszczegółowienie struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru urbanistycznego D4 – ograniczonego ul. Przesmyckiego, obszarem D2 oraz od północy i wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczno).
19. Uchwała Nr 1341/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Przesmyckiego, Markowskiego, Chyliczkowską i granicą administracyjną miasta.
20. Uchwała Nr 67/V/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylce.

21. Uchwała Nr 1497/L/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 655/XXIV/2008 z dnia 2 lipca 2008 r. zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice.
22. Uchwała Nr 542/XXI/2016 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chylice dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 60 i 63.
23. Uchwała Nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie Planu Miejsowego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zwartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza.
24. Uchwała Nr 56/IV/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno.
25. Uchwała Nr 1243/XLII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw I zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1124/XLVI/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r.
26. Uchwała Nr 1035/XXXVI/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 3 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw II zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 188/IX/2007 z dnia 16.05.2007r. (DZ. URZ. WOJ. MAZ. NR 144 poz. 921 z dn. 26.07.2007 r.) , zmienionego w zakresie dz. nr ew. 350/3 uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 533/XXI/2012 z dnia 16.05.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24.07.2012 r. poz. 5543) w granicach dz. ozn. nr ew.27/10 i 44/4 oraz dz. ozn. nr ew. 44/24 i 44/25.
27. Uchwała Nr 326/IV/21/2005 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 25 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno – zachodniego – I etap.
28. Uchwała Nr 525/VIII/40/2022 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2.
29. Uchwała Nr 355/XXII/2025 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chyliczki – etap I.

Na poniższej mapie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Kolorem czerwonym oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy dostępnej w: <https://piaseczno.e-mapa.net/>; <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/>

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część I oraz jego zmiany:

- nakaz budowy w obrębie terenów: 6ZP, 7ZP zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych,
- dopuszczenie budowy w obrębie terenów: 2ZP, 5ZP, zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych,
- dopuszczenie budowy urządzeń do gromadzenia wód deszczowych na każdej działce,
- dopuszczenie na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: infrastrukturalnych, komunikacyjnych, sportu i rekreacji,
- ustala się realizację projektowanych szpalerów drzew,
- dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m,
- dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD),
- w zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się budowę publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych,
- w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych dopuszcza się prowadzenia sieci pod jezdnią dróg klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,

- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych oraz nakaz budowy nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,
- w zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się realizację projektowanych linii telekomunikacyjnych,
- dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów technicznych oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu, a także utrzymania istniejących i prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej,
- na terenie 1UN dopuszczenie realizacji podziemnego toru pomiarowego poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem zachowania ustalonego w planie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- na terenach publicznej zieleni parkowej dopuszczenie wprowadzenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, sportowych, rozrywkowych, edukacyjnych i kulturalnych w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
- dopuszczenie utrzymania istniejących oraz realizacji nowych urządzeń i obiektów hydrotechnicznych oraz elementów detalu urbanistycznego, służących wyłącznie funkcji podstawowej terenów,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- ustala się realizację dróg dojazdowych 12 KDD (przedłużenie ul. Victorii), 13KDD i 14 KDD (równoległych do ul. Enigmy), 21 KDD (biegnącej od ul. Wilanowskiej, równoległej do al. Platynowej). 22 KDD (przedłużenie ul. Olchowej), 29 KDD (prostopadłej do ul. Wilanowskiej). 33 KDD (równoległej do ul. Dziekiej Róży i 37 KDD (równoległej do ul. Pastelowej),
- ustala się realizację parkingu terenowego (1Pt) przy ul. Kameralnej oraz placu przy skrzyżowaniu ul. Cyraneczki z ul. Wilanowską,
- ustala się realizację projektowanych dróg lokalnych, pieszo-jezdných oraz pieszo-rowerowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III – część I:

- dopuszcza się nasadzenia zieleni w pasach drogowych,
- wskazuje się granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w którym obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów,
- dopuszczenie budowy urządzeń do gromadzenia wód deszczowych na każdej działce,
- dopuszczenie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: infrastrukturalnych, komunikacyjnych, sportu i rekreacji,
- dopuszczenie realizacji nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m,
- dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) i klasy dojazdowej (KDD),
- w zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszczenie budowy publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych,
- w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacyjnych pod jezdnią ulic klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,
- w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych oraz nakaz budowy nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,

- w zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się realizację projektowanych linii telekomunikacyjnych,
- ustala się lokalizację punktów charakterystycznych na terenach 5MW, 6MW, 12MW,
- na terenie 10MW – nakaz lokalizacji parkingu terenowego,
- ustala się nakaz lokalizacji usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych na terenach 5MW i 7MW,
- na terenie 7MW ustala się nakaz zorganizowania i utrzymywania funkcji przyrodniczej oraz wprowadzenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
- dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów technicznych oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu, a także utrzymania istniejących i prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- ustala się realizację projektowanej drogi dojazdowej 6KDD (równoległej do ul. Jutrzenki),
- ustala się realizację projektowanej drogi pieszko-jezdnej i pieszko-rowerowej,
- ustala się realizację placu publicznego 1KPP przy ul. XXI wieku.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – etap I, dla terenów 1Pt, 4KDL, 10KDL, 21KDD, 29KDD, 28KDPJ, 48KDPJ i 57 KDPR:

- dopuszczenie nasadzeń zieleni przyulicznej w pasach drogowych,
- na rysunku planu miejscowego wskazuje się granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w którym obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów,
- nakaz zachowania istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki,
- dopuszczenie na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizowania obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: infrastrukturalnych i komunikacyjnych, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD),
- w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych dopuszczenie prowadzenia sieci pod jezdnią dróg klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,
- w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazociągów,
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych oraz nakaz budowy nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,
- w zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się realizację projektowanych linii telekomunikacyjnych,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- ustala się realizację drogi lokalnej 10 KDL (równoległej do ul. Arniki), drogi dojazdowej 21 KDD (biegnącej od ul. Wilanowskiej, równoległej do al. Platynowej) oraz drogi dojazdowej 29 KDD (prostopadłej do ul. Wilanowskiej),

- ustala się realizację parkingu terenowego (1Pt),
- ustala realizację projektowanych dróg pieszo-jezdnych oraz drogi pieszo-rowerowej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Józefosław część III w gminie Piaseczno:

- w zakresie ochrony środowiska zaleca się zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych,
- w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się wybudowanie kanału ściekowego i przewodu tłocznego w ul. Wilanowskiej oraz wybudowanie pompowni lokalnych przy ul. Geodetów i ul. Osiedlowej na terenie osiedla Józefosław II przy Rowie Jeziorki,
- plan zezwala na wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych,
- w zakresie ciepłownictwa przewiduje się możliwość przebudowy istniejącej sieci gazowej,
- w zakresie sieci energetycznej przewiduje się możliwość lokalizowania na terenie planu nowych stacji transformatorowych,
- w zakresie systemu telekomunikacyjnego przewiduje się możliwość rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczno i dalej ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej:

- ustala się nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
- ustala się wprowadzenie nowego w stosunku do planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych systemu odwadniającego przy zachowaniu jego ciągłości i przepustowości,
- dopuszcza się skomunikowanie terenu 1P-S/U z drogą główną poprzez drogę serwisową, równoległą do drogi 1KD-G,
- dopuszcza się realizację w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych wzdłuż ul. Okulickiego, Julianowskiej, Przesmyckiego,
- w zakresie ochrony środowiska zaleca się zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych,
- w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się modernizację istniejącej sieci gazowej,
- w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizowanie masztowych stacji bazowych telełączności w obszarze planu oraz urządzeń i obiektów telekomunikacji elektronicznej,
- dopuszcza się czasowe zagospodarowanie zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem,
- dopuszcza się korektę linii brzegowej zbiornika wodnego na terenie 1ZP/Ws,
- ustala się realizację dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
- ustala się realizację drogi głównej (1KD-G) biegnącej od północnej granicy planu (ul. Urbanistów) w kierunku południowo-zachodnim do ul. Julianowskiej,
- ustala się wprowadzenie ekranów akustycznych realizowanych w pasie ulicznym wzdłuż ulicy głównej 1KD-G,

- ustala się przebudowę istniejących na obszarze planu dróg: zbiorczych (KD-Z), lokalnych (KD-L), dojazdowych (KD-D) i dróg wewnętrznych (KD-W) z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych,
- ustala się realizację drogi zbiorowej 5KD-Z biegnącą od ul. Urbanistów do ul. Julianowskiej,

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno obszaru ograniczonego ulicami: Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczna oraz ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej (obszar C7, C8, D1, D2, D3, D4, D8) zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 427/XVIII/2012 z dnia 15.02.2012 dla działki 11/8 z obrębu 21:

- funkcja mieszkaniowa w formie mieszkania dla właściciela lub prowadzącego działalność gospodarczą w terenie 1P-S/U w granicach działki o nr ew. 11/8 (obręb 21) jako przeznaczenie dopuszczone.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego: ulicami Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską:

- dopuszcza się wprowadzenie obiektów wieżowych w obszarze jednostek terenowych,
- dopuszcza się wprowadzenie na obszarze planu wielkoprzestrzennych obiektów usług komercyjnych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²),
- nakaz wyposażenia ulic lokalnych, ciągów pieszych (KD-L, KP) w elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci i inne),
- ustala się wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów z zastosowaniem gatunków i odmian właściwych dla danej lokalizacji,
- ustala się nakaz wprowadzenia nowego w stosunku do planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych systemu odwadniającego przy zachowaniu jego ciągłości i przepustowości,
- ustala się przebudowę istniejących ulic zbiorczych z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych: 1KD-Z (ul. Geodetów), 2KD-Z (ul. Energetyczna), 4KD-Z (ul. Projektowana 1) oraz ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D),
- dopuszcza się rozbiórkę torów bocznic,
- dopuszcza się wprowadzenie w obszarze planu ulic wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych wzdłuż ulic: Puławskiej, Julianowskiej, Geodetów, Energetycznej,
- ustala się nakaz wprowadzenia szpalerów drzew w pasie drogowym ul. Energetycznej,
- ustala się realizację drogi zbiorczej 4KD-Z (od ul. Puławskiej do ul. Julianowskiej),
- ustala się realizację projektowanych dróg lokalnych oraz dojazdowych,
- ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych ulicach rezerwy pasa drogowego zabezpieczającego możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej,
- w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:
 - docelową budowę kanalizacji deszczowej w ul. Geodetów (do skrzyżowania z ul. Energetyczną) i Julianowskiej,
 - ustala się realizację pompowni wód deszczowych w liniach rozgraniczających ul. Energetycznej,
- w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się modernizację istniejącej sieci gazowej, w tym remont gazociągu w ul. Geodetów, dopuszcza się realizację projektowanej sieci gazowej,
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- nakaz budowy przez Zakład Energetyczny sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- dopuszcza się przebudowę linii o napięciu 220kV na linię o napięciu 400 kV lub linię wielotorową/wielonapięciową,
- w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizowanie masztowych stacji bazowych telełączności na obszarze planu,
- dopuszcza się czasowe zagospodarowanie zieleni (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010, dla obszaru urbanistycznego oznaczonego symbolem 3 UC:

- ustala się nakaz zachowania dla terenów 1UC, 2UC, 3UC, 5 UC: minimum 10%, dla terenu 4 UC minimum 15%, dla terenu 6 UC minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.

Inwestycje wynikające ze zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna w granicach terenu urbanistycznego oznaczonego w obowiązującym mpzp symbolem 2P-S/U – etap I:

- dla terenu 2P-S/U zakazuje się realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko związanych z produkcją.

Inwestycje wynikające ze zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010r:

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów Północny:

- dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego,
- w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków wodnych,
- w zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- w zakresie komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych,
- w zakresie elektroenergetyki ustala się przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii, a także przebudowę, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych oraz budowę nowych stacji,
- w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania części wsi Julianów Północny zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1405/XLVII/2010 z dnia 19.05.2010 r. dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Julianowskiej, od północy 30m pasem terenu od północnej linii rozgraniczającej projektowanej drogi 2KDD, od wschodu wschodnią granicą działki ozn. nr ew. 19/1 i jej przedłużeniem w kierunku północnym, od południa południową granicą działki ozn. nr ew. 19/1 i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu stanowiące załącznik do uchwały.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno:

- ustala się realizację drogi oznaczonej w planie symbolem 1KD-G, będącą przedłużeniem ul. Okulickiego, stanowiącej powiązanie Piaseczna w kierunku zachodnim z Nadarzynem oraz w kierunku wschodnim z Konstancinem-Jeziorną i Ciszycą,
- ustala się realizację drogi zbiorczej 1KD-Z (biegnącej od ul. Urbanistów w kierunku północnym),
- ustala się realizację dróg lokalnych i dojazdowych a także ciągów pieszych,
- dopuszcza się realizację projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV relacji EC Siekierki - SE Piaseczno w liniach rozgraniczających drogi głównej 1KD-G,
- dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych,
- dopuszcza się realizację w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłnej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację wodociągu i kanalizacji sanitarnej pod jezdniami,
- dopuszcza się zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji,
- w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
 - dopuszczenie realizacji projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV relacji EC Siekierki - SE Piaseczno wraz z pasem technologicznym o szerokości 5,0 m od osi linii, o orientacyjnym przebiegu zaznaczonym na rysunku planu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz ustala się:
 - zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej
- w zakresie telekomunikacji dopuszcza się:
 - rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablówce rozprowadzenie linii abonenckich,
 - lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem
- dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem

- dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów Północny:

- ustala się lokalizację terenów usług publicznych,
- dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, przyłączy do budynków oraz urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się lokalizację terenu obsługi systemu kanalizacyjnego,
- dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne ich odbiorniki.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno dla terenu szkoły w Julianowie:

- ustala się lokalizację terenów usług publicznych,
- dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, przyłączy do budynków oraz urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się przebieg drogi klasy lokalnej,
- dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla autokarów i samochodów dostawczych,
- dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne ich odbiorniki.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław dla działek o nr ew. 119/4 i 119/19:

- ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów,
- zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia,
- zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakazuje się zachowanie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień,
- dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego,
- zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,

- nakazuje się retencję wód opadowych i roztopowych i zagospodarowanie w granicach działki inwestycyjnej,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych,
- dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 8 m,
- ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem,
- ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż $\phi 32$,
- ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$,
- zakazuje się budowy indywidualnych (przydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków,
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne na własnej działce,
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniejszym niż $\phi 160$,
- ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
- ustala się zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV,
- ustala się nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
- ustala się nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych, wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,
- dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska,
- ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- ustala się przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż DN40 dla sieci niskiego ciśnienia oraz nie mniej niż DN15 dla sieci średniego ciśnienia,
- ustala się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej,

- ustala się nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość realizacji infrastruktury z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody,
- ustala się nakaz zagospodarowania odpadów komunalnych oraz pozostałości z segregowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w instalacjach komunalnych,
- ustala się nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
- ustala się nakaz zapewnienia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
- ustala się obowiązek wyposażenia działki budowlanej w urządzenia oraz miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranie selektywne, o powierzchni i wielkości dostosowanej do zbierania w całości każdej frakcji odpadów z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się wyznaczenie na jednej działce budowlanej miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osady „Półko”:

- ustala się przeznaczenie terenów pod mieszkalnictwo, usługi (w tym usługi rekreacji i sportu), tereny zieleni i lasy, tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej,
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska,
- na terenie zieleni urządzonej ustala się obowiązek urządzenia przejść pieszych i ciągów rowerowych utwardzonych, dopuszcza się wyposażenie terenu w elementy małej architektury (ławki, kosze na śmieci),
- ustala się utrzymanie i ochronę terenów leśnych oraz zadrzewień i pojedynczych drzew oraz cieków i akwenów wodnych, z wyjątkiem sztucznie utworzonych,
- ustala się rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno (zmiana i uszczegółowienie struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru urbanistycznego D4 – ograniczonego ul. Przesmyckiego, obszarem D2 oraz od północy i wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczno):

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny zieleni, tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej,
- ustala się zachować istniejące wartościowe drzewa oraz wprowadzić nowe nasadzenia po północnej stronie kanału w układzie rzędowym,
- ustala się przeprowadzenie wzdłuż kanału ciągu komunikacyjnego umożliwiającego obsługę techniczną kanału melioracyjnego,
- ustala się rezerwę geodezyjną pod obsługę inżynierską zabudowy w pasach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi publicznych ulic i ciągów.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Przesmyckiego, Markowskiego, Chyliczkowską i granicą administracyjną miasta:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową (w tym oświatę), tereny zieleni, tereny ulic,

- w terenach o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie na działce poza budynkiem mieszkalnym, drugiego budynku (np. gospodarczego, garażowego lub usługowego) – w sumie 2 budynki,
- ustala się stosowanie nawierzchni utwardzonej na ścieżkach przeznaczonych do ruchu rowerowego poza gruntami leśnymi,
- ustala się ochronę istniejących wartościowych drzew i zadrzewień,
- ustala się obowiązek dla nowo lokalizowanej i istniejącej zabudowy podłączenia do gminnych urządzeń inżynierskich, a w szczególności do kanalizacji sanitarnej i wodociągu,
- wyklucza się lokalizację usług uciążliwych na całym obszarze objętym planem,
- ustala się strefę sanitarną 500 m od cmentarza, w której zakazuje się lokalizacji ujęć wody do celów gospodarczych,
- ustala się wprowadzenie szpalerów zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających ulicy Chyliczkowskiej i ulicy Przesmyckiego,
- wyklucza się lokalizowanie funkcji produkcyjnych i przemysłowych oraz innych funkcji uciążliwych,
- w odniesieniu do nowych realizacji ustala się stosowanie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej,
- dopuszcza się utrzymanie obiektów zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej 4-lokalowej bez możliwości ich rozbudowy,
- ustala się zorganizowanie ciągu pieszo – rowerowego m.in. wzdłuż koryta rzeki Jeziorki,
- ustala się pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie miejskiej infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylce:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, tereny zieleni, tereny wód powierzchniowych, tereny komunikacji,
- dopuszcza się na terenie planu zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- przyjmuje się docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w miejskie sieci infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylce:

- ustala się zakaz przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki społecznej, zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- ustala się zakaz zmiany użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki,
- ustala się zakaz budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylce dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 60 i 63:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi nieuciążliwe oraz tereny komunikacji,

- w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: dróg i związanych z nimi urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających ulicy,
- ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych,
- ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych,
- plan ustala powiązanie infrastruktury technicznej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci,
- obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy,
- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zwartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza.

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny przemysłowe, składowe i usługowe, tereny obsługi urządzeń technicznych i tereny komunikacji, tereny zieleni,
- ustala się ochronę istniejących zadrzewień jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas,
- plan wprowadza zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które ze względu i stosowane urządzenia techniczno - technologiczne wywołują uciążliwość wykraczającą poza teren lokalizacji, a tym samym wymagają zastosowania strefy ochronnej,
- ustala się wprowadzenie obowiązku zachowania stref ochronnych w odniesieniu do obiektów inżynierskich: istniejących i projektowanych linii energetycznych 110 kV i 220 kV, istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia,
- ustala się pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynierskie, w tym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej i zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ekologicznych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i usługi nieuciążliwe oraz teren drogi publicznej,
- zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
- zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
- ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław I zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1124/XLVI/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r.

- ustala się zmianę w planie: dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych o garażowych towarzyszących zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu gruntu rodzimego.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław II zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 188/IX/2007 z dnia 16.05.2007r. (DZ. URZ. WOJ. MAZ. NR 144 poz. 921 z dn. 26.07.2007 r.) , zmienionego w zakresie dz. nr ew. 350/3 uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 533/XXI/2012 z dnia 16.05.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24.07.2012 r. poz. 5543) w granicach dz. ozn. nr ew.27/10 i 44/4 oraz dz. ozn. nr ew. 44/24 i 44/25.

- ustala się na terenie 3MN i 8MN przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przeznaczenie dopuszczalne jako zabudowę usługową (usługi oświaty).

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno – zachodniego – I etap:

- jako podstawowe funkcje obszaru objętego planem ustala się funkcje mieszkaniowe oraz ochrony środowiska przyrodniczego, z dopuszczeniem funkcji usługowych,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- ustala się zasadę kształtowania budynków i budowli ogólnodostępnych w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym,
- ustanawia się obszary ochronne uzdrowiskowe,
- na rysunku planu wskazuje się drzewa o walorach pomnikowych oraz cenne przyrodniczo - do zachowania,
- ustala się układ dróg i ulic o funkcji głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy,
- dopuszcza się budowę mostków dla pieszych na przedłużeniu ulicy dojazdowej Broniewskiego oraz ścieżki dla pieszych w ulicy Słowiczej,
- wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki pieszo-rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się budowę i przebudowę infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północnego – rejon ulic Kołobrzeskiej i Pułaskiego – etap 2:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny zieleni i wód powierzchniowych, tereny dróg,
- zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400m² na obszarze objętym planem,
- ustala się zakaz lokalizacji zabudowy typu condohotel i aparthotel na całym obszarze objętym planem.,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy mieszkaniowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz zabudowy usługowej z zakresu: placówek edukacyjnych, obiektów sportowych oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
- zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- ustala się obszar ochrony uzdrowiskowej,
- dopuszcza się budowę i przebudowę infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chyliczki – etap I:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową (w tym usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji), tereny zieleni, tereny wód powierzchniowych, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji,
- dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i nieprzekraczalną linią zabudowy
- wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz granicę strefy szczególnej ochrony ekologicznej,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej,
- zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia
- zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi
- zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych i powietrza
- zakazuje się lokalizacji składów i magazynów, hal produkcyjnych, instalacji do dystrybucji towarów, w szczególności: samochodowych paliw gazowych, paliw płynnych i innych substancji niebezpiecznych
- zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów takich jak: myjnia, warsztat, lakiernia
- nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej, na której jest prowadzona
- zakazuje się likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów nie wskazanych na rysunku planu z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń
- dopuszcza się realizację przejść i przejazdów nad rowami
- na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień
- dopuszcza się realizację na każdej działce elementów wodnych
- wskazuje się na rysunku planu obszary zagrożone powodzią,
- ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem
- ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na terenie planu z drogami znajdującymi się poza planem.

4.4. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od stycznia 2016 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 499/2017 z dnia 8 września 2017 r. umarzająca postępowanie ws. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie nowej hali magazynowej w Piasecznie przy ul. Julianowskiej 37A, na działce nr ew. 6/15 obręb 7.
- Decyzja nr 682/2018 z dnia 31 grudnia 2018 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Cichej Łąki w Piasecznie.
- Decyzja nr 109/2020 z dnia 17 lipca 2020 r. o umorzeniu postępowania dotycząca instalowania urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych - Stacji Bazowej BT10951 Józefosław 2 zlokalizowanej na istniejącym obiekcie budowlanym (wieża strunobetonowa H=50,0 m), na działce nr 42 przy ul. Ogrodowej 2 w miejscowości Józefosław.
- Decyzja z dnia 25 lutego 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Cichej Łąki w Piasecznie.
- Decyzja Nr 1/2023 z dnia 04 stycznia 2023 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego budowie sieci wodociągowej D400 i D225 w ul. Okulickiego w Piasecznie.
- Decyzja z dnia 24 maja 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa drogi gminnej ulicy Działkowej na odcinku od ul. Przyrodniczej W Józefosławiu do ul. Głowackiego w gminie Konstancin-Jeziorna.”
- Decyzja nr 3/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami w parterze, garażami podziemnymi, parkingami naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, a także budowie drogi osiedlowej 3KD-D, która będzie łączyć wszystkie drogi wewnętrzne poszczególnych etapów realizacji inwestycji. Inwestycja zlokalizowana w Julianowie, na działkach ewidencyjnych nr: 27/52, 27/53, 27/54, 27/43, 27/44, 27/45, 25/57, 25/58, 25/59, 25/52, 25/53, 25/54, 25/47, 25/48, 25/49, 23/18, 23/19, 23/20, 21/15, 21/16 obręb 0020 Julianów, gmina Piaseczno, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie.

4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od stycznia 2023 roku nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.6. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od stycznia 2023 roku nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.7. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Od stycznia 2023 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

- Decyzja nr 7/2023 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 1 lutego 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: rozbudowa drogi powiatowej nr 2814W- ul. Starochylickiej w gminie Piaseczno.
- Decyzja nr 12/2023 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 10 lutego 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: Budowa drogi gminnej ul. Gwiazdzistej wraz z drogą gminną łączącą z ul. Orzechową w Chyliczkach, gm. Piaseczno.
- Decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 18/2023 z dnia 14 marca 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - budowa i rozbudowa ul. Lidii Wysockiej, Sybiraków i Nadziei w Julianowie, gm. Piaseczno wraz z budową odwodnienia, kanału technologicznego i oświetlenia ulicznego z budową i przebudową sieci wodno – kanalizacyjnej.
- Decyzja nr 19/2023 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 15 marca 2023 r. . o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie dróg gminnych KDL, 4KD-D oraz ul. Zimowej w ramach zamierzenia budowlanego: pn.: „Obsługa komunikacyjna szkoły w Julianowie.”
- Decyzja nr 32/2023 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 31 maja 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ul. Śniadeckich (drogi gminnej klasy L) w gminie Konstancin-Jeziorna.
- Decyzja nr 34/2023 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 16 czerwca 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej 1KDL w Piasecznie wraz z rozbudową skrzyżowania z drogą powiatową nr 2866 W – ul. Przesmyckiego.
- Decyzja nr 40/2023 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 14 lipca 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej ul. Bażanciej w Chyliczkach w ramach zamierzenia budowlanego: pn.: „Obsługa komunikacyjna szkoły w Julianowie.”
- Decyzja nr 57/2023 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 27 listopada 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Budowie drogi gminnej łączącej ul. Zimową z ul. Gwiazdzistą w Chyliczkach, gm. Piaseczno.
- Decyzja nr 225/SPEC/2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 grudnia 2023 r. uchylająca w części i w tym zakresie orzekająca co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 12/2019 z dnia 15 kwietnia 2019 r., znak: ARB.6740.1.22.2018.KM o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa ulicy Jutrzenki (drogi gminnej) na odcinku od ulicy Geodetów w Józefosławiu na terenie gminy Piaseczno wraz z budową i przebudową sieci infrastruktury technicznej, w obrębie 0019 Józefosław, w jednostce ewidencyjnej Piaseczno – obszar wiejski”.
- Decyzja nr 89/SPEC/2024 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2024 r. . uchylająca w części i w tym zakresie orzekająca co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego Nr 34/2022 z dnia 5 września 2022 r. znak: ARB.6740.1.19.2022.NP o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa ul. Polnej wraz z budową i przebudowa sieci uzbrojenia terenu w Chylicach, gm. Piaseczno”.
- Decyzja nr 85/SPEC/2025 Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2025 r. uchylająca w części i w tym zakresie orzekająca co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 7/2023 z dnia 1 lutego 2023 r., znak: ARB.6740.1.57.2022.KSt, zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt

architektoniczno-budowlany dla inwestycji polegającej na rozbudowie drogi powiatowej nr 2814W – ul. Starochylickiej w gminie Piaseczno.

- Decyzja nr 137/SPEC/2025 Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 września 2025 r. utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego Nr 12/2023 z dnia 10 lutego 2023 r., znak: ARB.6740.1.36.2022.ZS o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi gminnej ul. Gwiazdzistej wraz z drogą gminną łączącą z Orzechową w Chyliczkach, gm. Piaseczno, powiat piaseczyński, woj. mazowieckie”.
- Decyzja nr 147/SPEC/2025 Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 października 2025 r. uchylająca w części i w tym zakresie orzekająca co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego Nr 57/2023 z dnia 27 listopada 2023 r., znak: ARB.6740.1.17.2023.AM, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi gminnej łączącej ul. Zimową z ul. Gwiazdzistą w Chyliczkach, gm. Piaseczno”.

4.8. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej

Od stycznia 2023 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej:

- Decyzja nr 839/SAAB/2025 Wojewody Mazowieckiego z dnia 11 grudnia 2025 r. o pozwoleniu na budowę strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej: “rozbudowa istniejących stanowisk autotransformatorowych AT1 i AT2, budowa dodatkowych komór żelbetowych, remont fundamentów i konstrukcji odłączników szynowych pól AT1 i AT2 i budowa niezbędnej infrastruktury technicznej w ramach zadania: „Dostosowanie infrastruktury stacji do instalacji transformatorów – SE Piaseczno; adres zamierzenia budowlanego: identyfikator działki ewid. 141804_4.0008.8/8; 141804_4.0008.8/19; 141804_4.0008.8/20; 141804_4.0008.8/24; powiat piaseczyński; woj. mazowieckie”.

4.9. Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny przyległe do rzeki Jeziorki) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarze zagrożenia powodzią raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

4.10. Obszary ograniczonego użytkowania

Na podstawie Uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania.

Określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

- w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Ponadto, część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w granicy powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Na dzień sporządzania niniejszego raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno, przyjętego uchwałą nr 1030/XXXVI/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 3 lipca 2013 r. Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno, przyjęty uchwałą nr 1030/XXXVI/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 3 lipca 2013 r.

- **Działka ew. nr 30/12 z obrębu 0020**
 - przeznaczenie terenu w planie: 3MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 (przy czym dla zabudowy usług z zakresu kultu religijnego nie ustala się)
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 14,0 m,
 - zabudowy garażowej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - zabudowy gospodarczej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - budynków z zakresu kultu religijnego nie ustala się.
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 1,5 stanowiska parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych stanowisk parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do stanowisk parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak stanowiska te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika stanowisk parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),
 - minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty oraz pozostałych usług (sklepów, biur itp.).

- **Działka ew. nr 30/11 z obrębu 0020**

- przeznaczenie terenu w planie: 2KD-D – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie,
- na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo z dopuszczeniem wycinki drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym lub w związku z niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi,
- w zakresie ochrony wód i gruntów: nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji oraz zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych; nakaz podczyszczania wód opadowych; obowiązek zbierania odpadów; zakaz składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu;
- w zakresie ochrony stosunków wodnych: nakaz zagospodarowania wód opadowych; zakaz niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich obiektów naturalnych bądź sztucznych, mogących spełniać rolę „odprowadzalnika” bądź „magazynu” wód, w szczególności cieków naturalnych, rowów, kanałów, zbiorników wodnych, itp.; wszelkie działania wykraczające poza eksploatację i konserwację wód lub urządzeń wodnych wymagają uzyskania pozwolenia wodno-prawnego zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie; nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz dla służb ratowniczych; dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (na podstawie pozwolenia wodno-prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne); obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy;
- w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne;

- w zakresie ochrony przed hałasem ustala się: zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu: wszystkie tereny oznaczone symbolami U/MN i MW/U do terenów mieszkaniowo – usługowych; na obszarach z lokalizacją funkcji chronionych, które znajdują się w strefie uciążliwości związanej z przebiegiem torów kolejowych (120,0 m od osi toru) nakaz stosowania w budynkach odpowiednich rozwiązań technicznych (tj. przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) ograniczających oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w przepisach odrębnych; w przypadku przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi głównej nakaz zastosowania ekranów akustycznych lub/i odpowiednich rozwiązań technicznych (tj. przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) ograniczających oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w przepisach odrębnych.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji**
 - ustala się obsługę terenu inwestycji od strony ul. Urbanistów,
 - ustala się zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D
 - ustala się dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach o minimalnej szerokości pasa drogowego 10m
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej,
 - ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci cieplnej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację wodociągu i kanalizacji sanitarnej pod jezdniami,
 - wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej pod jezdnią z wyjątkiem przejść poprzecznych, oprócz kanalizacji deszczowej oraz infrastruktury niezwiązanej z drogą, w tym wodociągu i kanalizacji sanitarnej tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację,
 - dopuszcza się zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji,
 - ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych, ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych,
 - w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,

- zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
- w zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych.
- w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - nowe inwestycje poprzedzić przeprowadzeniem bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania oraz dostosować udział powierzchni biologicznie czynnej do możliwości zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z bilansem,
 - nakaz odprowadzania z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,
 - dopuszczenia odprowadzania nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji w ilości nie większej, niż ze zlewni naturalnej,
 - nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,
 - z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji, produkcji, magazynów i składów, infrastruktury technicznej, zabudowy usługowej, oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych,
 - dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych,
 - zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV,

- zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
 - zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączeniowe,
 - przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad kreślonych w przepisach prawa energetycznego,
 - sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
 - nakaz lokalizacji sieci średniego napięcia w pasach drogowych,
 - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - dopuszczenie realizacji projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV relacji EC Siekierki - SE Piaseczno wraz z pasem technologicznym o szerokości 5,0 m od osi linii, o orientacyjnym przebiegu zaznaczonym na rysunku planu,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV,
 - nakaz uzgadniania z odpowiednim zarządcą sieci każdorazowo zasad zagospodarowania terenów i warunków lokalizacji wszelkich obiektów w obszarze oddziaływania napowietrznej linii wysokiego napięcia oraz w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia i jego sąsiedztwie,
 - zakaz sadzenia drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m oraz drzew i krzewów w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia, których korzenie mogłyby uszkodzić linię,
 - nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz ustala się:
- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
 - nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - nakaz stosowania paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak gaz ziemny energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,
 - pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
 - zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,

- trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdných, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - nakaz sytuowania gazociągu w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony drogi; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
 - nakaz zabezpieczenia przed uszkodzeniem istniejących gazociągów podczas prac modernizacyjnych dróg;
 - nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią,
- w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępnych operatorów,
 - dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablówce rozprowadzenie linii abonenckich;
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem;
 - w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - nakaz zorganizowania i powszechnej dostępności systemu zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym, wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem
 - obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie miejsca oraz urządzenia służące do zbierania odpadów, w tym odpadów zbieranych selektywnie,
 - obowiązek zbierania odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym.

5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno, przyjęty uchwałą nr 1030/XXXVI/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 3 lipca 2013 r.

- **2MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych**
 - dz. ew. nr 29/25 (cz.), 29/24 (cz.), 29/6, 29/20 (cz.) z obrębu 0020 Julianów
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 (przy czym dla zabudowy usług z zakresu kultu religijnego nie ustala się)
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 14,0 m,
 - zabudowy garażowej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - zabudowy gospodarczej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - budynków z zakresu kultu religijnego nie ustala się.
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 1,5 stanowiska parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych stanowisk parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do stanowisk parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak stanowiska te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika stanowisk parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),
 - minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty oraz pozostałych usług (sklepów, biur itp.).
- **3MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych**
 - dz. ew. nr 30/7 (cz.) z obrębu 0020 Julianów
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 (przy czym dla zabudowy usług z zakresu kultu religijnego nie ustala się)
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 14,0 m,
 - zabudowy garażowej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - zabudowy gospodarczej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - budynków z zakresu kultu religijnego nie ustala się.
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 1,5 stanowiska parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych stanowisk parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do stanowisk parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak stanowiska te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika stanowisk parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),
 - minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty oraz pozostałych usług (sklepów, biur itp.).
- **4MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych**
 - dz. ew. nr 27/11 (cz.), 27/54 (cz.), 27/45, 25/59 (cz.) z obrębu 0020 Julianów

- maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 (przy czym dla zabudowy usług z zakresu kultu religijnego nie ustala się)
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 14,0 m,
 - zabudowy garażowej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - zabudowy gospodarczej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - budynków z zakresu kultu religijnego nie ustala się.
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 1,5 stanowiska parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych stanowisk parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do stanowisk parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak stanowiska te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika stanowisk parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),
 - minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty oraz pozostałych usług (sklepów, biur itp.).
- **5MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych**
 - dz. ew. nr 27/52 (cz.), 27/11 (cz.), 27/43 (cz.), 25/57 (cz.) z obrębu 0020 Julianów
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 (przy czym dla zabudowy usług z zakresu kultu religijnego nie ustala się)
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 14,0 m,
 - zabudowy garażowej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - zabudowy gospodarczej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - budynków z zakresu kultu religijnego nie ustala się.
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 1,5 stanowiska parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych stanowisk parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do stanowisk parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak stanowiska te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika stanowisk parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),
 - minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty oraz pozostałych usług (sklepów, biur itp.).

- **2U/P-S – tereny usług oraz produkcji, składów i magazynów**

- dz. ew. nr 30/10 (cz.) z obrębu 0020 Julianów
- maksymalna intensywność zabudowy: maks. 2,0
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%
- maksymalna wysokość zabudowy: 14 m
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty oraz pozostałych usług (sklepów, biur itp.),
 - minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 10 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych.

- **2KD-L – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej**

- dz. ew. nr 27/11 (cz.) z obrębu 0020 Julianów
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

- **3KD-L – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej**

- dz. ew. nr 30/7 (cz.), 30/5 (cz.) z obrębu 0020 Julianów
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

- **1KD-D – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej**

- dz. ew. nr 29/10 (cz.), 32/2 (cz.), 30/5 (cz.) z obrębu 0020 Julianów oraz dz. 2/5 (cz.) z obrębu 0011 Piaseczno
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

- **2KD-D – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej**
 - dz. ew. nr 29/21, 30/5 (cz.), 29/25 (cz.), 29/24 (cz.), 30/7 (cz.) z obrębu 0020 Julianów
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **3KD-D – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej**
 - dz. ew. nr 25/58 (cz.), 27/44, 27/53, 27/11 (cz.) z obrębu 0020 Julianów
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w gminie Piaseczno dla terenu szkoły w Julianowie, przyjęty uchwałą nr 715/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2021 r.

- **UP – tereny usług publicznych**
 - dz. ew. nr 27/33 (cz.), 27/4 (cz.), 25/13 (cz.), 27/15 z obrębu 0020 Julianów
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,6
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,6
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 75%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usług publicznych związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla zabudowy usług oświaty – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla zabudowy usługi kultury - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150m² powierzchni użytkowej usług;
 - dla zabudowy usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 300 m² powierzchni użytkowej usług.
- **KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej**
 - dz. ew. nr 27/11 (cz.), 27/9, 25/19 (cz.) z obrębu 0020 Julianów
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczno i dalej ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej, przyjęty uchwałą nr 427/XVIII/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 lutego 2012 r.

- **16MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- dz. ew. nr 2/9 (cz.), 3/4 (cz.) z obrębu 0011
- maksymalna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8 dla zabudowy wolnostojącej oraz maksymalnie 1,0 dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - mieszkaniowej: nie więcej niż 40% oraz dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej: nie więcej niż 60%
 - innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; w granicach terenu 10MN dopuszczona wysokość 19m. dla obiektów o charakterze dominant, związanych z funkcją muzealniczo - skansenową oraz dla wież widokowych.
- maksymalna wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m. nad poziomem terenu
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% na działce dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 40% dla działek z budynkiem z zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, atrialnej i z budynkiem w zabudowie jednorodzinnej szeregowej,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsc parkingowych na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny.

- **17MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- dz. ew. nr 2/11 (cz.), 3/5 (cz.) z obrębu 0011
- maksymalna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8 dla zabudowy wolnostojącej oraz maksymalnie 1,0 dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - mieszkaniowej: nie więcej niż 40% oraz dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej: nie więcej niż 60%
 - innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; w granicach terenu 10MN dopuszczona wysokość 19m. dla obiektów o charakterze dominant, związanych z funkcją muzealniczo - skansenową oraz dla wież widokowych.

- maksymalna wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m. nad poziomem terenu
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% na działce dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojące i 40% dla działek z budynkiem z zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, atrialnej i z budynkiem w zabudowie jednorodzinnej szeregowej,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsc parkingowych na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny.
- **3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 5/22 (cz.), 5/24 (cz.), 5/25 (cz.), 5/26 (cz.) obrębu 0011
 - maksymalna intensywność zabudowy: maks. 2,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 75%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej: maksymalnie 14,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu
 - innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1,5 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych miejsc parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do miejsc parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak miejsca te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika miejsc parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej).
- **4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 225/4 (cz.), 225/6 (cz.) z obrębu 0011
 - maksymalna intensywność zabudowy: maks. 2,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 75%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej: maksymalnie 14,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu
 - innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1,5 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych miejsc parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do miejsc parkingowych w poziomie

terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak miejsca te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika miejsc parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej).

- **2MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych**
 - dz. ew. nr 2/7 (cz.) z obrębu 0011
 - maksymalna intensywność zabudowy: maks. 2,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 75%
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej: maksymalnie 14,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu,
 - innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1,5 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych miejsc parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do miejsc parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak miejsca te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika miejsc parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),
 - 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, biur itp.
- **12KD-L – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej**
 - dz. ew. nr 5/8 (cz.), 3/8, 2/10 z obrębu 0011
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **17KD-D – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej**
 - dz. ew. nr 3/7 (cz.), 2/8 (cz.), 2/9 (cz.) z obrębu 0011
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **18KD-D – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej**

- dz. ew. nr 3/10 (cz.), 5/5 (cz.) z obrębu 0011
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Warszawa, dn. 27.01.2026 r.

Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o.

dział analiz

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851 000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.