

Data sporządzenia prospektu 03.06.2026 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
**przedsięwzięcia deweloperskiego „Solec przy lesie”**  
*w Solcu, gmina Góra Kalwaria*



*Sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.), zwaną dalej „Ustawą”.*

**Wersja 1**  
**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego**

## CZEŚĆ OGÓLNA

<b>I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA</b>	
<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	GEMINA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Milenijnej 43 lok. 2, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001066821, kapitał zakładowy 5.000 PLN.
Adres	ul. Milenijna 43 lok. 2, 03-130 Warszawa
Numer NIP i REGON	NIP: 1231286646      REGON: 147252549
Numer telefonu	+48 501 152 572
Adres poczty elektronicznej	mwstepniak@gmail.com
Numer faksu	
Adres strony internetowej dewelopera	www.solecprzylesie.pl

<b>II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<p>GEMINA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 03 listopada 2023 roku. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki cywilnej pod firmą STĘPNIAK - JÓŻWIK GEMINA spółka cywilna na podstawie Uchwały Wspólników spółki STĘPNIAK - JÓŻWIK GEMINA spółka cywilna w sprawie przekształcenia spółki cywilnej w spółkę w ograniczoną odpowiedzialnością Macieja Stępnika prowadzącego działalność gospodarczą po firmą Maciej Stępnik wspólnik spółki cywilnej GEMINA, NIP 1130106677, REGON 012018456 i Grzegorza Józwicka prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Grzegorz Józwick wspólnik spółki cywilnej GEMINA, NIP 9461317113, REGON 147247519.</p>	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Działka ew. nr 114/5, 114/6, obręb 0008 Chylice, ul. Wesoła 3, 3B, Chylice
Data rozpoczęcia	25.07.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.04.2024 r.
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Działka ew. nr 16/36, 16/37, 16/41, 16/41, obręb 0010 Borowina-Kawęczynek, ul. Zaleśna 87A, 87B, 87C, 87D, Borowina

Data rozpoczęcia	08.03.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25.02.2025 r.
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Działka ew. nr 24/13 obręb 4-16-17, ul Brzeziny, Białółka
Data rozpoczęcia	08.07.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.12.2020 r.

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

<b>III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <i>* Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.</i>	Solec 127P-127W, 05-532 Solec, działka ew. nr 7/32, obręb ewidencyjny nr 0040 Solec w miejscowości Góra Kalwaria.
Numer księgi wieczystej	WA11/00054397/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <i>*W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.</i>	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia. <i>*W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.</i>	Brak obiektów w sąsiedztwie inwestycji generujących uciążliwości zapachowe.  W sąsiedztwie inwestycji są położone obiekty, których funkcjonowanie może generować uciążliwości hałasowe, świetlne lub inne wpływające na warunki życia: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Przedszkole Borowina Centrum Rozwoju,</li> <li>- ECO Hotel i sala weselna Wiktoria,</li> <li>- Pensjonat Habibi,</li> <li>- supermarket,</li> <li>- basen,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przystanek autobusowy,</li> <li>- linie energetyczne niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia,</li> <li>- transformatory,</li> <li>- słupy energetyczne,</li> <li>- maszty telekomunikacyjny.</li> </ul>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.	Plan ogólny gminy	Brak.
	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.	Część nieruchomości gruntowej, stanowiąca ok. 14% jej powierzchni, objęta jest postanowieniami Uchwały nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak.
	Inne	Brak.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie więcej niż 30%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacyjne użytkowe /druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe/.</li> <li>• Dopuszczalną wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz budynków dla prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej nie więcej niż 1 kondygnacje użytkowe.</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniej niż 70%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej – lasów, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.

		<p>Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.</p> <p>Fragmenty terenów przedstawionych na załącznikach graficznych nr 1 oznaczonych symbolem 1 Solec MN i 2 Solec MN zlokalizowane są na terenie otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.</p> <p>1. Zasady zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze parku krajobrazowego i jego otuliny muszą być podporządkowane ogólnym zasadom określonym w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego ustanawiającym Chojnowski Park Krajobrazowy oraz Rozporządzeniu Dyrekcji Parku.</p> <p>Tereny przedstawione na załącznikach graficznych nr 1 oznaczonych symbolem 1 Solec MN i 2 Solec MN lokalizowane są na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.</p> <p>1. Zasady zagospodarowania terenów znajdujących się w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu muszą uwzględniać rygorów ochrony, określone w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>W odniesieniu do obszarów konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych i stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1, nr 7, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 16, nr 17, nr 18, nr 19, nr 20 i nr 21 symbolami oraz numerem ewidencyjnym plan ustala:</p> <p>1) obowiązek uzgadniania (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) przez urząd miasta i gminy z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych, związanych z infrastrukturą techniczną oraz z eksploatacji kruszywa),</p> <p>2) w granicach stanowisk archeologicznych realizację planowanych inwestycji i zmian związanych z dotychczasowym użytkowaniem terenów uzależnia się od przeprowadzenia, na koszt inwestora, archeologicznych badań ratowniczych:</p>

		<p>a) wyprzedzających zamierzone inwestycje i zmiany związane z zagospodarowaniem terenu,</p> <p>b) obejmujących inwestorski nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych (w tym również niwelacyjnych) związanych z inwestycją,</p> <p>3) w granicach konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych:</p> <p>a) wszelkie roboty ziemne (w tym roboty niwelacyjne związane z zamierzonymi inwestycjami) muszą być prowadzone pod stałym konserwatorskim nadzorem archeologicznym,</p> <p>4) w zamierzonych działaniach inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych,</p> <p>5) w uzgodnieniach z wojewódzkim konserwatorem zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska lub strefy konserwatorskiej, wymieniony na rysunku planu.</p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 15, nr 16, nr 17, nr 19, nr 20 i nr 21 do uchwały symbolem MN:</p> <p>1) obowiązek wydzielenia z powierzchni działki przeznaczonej dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej drogi dojazdowej o szer. 4,5 m do pól uprawnych, w przypadku zaistnienia konieczności wykonania takiego dojazdu,</p> <p>2) obsługę komunikacyjną działek powstałych w wyniku podziałów wtórnych bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p><b>Zaopatrzenie w wodę.</b></p> <p>1. Plan ustala następujące warunki zaopatrzenia w wodę:</p> <p>a) w systemie zbiorowym z istniejącego wodociągu wiejskiego wsi Solec - dla terenów oznaczonych na rysunkach planu stanowiących w systemie zbiorowym, po rozbudowie sieci wodociągowej wsi Solec - dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 symbolami</p>

	<p>3 Solec 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 U/MN, 5U, 6Y,</p> <p>2. Plan ustala obowiązek projektowania sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg.</p> <p><b>Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków sanitarnych.</b></p> <p>1. Plan ustala następujące warunki odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych:</p> <p style="padding-left: 20px;">a) w systemie projektowanej sieci kanalizacyjnej wsi Solec - dla terenów oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załącznik nr 1, załącznik nr 2,</p> <p>2. Plan ustala obowiązek projektowania sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg, w miarę możliwości w pasie jezdni.</p> <p>3. Do czasu realizacji systemów sieciowych, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza odprowadzenie ścieków w systemach indywidualnych.</p> <p><b>Zasilanie w energię elektryczną.</b></p> <p>1. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę.</p> <p>2. Plan ustala rozbudowę sieci i budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny.</p> <p>3. Plan ustala prowadzenie sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.</p> <p>4. Plan ustala lokalizowanie stacji trafo poza liniami rozgraniczającymi ulic.</p> <p>5. Plan dopuszcza lokalizowanie stacji trafo napowietrznych w liniach rozgraniczających ulic.</p> <p>6. Plan ustala strefę ochronną dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:</p> <p style="padding-left: 20px;">a) 15 kV - o szerokości 12 m (po 6 m na każdą stronę).</p> <p style="padding-left: 20px;">b) 110 kV - o szerokości 40 m (po 20 m na każdą stronę).</p> <p>7. W strefach plan ustala zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i letniskowych.</p> <p>8. W strefach plan dopuszcza lokalizację innych obiektów po uzyskaniu opinii ZE.</p> <p>9. Teren objęty granicami strefy może być zagospodarowany jako powierzchnia biologicznie czynna lub rolniczo.</p>
--	--

		<p><b>Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła.</b></p> <p>1. Plan ustala zasady zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gazem przewodowym,</li> <li>- energią elektryczną,</li> <li>- olejem opałowym niskosiarkowym bądź innymi ekologicznymi nośnikami energii.</li> </ul> <p><b>Zaopatrzenie w gaz ziemny.</b></p> <p>1. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci średniego ciśnienia.</p> <p>2. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci średniego ciśnienia, projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.</p> <p>3. Plan ustala podłączenie odbiorców do sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.</p> <p>4. Plan ustala budowę i rozbudowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy.</p> <p>5. Plan ustala strefy ochronne dla sieci gazowej zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.</p> <p><b>Zaopatrzenie w łącza telefoniczne.</b></p> <p>1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w łącza telefoniczne z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.</p>
<p>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</p> <p><i>*W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.</i></p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p><b>Uchwała nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r.</b> w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</li> </ul> <p><b>Uchwała nr 229/XIX/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 lipca 2008 r.</b> w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec i Baniocha - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1R - tereny rolnicze.</li> </ul> <p><b>Uchwała nr LXXXI/715/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 października 2022 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZI – tereny zieleni izolacyjnej.</li> </ul>

		<p><b>Uchwała nr 568/VI/44/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 maja 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych: - ZL - lasy</p> <p><b>Uchwała nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1: - MN/U/ZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i zieleni parkowej.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p><b>Uchwała nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r.</b> w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria: - MN/U – brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><b>Uchwała nr 229/XIX/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 lipca 2008 r.</b> w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec i Baniocha - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego: - 1R – zakaz zabudowy.</p> <p><b>Uchwała nr LXXXI/715/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 października 2022 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II): - ZI – brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><b>Uchwała nr 568/VI/44/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 maja 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych: - ZL – zakaz zabudowy.</p> <p><b>Uchwała nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1: - MN/U/ZP – nie więcej niż 0,2.</p>

	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p><b>Uchwała nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r.</b> w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria: - MN/U – brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><b>Uchwała nr 229/XIX/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 lipca 2008 r.</b> w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec i Baniocha - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego: - 1R – zakaz zabudowy.</p> <p><b>Uchwała nr LXXXI/715/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 października 2022 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II): - ZI – brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><b>Uchwała nr 568/VI/44/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 maja 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych: - ZL – zakaz zabudowy.</p> <p><b>Uchwała nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap I: - MN/U/ZP – brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p><b>Uchwała nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r.</b> w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria: - MN/U – nie więcej niż 30%.</p> <p><b>Uchwała nr 229/XIX/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 lipca 2008 r.</b> w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec i Baniocha - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego: - 1R – zakaz zabudowy.</p> <p><b>Uchwała nr LXXXI/715/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 października 2022 r.</b> w sprawie</p>

		<p>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II): - ZI – nie więcej niż 10%.</p> <p><b>Uchwała nr 568/VI/44/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 maja 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych: - ZL – zakaz zabudowy.</p> <p><b>Uchwała nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1: - MN/U/ZP – nie więcej niż 25%.</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p><b>Uchwała nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r.</b> w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria: - MN/U:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacyjne użytkowe /druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe/.</li> <li>• Dopuszczalną wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz budynków dla prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej nie więcej niż 1 kondygnacje użytkowe.</li> </ul> <p><b>Uchwała nr 229/XIX/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 lipca 2008 r.</b> w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec i Baniocha - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego: - 1R – zakaz zabudowy.</p> <p><b>Uchwała nr LXXXI/715/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 października 2022 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II): - ZI – brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><b>Uchwała nr 568/VI/44/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 maja 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów</p>

		<p>Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych: - ZL – zakaz zabudowy</p> <p><b>Uchwała nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1: - MN/U/ZP – 10 m, z wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której ustala się nie więcej niż 4 m,</li> <li>• inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p><b>Uchwała nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r.</b> w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria: - MN/U – nie mniej niż 70%.</p> <p><b>Uchwała nr 229/XIX/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 lipca 2008 r.</b> w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec i Baniocha - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego: - 1R – zakaz zabudowy.</p> <p><b>Uchwała nr LXXXI/715/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 października 2022 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II): - ZI – ustala się, że teren w 90% należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.</p> <p><b>Uchwała nr 568/VI/44/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 maja 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych: - ZL - nie ustala się – teren leśny.</p> <p><b>Uchwała nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1: - MN/U/ZP – nie mniej niż 70%.</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p><b>Uchwała nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r.</b> w sprawie zmiany miejscowego planu</p>

		<p>zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria:  - MN/U – brak danych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><b>Uchwała nr 229/XIX/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 lipca 2008 r.</b> w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec i Baniocha - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego:  - 1R – zakaz zabudowy.</p> <p><b>Uchwała nr LXXXI/715/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 października 2022 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II):  - ZI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ustala się, że potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie własnej działki budowlanej w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników,</li> <li>• ustala się wskaźniki parkingowe w następujących ilościach: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie/dom,</li> <li>- dla zabudowy usługowej – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,</li> <li>- dla zabudowy z zakresu gastronomii, hoteli, agroturystyki – 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,</li> <li>- w przypadku lokalizowania zabudowy usługowo-mieszkaniowej miejsca parkingowe należy obliczyć oddzielnie dla usług i oddzielnie dla funkcji mieszkaniowej.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Uchwała nr 568/VI/44/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 21 maja 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasów Chojnowsko-Oborskich i terenów przyległych:  - ZL - nie ustala się – teren leśny.</p> <p><b>Uchwała nr 609/VI/45/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 11 czerwca 2014 r.</b> w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Borowina i terenów przyległych - etap 1:</p>
--	--	---

		- MN/U/ZP – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób zagospodarowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie do 16 m każdy.  Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie do 7 m każdy.  Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie do 11 m każdy.
	forma architektoniczna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6 m od drogi gminnej na dz. ew. nr 6/2 oraz w odległości 20 m od granicy terenu inwestycji z rzeką Małą na dz. ew. nr 5/1. Od granicy z sąsiednimi działkami planowaną inwestycję należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 18% powierzchni terenu inwestycji.
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki i wymagania wynikające z przepisów szczególnych: 1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2020 poz. 1333). 2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609). 3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) 4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. nr 109 poz. 719 z późn. zm.) 5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030). 6. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia	

		<p>objektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463).</p> <p>7. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.), w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów na terenach zieleni lub zadrzewionych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom.</li> </ul> <p>8. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a szczególnie ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.</li> </ul> <p>9. Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren planowanej inwestycji częściowo położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami w/w rozporządzenia.</li> </ul> <p>10. Rozporządzenie Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren planowanej inwestycji położony jest częściowo w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz pozostałych części w jego otulinie. Inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami w/w rozporządzenia.</li> </ul> <p>11. Uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 9600 z 27 października 2017 r.).</p> <p>12. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112).</p> <p>13. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).</p>
--	--	--

		<p>14. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839).</p> <p>15. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).</p> <p>16. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016 r. poz. 124 z późn. zm.).</p> <p>17. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. 2020 r. poz. 310 z późn. zm.), w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inwestor, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać stanu wody na gruncie, ze źródeł i opadowej, ze szkodą dla sąsiednich działek, ani też odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,</li> <li>- zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych w obszarze i na terenach przyległych,</li> <li>- inwestor zobowiązany jest do ustalenia lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji,</li> <li>- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,</li> <li>- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską,</li> <li>- dokumentację powykonawczą z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.</li> </ul>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Warunki i wymagania wynikające z przepisów szczególnych:</p> <p>18. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2020 poz. 1333).</p> <p>19. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego</p>

		<p>zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609).</p> <p>20. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.)</p> <p>21. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. nr 109 poz. 719 z późn. zm.)</p> <p>22. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030).</p> <p>23. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463).</p> <p>24. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.), w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów na terenach zieleni lub zadrzewionych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom.</li> </ul> <p>25. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a szczególnie ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.</li> </ul> <p>26. Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren planowanej inwestycji częściowo położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami w/w rozporządzenia.</li> </ul> <p>27. Rozporządzenie Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren planowanej inwestycji położony jest częściowo w granicach Chojnowskiego</li> </ul>
--	--	---

		<p>Parku Krajobrazowego oraz pozostałych części w jego otulinie. Inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami w/w rozporządzenia.</p> <p>28. Uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 9600 z 27 października 2017 r.).</p> <p>29. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112).</p> <p>30. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).</p> <p>31. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839).</p> <p>32. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).</p> <p>33. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016 r. poz. 124 z późn. zm.).</p> <p>34. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. 2020 r. poz. 310 z późn. zm.), w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inwestor, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać stanu wody na gruncie, ze źródeł i opadowej, ze szkodą dla sąsiednich działek, ani też odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,</li> <li>- zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych w obszarze i na terenach przyległych,</li> <li>- inwestor zobowiązany jest do ustalenia lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji,</li> <li>- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,</li> <li>- w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub</li> </ul>
--	--	--

		likwidacji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską, - dokumentację powykonawczą z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd z publicznej drogi gminnej ul. Zaleśna (dz. ew. nr 6/2).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>W zakresie dostaw energii elektrycznej</b> – z sieci, zgodnie z warunkami przyłączenia nr 20-G2/WP/00566/1 i umową nr 20-G2/UP/00566/1, wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. w dniu 27.02.2020 r.</li> <li><b>W zakresie zaopatrzenia w wodę</b> – z 6 studni głębinowych o głębokości do 30 m i wydajności do 5 m<sup>3</sup>/dobę każda, zgodnie z pismem L.dz. 049/Z/02/2020 z dnia 11.02.2020 r., wydanym przez ZGK sp. z o. o. z obowiązkiem podłączenia planowanej inwestycji do gminnej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu.</li> <li><b>W zakresie odprowadzenia ścieków</b> – do sieci, zgodnie z pismem z dnia 11.02.2020 r., L.dz. 049/Z/02/2020, wydanym przez ZGK sp. z o.o.</li> <li><b>W zakresie zaopatrzenia w ciepło</b> – z indywidualnego źródła – kocioł gazowy.</li> <li><b>W zakresie zaopatrzenia w gaz</b> – z sieci, zgodnie z warunkami przyłączenia z dnia 26.02.2020 r. znak W434/0000023593/00001/2020/00000, wydanymi przez PSG Sp. z o. o. Oddz. Zakład Gazowniczy w Warszawie.</li> </ol>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 60% powierzchni terenu inwestycji.
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych w Decyzji ustalającej warunki zabudowy.
	wysokość zabudowy	Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie do 11 m każdy.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 464/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 5 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szymanów - część północno – zachodnia: - Decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 11/2025 (nr rej. ARB.6740.1.6.2025.IP)

<p><i>*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.</i></p>		<p>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.</p> <p>Uchwała nr LXXXI/715/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II):  - Decyzja nr 1259/2022 z dnia 04.08.2022 r. (nr rej. ARB.6740.958.2022.SR) o zezwoleniu na budowę sieci elektroenergetycznej oświetlenia ulicznego na dz. nr 8/181, 8/180, Obręb 141801_5.0040.</p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 11/2025 (nr rej. ARB.6740.1.6.2025.IP) 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.</li> <li>• Decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 1097/2024 (nr rej. ARB.6740.667.2024.KMo) o zezwoleniu na budowę drogi leśnej - dojazdu pożarowego nr 11 w Leśnictwie Chojnów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr działki nr 267/1, 265/2, 263/2, 267/2, 257, 264/2, 259, 266/1, 264/3 z obrębu 0007 Chojnów.</li> <li>• Decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 54/2023 (nr rej. ARB.6740.1420.2022.ZS)</li> </ul>	

		o zezwoleniu na rozbudowę drogi leśnej wewnętrznej nr 16 w leśnictwie Chojnów polegająca na wykonaniu placu manewrowego na dz. nr 93/32 z obrębu 0015 Obory-Łyczyn.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>Tak</del>	Nie

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 2185/2021 z dnia 12 października 2021 roku, znak ARB.6740.1181.2021.MaW, wydana z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego na rzecz Pana Roberta Pyzy zamieszkałego w miejsc. Baniocha, przeniesiona Decyzją nr 1959/2022 z dnia 19 grudnia 2022 roku na rzecz Pana Macieja Stępnika, zamieszkałego w Warszawie oraz Pana Grzegorza Józwicka, zamieszkałego w Józefostawiu.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Roboty budowlane zostały rozpoczęte w dniu 05.04.2024 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 30.06.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Na nieruchomości zlokalizowanych jest sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Minimalny odstęp między budynkami wynosi 6 m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali wyliczona będzie w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2022-07, na podstawie pomiaru wykonanego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	<del>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del>
	<del>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana</del>	

	kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		
<b>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</b>		
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.		
<b>INNE INFORMACJE</b>		
<p>I. Informacja:</p> <p>1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;</p> <p>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.</p>		

II. Deweloper informuje o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej odpowiednio do zakresu tej 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.