



PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE



SZYMANÓW
DOM I NATURA

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

30.09.2026

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	22 750 17 11, 570 810 870	
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. Mickiewicza 100 A-G 05-800 Pruszków
Data rozpoczęcia	26.08.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.06.2022 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Chrobrego 4 02-479 Warszawa
Data rozpoczęcia	05.05.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.05.2019 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Poniatowskiego 19 05-500 Piaseczno
Data rozpoczęcia	30.09.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.09.2022 r.
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	05-532 Szymanów Nr ewidencyjny 7/1 obręb Szymanów (141801_5.0041)
Nr księgi wieczystej	WA11/00051950/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych; nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	0,3895 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): 1. bezpośrednio sąsiedztwo drogi publicznej klasy zbiorczej, 2. bezpośrednio sąsiedztwo przystanku autobusowego, 3. sąsiedztwo linii wysokiego napięcia przebiegających przez obręb Szymanów

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

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.

	i Kawęczynek-Borowina, wzdłuż granicy obrębów, 4. sąsiedztwo zakładu produkcyjnego opakowań Mondi w obrębie Solec, 5. sąsiedztwo stacji bazowej telefonii komórkowej przy ulicy Wareckiej, w odległości ok. 250 m od terenu inwestycji, 6. lokalizacja zakładów produkcyjnych i obiektów magazynowych w rejonie ulicy Alternatywy (obróby Szymanów i Lubna), 7. sąsiedztwo centrum handlowego Glinianka zlokalizowanego w miejscowości Lubna przy drodze krajowej nr 79, 8. sąsiedztwo stacji benzynowej zlokalizowanej w miejscowości Solec przy drodze krajowej nr 79, 9. sąsiedztwo hotelu i sali weselnej w miejscowości Szymanów, 10. sąsiedztwo punktów usługowych zlokalizowanych głównie wzdłuż drogi publicznej kategorii zbiorczej, 11. sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, 12. sąsiedztwo Szkoły Podstawowej w Baniosze, 13. sąsiedztwo rzeki Małej i Łąk Sołeckich, 14. część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w rejonie rzeki Małej i na zachód od rzeki Małej) zostało wyznaczone jako Chojnowski Park Krajobrazowy i Otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, 15. część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rzeka Mała oraz tereny przyległe) zostało wyznaczone jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, 16. część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (po zachodniej stronie od rzeki Małej) zostało wyznaczone jako obszar siedliskowy Natura 2000 – Łąki Sołeckie, 17. część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren gminy Konstancin-Jeziorna) objęta jest zapisami uchwały krajobrazowej (Uchwała nr 333/VIII/24/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, w gminie Konstancin-Jeziorna), 18. część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie. 19. Trafostacja – zlokalizowana na terenie działki <i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i>		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="544 1823 1023 2072"> Plan ogólny gminy </td><td data-bbox="1023 1823 1501 2072"> <i>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</i> Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr CVI/943/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 20 grudnia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Góra Kalwaria. </td></tr> </table>	Plan ogólny gminy	<i>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</i> Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr CVI/943/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 20 grudnia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Góra Kalwaria.
Plan ogólny gminy	<i>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</i> Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr CVI/943/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 20 grudnia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Góra Kalwaria.		

		Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjęte Uchwałą Nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 13 września 2006 r., zmienione Uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r. oraz Uchwałą Nr XX/251/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 września 2025 r. https://bip.gorakalwaria.pl/wiadomosci/14247/wiadomosc/845200/studium_uwarunkowan_i_kierunkow_zagospodarowania_przestrzennego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów przyjęty uchwałą nr 445/XLVI/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 maja 2002 r. https://bip.gorakalwaria.pl/wiadomosci/14246/wiadomosc/553951
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne ⁴	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.1 Symbol MU – wszelkie formy mieszkalnictwa w tym wielorodzinne niskie i jednorodzinne oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (np. obiekty zakonne), usługi publiczne stopnia podstawowego: kultura, oświata, obiekty kultu religijnego, opieka zdrowotna i społeczna itp. oraz nieuciążliwe: handel i usługi
	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

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.

	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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

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

publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.	Na terenie inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów, przyjętego uchwałą nr 445/XLVI/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 maja 2002 r.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy, działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.3
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	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.

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
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
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
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
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 1226/2023 z dnia 07.09.2023 r. wydana przez Starostę Piaseczyńskiego Decyzja nr 1581/2023 z dnia 20.11.2023 r. wydana za zgodą Starosty Piaseczyńskiego (przenosząca)	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzja 264/2026 z dnia 03.08.2026 Zaświadczenie 762/2026 z dnia 10.08.2026	
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 1226/2023 z dnia 07.09.2023 r. przez Starostę Piaseczyńskiego oraz decyzja nr 1581/2023 z dnia 20.11.2023 r. wydana za zgodą Starosty Piaseczyńskiego.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych – 09.12.2023 Planowany termin zakończenia robót budowlanych – 30.04.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 70% Wpłaty klientów 30%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

* Niepotrzebne skreślić.

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷		0,45 % według rozporządzenia z dnia 27 czerwca 2022 r.		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	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.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nazwa etapu	Opis etapu	%	Termin realizacji	
	Etap I	1. zakup działki 2. projekty i dokumentacja wykonawcza 3. przygotowanie terenu budowy; uzbrojenie w przyłącze budowlane; wybudowanie drogi tymczasowej, zaplecze kontenerów budowlanych , ogrodzenie budowlane 4. wykop 5. odwodnienie wykopu 6. wykonanie fundamentów i ścian konstrukcyjnych kondygnacji podziemnej z klatką schodową, szybem windowym 7. wykonanie ścian osłonowych wraz ze stropem 8. wykonanie izolacji ścian kondygnacji podziemnej/biała wanna 8. bez murów oporowych	20%	30.04.2024	
	Etap II	1. wykonanie konstrukcji żelbetowej parteru z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem; 2. wykonanie konstrukcji żelbetowej I (pierwszego) piętra z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem; 3. wykonanie konstrukcji żelbetowej II (drugiego) piętra z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem; 4. wykonanie konstrukcji żelbetowej III (trzeciego) piętra z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem; 5. bez murów oporowych	25%	30.10.2024	

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.

	Etap III	1. wykonanie: ścian osłonowych parteru 2. wykonanie: ścian osłonowych, międzylokalowych i działowych I, II, III piętra 3. zamontowanie okien 4. wykonanie pokrycia dachu bez obróbek blacharskich	20%	30.11.2024	
	Etap IV	1. wykonanie elewacji w systemie lekko mokrym bez warstwy wykończeniowej (tynku) - bez cokołu H=około 200 cm 2. podtynkowe i podposadzkowe instalacje elektryczne, hydrauliczne, internetowe, TV, kanalizacyjne 3. posadzki cementowe 4. tynki wewnętrzne - 90% 5. montaż parapetów wewnętrznych i zewnętrznych 6. obróbki blacharskie na dachu	15%	30.06.2025	
	Etap V	1. montaż dźwigu osobowego bez uruchomienia 2. montaż oświetlenia w częściach wspólnych budynku bez uruchomienia 3. elewacja zewnętrzna wraz z cokołem wokół budynku o wysokości około 200 cm 4. położenie płytek gresowych na klatce schodowej i korytarzu 5. montaż kotłowni bez uruchomienia 6. wykonanie wentylacji mechanicznej bez uruchomienia 7. montaż drzwi lokalowych 8. montaż balustrad wewnętrznych i zewnętrznych 9. montaż drzwi wejściowych do budynku aluminium/szkło	10%	30.08.2025	
	Etap VI	1. montaż grzejników 2. wykonanie okładzin balkonów 3. wykonanie ciągów komunikacyjnych chodników i drogi, 4. uporządkowanie terenu 5. wykonanie przyłączy kanalizacji, gazu, wodociągu i przyłączy energii elek. 6. wykonanie boksów lokatorskich 7. montaż: domofonów, nawiewników, klamek okiennych, cokół na elewacji 8. organizacja ruchu w garażu 9.. wykonanie murów oporowych	10%	30.06.2026	

		10. malowanie korytarzy		
		11. pozwolenie na użytkowanie		
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.			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	8. ARTYKUŁ – ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ; KARA UMOWNA – zgodnie z umową deweloperską (załącznik nr. 2) 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. 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 dwudziesto)-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 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. 8.11 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 nr WA11/00051950/6 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. ----- 8.12 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. 8.13 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. 8.14 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. 8.15-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. 8.16 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. 8.17 W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera
--	---

	z przyczyn określonych w art. 8.8 i 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 4. do stanu standardowego, zgodnego z jego ofertą. 8.18 Nabywca upoważnia Dewelopera do potrącania wierzytelności należnych Deweloperowi od Nabywcy z wierzytelnościami należnymi Nabywcy od Dewelopera.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 *Banku Spółdzielczym w Piasecznie*, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Piasecznie,
- 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. NR 7/1
OBR. SZYMANÓW (0041),
GMINA GÓRA KALWARIA,
POWIAT PIASECZYŃSKI
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI**

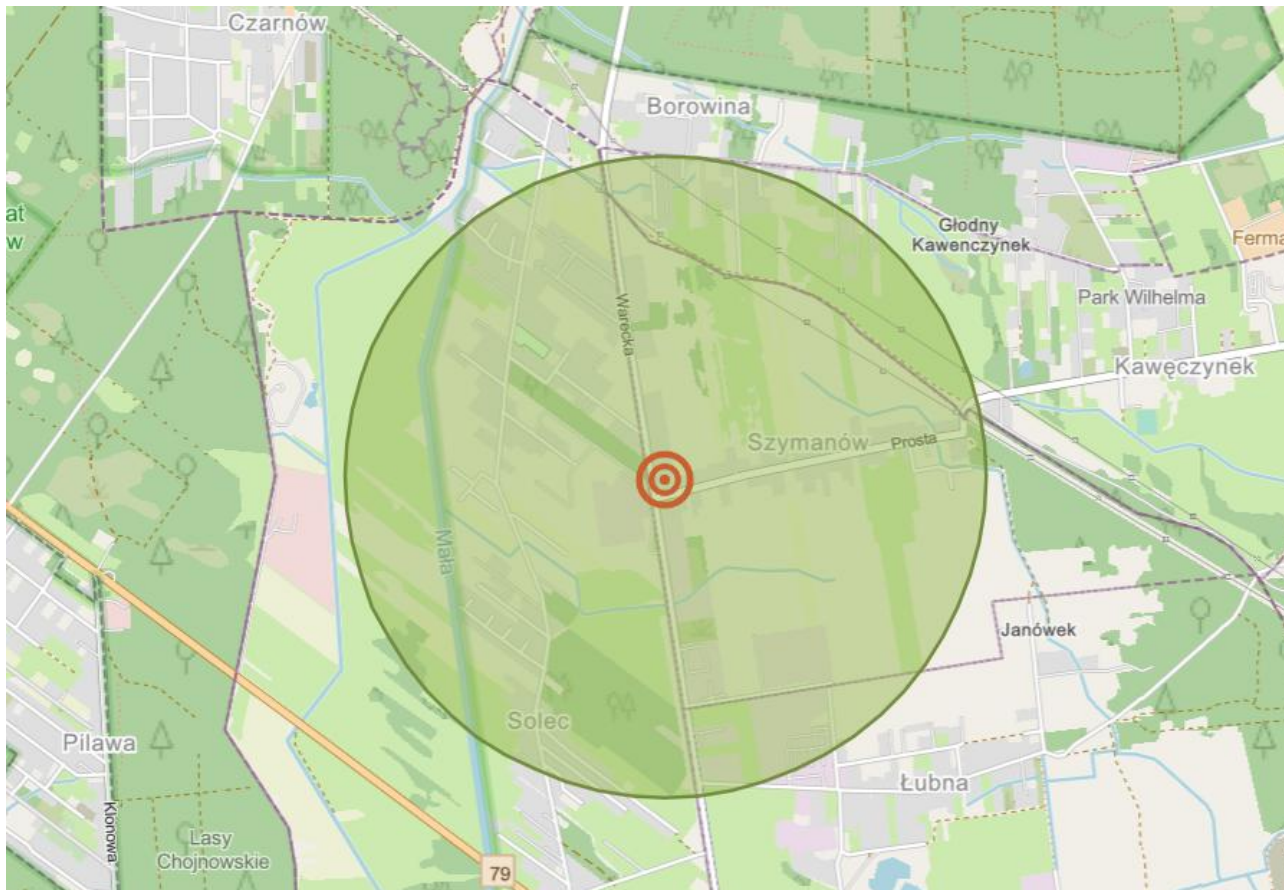
Spis treści

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 _____	4
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	5
4.1.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego Gminy Góra Kalwaria _____	5
4.2.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego Gminy Konstancin-Jeziorna _____	6
4.3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	7
4.4.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	11
4.5.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	11
4.6.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	12
4.7.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	12
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	12
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	12
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 _____	15

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w Gminie Góra Kalwaria, w obrębie Szymanów (0041), na działce ew. nr 7/1.

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 drogi publicznej klasy zbiorczej,
- bezpośrednie sąsiedztwo przystanku autobusowego,
- sąsiedztwo linii wysokiego napięcia przebiegających przez obręby Szymanów i Kawęczyniek-Borowina, wzdłuż granicy obrębów,
- sąsiedztwo zakładu produkcyjnego opakowań Mondi w obrębie Solec,
- sąsiedztwo stacji bazowej telefonii komórkowej przy ulicy Wareckiej, w odległości ok. 250 m od terenu inwestycji,

- lokalizacja zakładów produkcyjnych i obiektów magazynowych w rejonie ulicy Alternatywy (obróby Szymanów i Łubna),
- sąsiedztwo centrum handlowego Glinianka zlokalizowanego w miejscowości Łubna przy drodze krajowej nr 79,
- sąsiedztwo stacji benzynowej zlokalizowanej w miejscowości Solec przy drodze krajowej nr 79,
- sąsiedztwo hotelu i sali weselnej w miejscowości Szymanów,
- sąsiedztwo punktów usługowych zlokalizowanych głównie wzdłuż drogi publicznej kategorii zbiorczej,
- sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- sąsiedztwo Szkoły Podstawowej w Baniosze,
- sąsiedztwo rzeki Małej i Łąk Sołeckich,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w rejonie rzeki Małej i na zachód od rzeki Małej) zostało wyznaczone jako Chojnowski Park Krajobrazowy i Otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rzeka Mała oraz tereny przyległe) zostało wyznaczone jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (po zachodniej stronie od rzeki Małej) zostało wyznaczone jako obszar siedliskowy Natura 2000 – Łąki Sołeckie,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren gminy Konstancin-Jeziorna) objęta jest zapisami uchwały krajobrazowej (Uchwała nr 333/VIII/24/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, w gminie Konstancin-Jeziorna),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Chopina w Warszawie.

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowa działka jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Szymanów, przyjętego uchwałą nr 445/XLVI/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 maja 2002 r.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od analizowanej nieruchomości posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjętym Uchwałą Nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 13 września 2006 r., zmienionym Uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r. oraz Uchwałą Nr XX/251/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 września 2025 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konstancin-Jeziorna, uchwalone przez Radę Miejską Uchwałą nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r.,
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- rejestrem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Posłużono się również: mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, 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 Gminy Góra Kalwaria

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr CVI/943/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 20 grudnia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Góra Kalwaria.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjęte Uchwałą Nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 13 września 2006 r., zmienione Uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r. oraz Uchwałą Nr XX/251/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 września 2025 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria

- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, lasów, zadrzewień i zalesień, zieleni urządzonej i terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- na obszarze w promieniu 1 km od planowanej inwestycji wskazuje się lokalizację stanowisk archeologicznych,
- ustala się zachowanie i ochronę stanowisk archeologicznych,
- ustala się dążenie do wielofunkcyjnego rozwoju gminy przy strefowej koncentracji poszczególnych funkcji rozwojowych, zachowując właściwe proporcje pomiędzy terenami do zainwestowania a terenami otwartymi,
- ustala się uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- ustala się utrzymanie przebiegu istniejących dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych,
- ustala się budowę nowych odcinków dróg gminnych uzupełniających układ komunikacyjny gminy, skoordynowaną z budową urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizację dróg i tras rowerowych na terenie gminy,
- ustala się modernizację dróg pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom,

- ustala się budowę nowych, jak i przebudowę oraz rozbudowę istniejących sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,
- ustala się modernizację i przebudowę istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV Piaseczno – Góra Kalwaria,
- dopuszcza się odbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych, a także odbudowę, przebudowę, modernizację oraz wymianę istniejących stacji transformatorowych, rozdzielczych, transformatorowo-rozdzielczych oraz budowę nowych stacji,
- dopuszcza się lokalizowanie nowych oraz rozbudowę już istniejących źródeł wytwórczych energii elektrycznej,
- ustala się rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących gazociągów oraz budowę nowych gazociągów,
- wskazuje się na konieczność, w miarę możliwości technicznych, przyłączania do sieci ciepłowniczej kolejnych odbiorców oraz prowadzenia prac modernizacyjnych sieci w celu zmniejszenia strat ciepła podczas jego przesyłu,
- ustala się rozwój sieci telekomunikacyjnej umożliwiającej łączność i szerokopasmową transmisję danych,
- ustala się rozwój sieci bezprzewodowych poprzez budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu np. za pomocą sieci hotspotów,
- ustala się zachowanie zwartych kompleksów lasów o charakterze naturalnym i zbliżonym do naturalnego oraz dążenie do zwiększenia lesistości (szczególnie na terenach wskazanych do zalesienia) w celu wzmacniania ciągów ekologicznych i wydzielania strukturalnie jednostek osadniczych,
- ustala się zachowanie walorów krajobrazowych i przyrodniczych, bioróżnorodności oraz równowagi ekologicznej w środowisku przyrodniczym gminy,
- ustala się ochronę systemu powiązań przyrodniczych pomiędzy obszarami o znaczącej funkcji środowiskowej, przede wszystkim terenami dolin rzecznych i terenami leśnymi,
- ustala się trasę przebiegu linii wysokiego napięcia 110kV.

4.2. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego Gminy Konstancin-Jeziorna

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr 751/VIII/60/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 25 października 2023 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Konstancin-Jeziorna.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna uchwalone przez Radę Miejską Uchwałą nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konstancin-Jeziorna

- ustala się lokalizację terenów istniejącego zainwestowania zawierające również rezerwy na uzupełnienie zabudową,
- ustala się trasę przebiegu linii wysokiego napięcia 110kV,
- ustala się lokalizację obszarów przewidzianych do urbanizacji.

4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanej nieruchomości, na której planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia trzynastu planów miejscowych i ich zmiany:

1. Uchwała Nr 492/IV/31/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kawęczyniek.
2. Uchwała Nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1.
3. Uchwała Nr 445/XLVI/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 maja 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Szymanów.
4. Uchwała Nr 464/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 5 października 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów - część północno - zachodnia.
5. Uchwała Nr 299/XXXIV/2001 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów dla fragmentu wsi Szymanów.
6. Uchwała Nr XLV/490/2013 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 30 sierpnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna i Szymanów – tereny po wschodniej stronie drogi powiatowej do Konstancina II.
7. Uchwała Nr 304/XXIII/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 4 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Łubna.
8. Uchwała Nr LIV/466/2021 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna.
9. Uchwała Nr 362/XXVIII/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 10 lutego 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec - część wschodnia.
10. Uchwała Nr 467/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 5 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II), zmieniona uchwałą nr LXXXI/715/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 października 2022 r.
11. Uchwała Nr 229/XIX/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec i Baniocha - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
12. Uchwała Nr 300/XXXIV/2001 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria - fragment wsi Solec.
13. Uchwała Nr LXXII/748/2018 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 października 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kawęczyniek:

- ustala się lokalizację terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dużym udziałem zieleni towarzyszącej,
- wyznacza się lokalizację terenów dróg wewnętrznych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1:

- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w układzie bliźniaczym oraz garaży i budynków gospodarczych towarzyszących tej zabudowie,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- ustala się lokalizację terenów dróg publicznych klasy dojazdowej,
- dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbióranych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony środowiska i Prawa lotniczego,
- dopuszcza się stosowanie kominków opalanych paliwem stałym, pod warunkiem, że nie jest to główne źródło ogrzewania budynków,
- dopuszcza się niekoncesjonowane wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych w czasie generacji lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym,
- dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód, a także budowę przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Szymanów:

- ustala się lokalizację terenów zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- ustala się lokalizację terenów wszelkich form mieszkalnictwa w tym wielorodzinnego niskiego, jednorodzinnego oraz obiektów zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem usług publicznych stopnia podstawowego (kultura, oświata, obiekty kultury religijnej, opieki zdrowotnej i społecznej, handlu i usług,
- ustala się lokalizację terenu usług publicznych stopnia podstawowego: kultura, oświata, oraz administracja, handel i usługi nieuciążliwe,
- na działce o funkcji mieszkaniowej, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej,
- dopuszcza się przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego z wymogiem uzgodnienia zmian,
- w przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczanie podpiwniczenia budynków. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się nadsypywanie gruntu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów - część północno - zachodnia:

- ustala się lokalizację terenów zabudowy usług nieuciążliwych, handel, produkcja i funkcje składowo – magazynowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej funkcji podstawowej (lokal zintegrowany z obiektem usługowym lub budynek wolnostojący),
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i handlu,
- dopuszcza się ekranowanie zabudowy mieszkaniowej od ulicy klasy zbiorczej,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- ustala się lokalizację projektowanych dróg klasy dojazdowej oraz wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnich,

- dopuszcza się przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego z wymogiem uzgodnienia zmian,
- w przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczanie podpiwniczenia budynków.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów dla fragmentu wsi Szymanów:

- ustala się lokalizację terenu usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustala się lokalizację terenu usług i przemysłu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna i Szymanów – tereny po wschodniej stronie drogi powiatowej do Konstancina II:

- ustala się lokalizację terenów zabudowy usługowej,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej, składowej,
- dopuszcza się, realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej budowli i urządzeń na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
- dopuszcza się lokalizację obiektów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radionadawczych o maksymalnej wysokości do 55 m nad poziom gruntu rodzimego,
- dopuszcza się umacnianie brzegów otwartych rowów odwadniających,
- dopuszcza się przebudowę rowu w celu pełnienia przez niego dodatkowej roli - odbiornika wód opadowych i roztopowych,
- dopuszcza się realizację mostów lub przepustów, w sposób niepogarszający przepływu wód w rowie,
- dopuszcza się realizację publicznych nośników informacyjnych w formie tablic wolno stojących.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Łubna:

- ustala się lokalizację terenów usług i produkcji,
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy po uzgodnieniu projektu przebudowy urządzeń melioracyjnych z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
- dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków i rowów melioracyjnych po uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych,
- dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

- dopuszcza się realizację zbiorczego systemu ciepłowniczego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna:

- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalno-usługowe,
- dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie wolno stojącej lub wbudowanych w budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich: remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, za wyjątkiem terenów lasów,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
- do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do zbiorników bezodpływowych,
- dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych,
- dopuszcza się realizację nowych podziemnych linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym światłowodów,
- dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
- dopuszcza się przekrycia otwartych rowów odwadniających.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec - część wschodnia:

- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej na terenach leśnych,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej z zabudową istniejącą,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy usług nieuciążliwych,
- ustala się lokalizację terenów usług publicznych z urządzoną zielenią towarzyszącą,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy nieuciążliwych usług, produkcji i składów,
- ustala się lokalizację terenu infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej,
- ustala się lokalizację terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

- dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,
- dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, po spełnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
- dopuszcza się stosowanie kominków pod warunkiem, że nie będą one stanowić stałego i jedyne źródła zaopatrzenia w ciepło.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II) wraz ze zmianami:

- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- ustala się lokalizację terenów usług turystyki,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec i Baniocha – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową, tereny zieleni i tereny rolnicze, wody powierzchniowe, tereny lasów, tereny komunikacji,
- zakaz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV lokalizowanych po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym Zakładem Energetycznym.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria - fragment wsi Solec:

- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustala się strefę ochronną linii napowietrznej 15 kV.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III:

- ustala się lokalizację terenów infrastruktury technicznej,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

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

Od maja 2016 roku na terenach zlokalizowanych w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji nie wydano żadnej decyzji środowiskowej.

4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Od maja 2023 roku na terenach zlokalizowanych w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.6. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Od maja 2023 roku na terenach zlokalizowanych w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.7. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Od maja 2023 roku na terenach zlokalizowanych w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

- Decyzja nr 14/2025 z dnia 2 czerwca 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej – Wiśniowej i drogi gminnej KD wraz z rozbudową dróg gminnych – ul. Cegielnianej i ul. Janówek w Łubnej, w gminie Góra Kalwaria, powiat Piaseczyński.
- Decyzja nr 11/2025 (nr rej. ARB.6740.1.6.2025.IP) z dnia 13 maja 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: rozbudowie drogi powiatowej nr 2811W w miejscowości Borowina gm. Konstancin – Jeziorna oraz w miejscowości Solec gm. Góra Kalwaria.

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

Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Szymanów, przyjęty uchwałą nr 445/XLVI/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 maja 2002 r.).

- **Działka ew. nr 7/1 z obrębu 0041**
 - Przeznaczenie terenu w planie: **MU** – zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa
 - Maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: brak ustaleń w planie,
 - Maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenu położonego w sąsiedztwie drogi klasy KUZ - 4 kondygnacje i 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - dla terenów położonych w głębi miejscowości – 3 kondygnacje i 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

- Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy wielorodzinnej co najmniej – 50%, dla zabudowy jednorodzinnej co najmniej – 60%
- Minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,6 stanowiska na lokal mieszkalny.

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

Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego. Plan ustala obowiązek segregacji odpadów na własnej działce. Plan ustala obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów usługowych i komunikacyjnych. Odwodnienie terenów mieszkaniowych odbywać się będzie powierzchniowo do rowów lub do gruntu. Plan postuluje stopniową eliminację z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji o zwiększonym stopniu uciążliwości (hurtownie) na podstawie przeglądu ekologicznego. Postulat nie dotyczy zabudowy na terenach obsługi rolnictwa. Użytkownicy sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej nie mogą wysuwać roszczeń z tytułu uciążliwości wywołanej normalną rolniczą produkcją. Zagospodarowanie terenów MU/U nie może powodować zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i terenach sąsiednich. Plan zakazuje lokalizacji instalacji powodujących emisję substancji i energii do środowiska przekraczających ustalone standardy, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych. Plan postuluje prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych. Plan ustala zachowanie istniejącej zieleni tj. szpalerów zieleni przyulicznej, nadwodnej, osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu oraz ochronę terenu Lz w obrębie obszaru MN. Plan nakazuje zachowanie wód powierzchniowych.

Ustala się utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (zwłaszcza grup zadrzewień) oraz systemu cieków wodnych. Ustala się likwidację prowizorycznej zabudowy oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych.

Wyklucza się podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów słabonośnych z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m ppt. Nakazuje się wykonanie badań geologiczno inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi. Nakazuje kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny. Zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

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:

Ustalenia dotyczące ochrony archeologicznej dóbr kultury:

- W zakresie ochrony archeologicznej dóbr kultury plan wyznacza granice stanowiska archeologicznego nr AZP 61-67/9 wraz z jego strefą ochronną, określona na rysunku planu (poza terenem inwestycji).
- Obowiązek uzgadniania - na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa) oraz roboty ziemne naruszające strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu.
- Zmiana w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje - na obszarach stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochronną - mogą być dopuszczone do realizacji - po przeprowadzeniu (na koszt właściciela gruntu) archeologicznych badań wykopaliskowych.

- Do czasu przeprowadzenia prac archeologicznych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu - tj. wznoszenia inwestycji kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją oraz robotami ziemnymi.
- Szczegółowy zakres prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków. dla każdej inwestycji, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- W planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych. Najdogodniejszym okresem do ich przeprowadzenia jest okres od maja do września.

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 infrastruktury technicznej:

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

- utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kabli elektroenergetycznych SN15kV i nn, kanalizacji telefonicznej - poza jezdniami oraz kanalizacji sanitarnej – poza jezdniami,
- pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu "Baniocha",
- zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- rozdzielczy ograniczony do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- odbiornikiem ścieków z obszaru planu istniejący układ kanalizacji grawitacyjno-pompowej zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Moczydłowie dla Góry Kalwarii,
- zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych,
- zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych.

W zakresie ucieplnienia plan ustala:

- ucieplnienie w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalczynnego,
- dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak paliwa stałe, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowej w Słomczynie i Czarnowie (docelowo) przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
- przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów,
- umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,

W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ „Góra Kalwaria” i najbliższej rozdzielni 15kV,
- pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- lokalizację 1 (jednej) nowej słupowej stacji transformatorowej wraz z linią zasilającą 15kV w liniach rozgraniczających drogi i w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektro-energetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej "Góra Kalwaria" lub innej należącej do alternatywnego operatora,
- napowietrzne rozprowadzenie linii abonenckich,
- dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów.

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- minimalny standard obsługi wyrażający się częstotliwością wywozu stałych odpadów komunalnych 1/tydzień z zalecanym segregowaniem odpadów w miejscu zbiórki,
- zabezpieczenie na terenie każdej posesji możliwości postawienia 4 typów oznaczonych pojemników dla selektywnej zbiórki odpadów.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Układ drogowo-uliczny stanowią:

- ulica zbiorcza [KUZ],
- ulica lokalna [KUL] i
- ulice dojazdowe [KUD], będące drogami publicznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna.

Układ ten wspomagają: wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne [KPJ], będące ciągami prywatnymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określonymi orientacyjnie, które mogą ulec zmianie przy realizacji planu, w zależności od proponowanej przez właścicieli parcelacji terenów. Dla drogi głównej [KUG] dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu. Parametry linii rozgraniczających dróg [KUZ] i [KUL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.

Plan ustala przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi ściśle:

- ulica zbiorcza KUZ: — szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane 2 jezdnie po 7m każda; obowiązek obsadzenia jezdni szpalerem zieleni wysokiej,
- ulice lokalne — KUL, szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m; postulowana szerokość jezdni 6m; postulat obsadzenia ulicy szpalerem zieleni wysokiej,
- ulice dojazdowe - KUD, szerokość w liniach rozgraniczających min. 19m, postulowana szerokość jezdni 6m,
- wyjątkowo wyznaczone na rysunku planu ciągi pieszo - jezdne - KPJ, szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m - 10m.

Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan ustala przebieg i szerokości poszczególnych ciągów pieszo-jezdnych KPJ, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi orientacyjnie, szerokości w liniach rozgraniczających 6m i 8m zgodnie z rysunkiem planu.

Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
- Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla usług - 3 stanowiska na 100mkw. powierzchni użytkowej,
 - dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy wielorodzinnej - 1,6 stanowiska na lokal mieszkalny.

Zakazuje się parkowania wzdłuż ulicy zbiorczej [KUZ]. Dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Szymanów, przyjęty uchwałą nr 445/XLVI/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 maja 2002 r.

- **MU – wszelkie formy mieszkalnictwa w tym wielorodzinne niskie i jednorodzinne oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (np. obiekty zakonne), usługi publiczne stopnia podstawowego: kultura, oświata, obiekty kultu religijnego, opieka zdrowotna i społeczna itp. oraz nieuciągliwe: handel i usługi**
 - działki ewidencyjne nr 6, 7/2 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla terenu położonego w sąsiedztwie drogi klasy KUZ - 4 kondygnacje i 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; dominanta (dz. 7/2) o wysokości do maksimum 13 m, z wyjątkiem obiektów kultu religijnego (kościół), gdzie nie ogranicza się wysokości
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – dla zabudowy wielorodzinnej co najmniej – 50%, dla zabudowy jednorodzinnej co najmniej – 60%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce; 1,6 stanowiska na lokal mieszkalny; dla usług - 3 stanowiska na 100mkw. powierzchni użytkowej, dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - 2 stanowiska na lokal mieszkalny
- **MN – wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) z dopuszczeniem drobnych usług**
 - działki ewidencyjne nr 8 (cz.), 9/41, 9/39, 9/38 (cz.), 10, 11 (cz.), 12 (cz.), 68 (cz.), 69 (cz.), 70 (cz.), 75/2 (cz.), 76 (cz.), 77 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje i 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce; dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - 2 stanowiska na lokal mieszkalny

- **U – Usługi publiczne stopnia podstawowego: kultura, oświata itp. oraz nieuciążliwe: administracja, handel i usługi**
 - działki ewidencyjne nr 65/1 (cz.), 65/2 z obrębu Szymanów,
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje i 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce; dla usług - 3 stanowiska na 100mkw. powierzchni użytkowej
- **KUZ – Droga publiczna klasy zbiorczej (ul. Warecka)**
 - działka ewidencyjna nr 1 (cz.), 65/1 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i 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
- **KUL – Droga publiczna klasy lokalnej (ul. Prosta)**
 - działka ewidencyjna nr 64/18 (cz.), 7/2 (cz.), 65/1 (cz.), 68 (cz.), 69 (cz.), 70 (cz.), 75/1, 76 (cz.), 64/11 (cz.), 77 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i 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
- **KPJ – Wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny**
 - działki ewidencyjne nr 8 (cz.), 9/40, 11 (cz.), 12 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i 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 wsi Szymanów - część północno – zachodnia, przyjęty uchwałą nr 464/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 5 października 2005 r.

- **6U/MN – Usługi nieuciążliwe, handel, produkcja i funkcje składowo – magazynowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej funkcji podstawowej (lokal zintegrowany z obiektem usługowym lub budynek wolnostojący),**
 - działka ewidencyjna nr 4/13 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – maksymalna - 0,9
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe) tj. 11m; nie ogranicza się maksymalnej wysokości dla masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce; dla usług - min. 3 stanowiska na 100mkw. powierzchni użytkowej; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 2 stanowiska na lokal mieszkalny; w przypadku lokalizowania zabudowy o funkcji mieszanej (usługowej i mieszkaniowej) miejsca parkingowe należy obliczyć dla każdej funkcji oddzielnie.
- **2KDD – Droga klasy dojazdowej**
 - działki ewidencyjne nr 8 (cz.), 9/38, 11 (cz.), 12 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i 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
- **1KDZ – Droga klasy zbiorczej**
 - działka ewidencyjna nr 1 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i 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 gminy Góra Kalwaria oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów dla fragmentu wsi Szymanów, przyjęty uchwałą nr 299/XXXIV/2001 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 26 kwietnia 2001 r.

- **U/MN – Teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - działka ewidencyjna nr 67 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie .
- **1KZ – Droga klasy zbiorczej**
 - działka ewidencyjna nr 1 (cz.), 67 (cz.) z obrębu Szymanów,
 - minimalna i 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 gminy Góra Kalwaria dla fragmentu wsi Solec - część wschodnia, przyjęty uchwałą nr 362/XXVIII/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 10 lutego 2009 r.

- **2 U/P-S – Tereny zabudowy nieuciążliwych usług, produkcji i składów**
 - działka ewidencyjna nr 334/4 (cz.) z obrębu Solec,
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – maksymalna – 1,5
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku, dopuszcza się obiekty wieżowe
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 mkw. powierzchni usług, produkcji i składów, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.
- **3 U/P-S – Tereny zabudowy nieuciążliwych usług, produkcji i składów**
 - działka ewidencyjna nr 334/4 (cz.) z obrębu Solec,
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – maksymalna – 1,5
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku, dopuszcza się obiekty wieżowe
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%

- minimalna liczba miejsc do parkowania – minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 mkw. powierzchni usług, produkcji i składów, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.
- **3KDL – Droga klasy lokalnej**
 - działki ewidencyjne nr 108 (cz.), 109 (cz.), 334/1 (cz.) z obrębu Solec,
 - minimalna i 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.
- **1KDZ – Droga klasy zbiorczej**
 - działki ewidencyjne nr 107/91 (cz.), 107/90 (cz.), 107/89 (cz.), 1 (cz.), 108 (cz.), 109 (cz.), 334/6 (cz.) z obrębu Solec,
 - minimalna i 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.
- **3 I-E – Infrastruktura techniczna elektroenergetyki (stacje transformatorowe)**
 - działka ewidencyjna nr 107/89 (cz.) z obrębu Solec,
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – wysokość zabudowy nie więcej niż 5 m, dopuszcza się obiekty wieżowe
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.
- **1 ZLs – Tereny lasów**
 - działka ewidencyjna nr 108 (cz.) z obrębu Solec,
 - minimalna i 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.

- **1 U/P-S – Tereny zabudowy nieuciążliwych usług, produkcji i składów**
 - działki ewidencyjne nr 107/89 (cz.), 107/90 (cz.), 107/91 (cz.) z obrębu Solec,
 - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – maksymalna – 1,5
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku, dopuszcza się obiekty wieżowe
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 mkw. powierzchni usług, produkcji i składów, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.

Warszawa, dn. 07.05.2026 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 poczynając 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.

- 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

OFERTA

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.