OSIEDLE ZYCHA
Zadanie II (klatka 3 i 4)

PROSPEKT INFORMACYJNY

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 21 kwietnia 2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**STOLMAR DEVELOPMENT SULOWSKI Sp. K.** **KRS: 0000769570** DEVELOPMENT STOLMAR	
Adres	**ADRES SIEDZIBY:** ŚWIDRY 97; 21-400 ŁUKÓW **BIURO SPRZEDAŻY INWESTYCJI:** ul. KOPERNIKA 45; 05-091 ZĄBKI	
Numer NIP i REGON	NIP 825 218 53 45	REGON 382448575
Numer telefonu	+48 502 521 113 Biuro Sprzedaży	
Adres poczty elektronicznej	biuro@stolmardevelopment.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.stolmardevelopment.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	**BUDYNEK WIELORODZINNY - 63 - lokalowy** ul. Krucza 20; 05-091 Ząbki
Data rozpoczęcia	13.05.2019r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.12.2020r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**OSIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ** ul. Gajowa 6; 05-091 Ząbki
Data rozpoczęcia	25.05.2020r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.12.2021
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**PIĘĆ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ ORAZ CZTERY BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ** ul. Kadrowa 19M-X, 04-421 WARSZAWA REMBERTÓW
Data rozpoczęcia	20.09.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**BUDYNEK WIELORODZINNY** **68 - lokalowy** **ul. Skrajna 34; 05-091 Ząbki**
Data rozpoczęcia	27.10.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.01.2024

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)]	BUDYNEK WIELORODZINNY Z LOKALEM USŁUGOWYM, GARAŻEM PODZIEMNYM, GARAŻEM W STREFIE PARTERU WRAZ Z INSTALACJĄ GAZOWĄ, MIEJSCAMI POSTOJOWYMI NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ 148 - LOKALOWY Ul. Zycha 18, 05-091 ZĄBKI Działki nr 2/11, 2/16, 2/17, 2/18 obręb 03-21 oraz nr 1/7, 1/16 obręb 03-29
Numer księgi wieczystej	**WA1W/00030740/0**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE DOTYCZY
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w	W bezpośrednim sąsiedztwie nie ma żadnej zabudowy, natomiast za ul. Zycha w drugiej linii zabudowy zlokalizowana jest firma ENERGO-BET II, PSZOK.

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.

sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ząbki, został uchwalony w dniu 19 grudnia 2003r. uchwałą nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne[4)]	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu wg Miejscowego Planu Zagospodarowania: • zabudowa mieszkaniowa lub usługowo – produkcyjna (M/U/P1) w niewielkiej części od wschodniej strony znajdują się w pasie drogowym drogi lokalnej ul. Projektowanej (symbol w planie 53KUL), działki częściowo znajdują się na terenie o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, częściowo w strefie uciążliwości od linii wysokiego napięcia oraz częściowo w granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem wyższych dominant w eksponowanych miejscach.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zabudowy wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 25% powierzchni całkowitej działki. Przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok.50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe: 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny 2) dla obiektów usługowo-handlowych - 30 miejsc postojowych na 1000m2 p.uż. minimum 3 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustala się następujące ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz określa się wymagania szczególne związane z istniejącym lub przewidywanym oddziaływaniem zagospodarowania za środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi: 1) Wymagania związane z występowaniem terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych: • Realizacja zabudowy wymaga stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających utrudnione warunki posadowienia i podpiwniczenia. • Przed podjęciem działalności inwestycyjnej na terenach wymienionych powyrzej inwestor jest zobowiązany do wykonania badań geotechniczno-gruntowych w celu określenia szczegółowych warunków posadowienia obiektów budowlanych. 2) Wymagania związane z oddziaływaniem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia: • Zasięg uciążliwości linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wynosi - dla linii 220kV – po 34 m od osi w obie strony - dla linii 110 kV – po 19m od osi w obie strony • Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu w tych strefach wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w uzgodnieniu z Państwowymi Sieciami Energetycznymi S.A. dla linii 220 kV oraz z Zakładem Energetycznym Warszawa – Teren S.A. dla linii 110 kV. 3) Wymagania na terenach położonych w strefie gazociągów wysokiego ciśnienia: • Zasięg strefy uciążliwości od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 wynosi – maksymalnie 15m od osi w obie strony, a od stacji redukcyjno-pomiarowej I ST. – maksymalnie 15m od ogrodzenia. • Zasięg strefy kontrolowanej dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 wynosi po 6m od osi w obie strony, a dla odgałęzienia Dn 300 do EC Kawęczyn – po 3m. 4) Wymagania na terenach położonych w sąsiedztwie cmentarza: • Wokół cmentarza ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza: 150m wolną od ujęć wody, 50m wolną od zabudowy mieszkaniowej i przewodów wodociągowych. 5) Wymagania na terenach w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych i zagospodarowania terenów przyległych: • Dla ulic / mierzone od krawędzi jezdni/: a)głównych KUG – ok. 40m b)zbiorczych KUZ – ok. 15m • Dla linii kolejowej /mierzone od skrajnej szyny/ - ok. 120m. należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 05.05.1999r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych • W strefach ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych chroniących przed hałasem obiekty związane ze stałym pobytem ludzi, ekranowanie zabudową usługową i zielenią izolacyjną oraz ekrany akustyczne wzdłuż ulic głównych i linii kolejowej. • Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: a) Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, wielorodzinnej i jednorodzinnej MW/MN, jednorodzinnej MN należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową dotyczy to również terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej M/U/P i M/U/P1 w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

		b) Wskazane w planie tereny usług oświaty UO należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży c) Wskazane w planie tereny usług zdrowia UZ należy traktować jako tereny szpitali i domów opieki społecznej. Na tych terenach obwiązują standardy środowiskowe określone w ustawie – Prawo Ochrony Środowiska. Na terenach położonych na obszarze Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz.Woj.Warsz.nr 43, poz. 149 oraz Dz.Urz.Woj.Maz z 2000r. nr 93, poz. 911 i z 2001r. nr 161, poz. 2363) Wokół pomników przyrody obowiązuje strefa ochronna 15m, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków i budowli oraz prowadzenia działań, które mogą spowodować zagrożenie dla warunków wegetacyjnych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu, obowiązuje ochrona układu urbanistycznego zrealizowanej części miasta-ogrodu w zakresie: • geometrii i rozplanowania ulic i placów • pierwotnej parcelacji działek • funkcji zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług podstawowych; sytuowanych w bryle budynku mieszkalnego; • gabaryty zabudowy; dopuszcza się dwie kondygnacje + poddasze użytkowe; • obowiązujących linii zabudowy i lokalizacji budynku na działce, zgodnych z pierwotnym projektem urbanistycznym T. Tołwińskiego

		• Minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce – min 60%, powierzchnia działki zabudowana obiektem kubaturowym nie może stanowić więcej niż 30% jej powierzchni całkowitej; • Lokalizacji wyłącznie jednego obiektu kubaturowego na działce /garaże i pomieszczenia gospodarcze należy sytuować w bryle budynku mieszkalnego/ W części strefy konserwatorskiej, gdzie nie został zrealizowany projekt T. Tołwińskiego z 1912r. ustala się nakaz kontynuacji realizacji projektu w zakresie: • Wytyczania ulic, placów i traktów pieszych; • Parcelacji gruntów • Obowiązujących linii zabudowy i lokalizacji budynku na działce; • Lokalizacji wyłącznie jednego obiektu kubaturowego na działce, garaże i pomieszczenia gospodarcze należy sytuować w bryle budynku mieszkalnego - przepis nie dotyczy terenu MW/MN Dla konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej i konserwatorskiej strefy archeologicznej zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu na koszt właściciela lub użytkownika terenu: • Archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających zamierzone zmiany zagospodarowania terenu i planowane inwestycje • Dla konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej zapewnienia stałego udziału archeologa przy wszystkich robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi i trwałym zagospodarowaniem terenu z rygorem zamiany prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów. Dla stref obiektów i terenów objętych ochrona konserwatorską wpisanych do rejestru i pod ochroną, Wojewódzki Konserwator Zabytków ma prawo ustalić warunki konserwatorskie dla inwestycji przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren na którym jest prowadzona inwestycja nie ma określonych obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Przyjmuje się, że następujące ciągi komunikacyjne stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcję ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem: 1) projektowana Wschodnia Obwodnica Warszawy, o klasie drogi ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUS, 2) projektowana Trasa Olszynki Grochowskiej, o klasie ulicy ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUS, 3) ul. Radzymińska, o klasie ulicy głównej G, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUG 4) proj. Ul. Nowo-Ziemowita, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUZ 5) ciąg ulicy Łodygowa – Warszawska – Piłsudskiego (odc. Ul. Warszawska – ul. Ks. Skorupki) – ks. Skorupki, o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczone na rysunku planu symbolem 5KUZ – 6KUZ – 7KUZ – 8KUZ 6) ciąg ulic Orla – Wojska Polskiego – Rychlińskiego – Szpitalna, o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczone na rysunku planu symbolami 9KUZ – 10KUZ – 11KUZ – 12KUZ

		7) ul. Piłsudskiego (odc. Ul. Warszawska – południowa granica miasta) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 7aKUZ 8) ul. Wolności (odc. Ul. Radzymińska – ul. 11 Listopada) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 13KUZ 9) ul. 11 Listopada (odc. Ul. Wolności – ul. Szpitalna) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 14KUZ 10) al. Piłsudskiego, o klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego GP, oznaczona na rysunku planu symbolem 55 KUGP, przebiegającą poza wschodnią granicą miasta. Dla obsługi istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych oraz dojazdowych. Ustala się przebiegi ulic lokalnych oraz określa się ich szerokość. Dla ulic dojazdowych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się szerokość ulic dojazdowych ca - 8,0m i ustala się udostępnienie pasów szerokości ca – 2,0m z przyległych działek dla potrzeb realizacji uzbrojenia inżynieryjnego. W planie wyznaczono ważniejsze ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KUD. Zachowuje się istniejący układ dróg dojazdowych i ciągów pieszych, nie wyznaczony na rysunku planu, z ewentualnym poszerzeniem zgodnie z przepisami szczególnymi, w miarę możliwości. Ustala się, że wydzielenia terenu pod drugorzędny układ drogowy nieuwidoczniony na rysunku planu i obejmujący ulice bezpośrednio obsługujące przyległe zagospodarowanie można dokonać w opracowaniach szczegółowych, tj. koncepcji lub projekcie budowlanym ulicy, danych technicznych dróg, po wkreślenu ich na mapę zasadniczą miasta; nie dopuszcza się włączeń tych ulic do drogi 3KUG i 4KUZ. W ramach tego układu dla ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0m. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się szerokość ciągu pieszo-jezdnego mniejszą niż 6,0m. tj. zgodną z liniami obecnych ogrodzeń bądź zabudowy. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się utrzymanie istniejącego przystanku „ZĄBKI” na linii kolejowej Warszawa Wileńska – Wołomin – Tłuszcz oraz prowadzenie linii autobusowych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą 2) Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych, 3) Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów i infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic. Ustala się zaopatrzenie obszaru miasta Ząbki w wodę: 1) W zakresie zaopatrzenia mieszkańców w wodę pitną (100% mieszkańców), usług i do celów przeciwpożarowych wodociągu miejskiego zasilanego z Wodociągu Warszawskiego poprzez istniejące ujęcia przy ul. 11-ego Listopada i ul. Łodygowej, a w przyszłości również z przewidywalnego ujęcia przy ul. Piłsudskiego (z magistrali w ul. Zabranieckiej w Warszawie. 2) Ustala się zachowanie istniejących układów sieci miejskich przewodów wodociągowych wraz z istniejącą pompownią wody przy ul. 11-go Listopada oraz urządzeniami pomiarowymi. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: 1) Ustala się utrzymanie dotychczasowego układu kanalizacji ogólnospławnej i odprowadzenie ścieków przy pomocy zbiorczego kolektora Z-2 i dalej kolektorem w ul. Kondratowicza do miejskiej oczyszczalni ścieków „Czajka” w Warszawie z uwzględnieniem odbioru

		(tranzytu) ścieków z m. Zielonka, a w przyszłości z Rembertowa poprzez komorę rozprężną u zbiegu ul. Powstańców i Żołnierskiej 2) Ustala się zachowanie i realizację przewodów kanalizacyjnych w układzie grawitacyjno-pompowym. 3) Ustala się realizację niezbędnych pompowni ścieków oraz komór zbiorczych w liniach rozgraniczających ulic 4) Ustala się docelowo przejęcie ścieków sanitarnych przez miejską kanalizację sanitarną od 100% mieszkańców i usług 5) Dopuszcza się, do czasu pełnej realizacji kanalizacji, odprowadzenie ścieków z projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do szczelnych zbiorników nieczystości płynnych, systematycznie oczyszczanych w sposób zorganizowany przy pomocy wozów asenizacyjnych do ustalonych punktów zrzutu ścieków. W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych: 1. Ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych z terenu urządzeń komunikacji KS i zabudowy usługowo – produkcyjnej U/P przed ich odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji w urządzeniach usytuowanych na terenie własnej działki; 2. Ustala się obowiązek oczyszczania ścieków deszczowych z dróg i parkingów z zawiesin i substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika; 3. Do czasu pełnej realizacji systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych z zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gruntu we własnym zakresie w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki, a z terenu urządzeń komunikacji KS i zabudowy usługowo – produkcyjnej U/P – po ich podczyszczeniu – do lokalnych bezodpływowych rowów odparowywalnych. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: 1) Zaopatrzenie w gaz przewodowy średniego ciśnienia poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie, ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia „Ząbki" oraz uzupełniająco ze stacji „Marki" 2) Zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania 3) Zachowanie, rozbudowę i realizację sieci rozdzielczej 4) Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001r. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: 1) Ustala się że podstawowym źródłem zasilania jest stacja elektroenergetyczna 110/15kV „Ząbki" oraz uzupełniająco stacja „Marki" 2) Ustala się budowę linii napowietrznych izolowanych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych sieci transformatorowych 15/04kV bądź linii kablowych i stacji kontenerowych według potrzeb inwestorów 3) Ustala się zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania dla oświetlenia i zasilania sprzętu gospodarstwa domowego i innych urządzeń 4) Ustala się że projektowane słupowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV realizowane będą na działkach o wymiarach 2x3m, z zapewnieniem dojazdu samochodem ciężarowym. 5) Ustala się, że sytuowanie i realizacja słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu 6) Ustala się zachowanie przebiegu istniejących napowietrznych linii 110 kV i 220 kV i projektowanej linii 220kV do EC Kawęczyn. W zakresie ciepłownictwa nie przewiduje się zcentralizowanego systemy zaopatrzenia w ciepło. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł nieuciążliwych dla środowiska, opalanych gazem, olejem niskosiarkowym, energią elektryczną itp.

		W zakresie gospodarki odpadami: 1) Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu systemem zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym oraz mas ziemnych. 2) Ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala pełną obsługę zakładów pracy, usług, rzemiosła i mieszkańców miasta w miarę rozbudowy centrali telefonicznej.
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[3)]	Przeznaczenie terenu	W promieniu 100 m od granicy działki, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie: ● MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ● M/U/P1 - zabudowa mieszkaniowa lub usługowo-produkcyjna.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem wyższych dominant w eksponowanych miejscach. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne przy dachach płaskich Dla zabudowy produkcyjnej maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m nad poziomem terenu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zabudowy wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 25% powierzchni całkowitej działki. Przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok.50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż: a) 50% powierzchni całkowitej działki, b) 60% powierzchni działki w strefie konserwatorskiej miasta – ogrodu, c) 70% powierzchni działki na obszarze chronionego krajobrazu, przy czym obowiązuje utrzymanie tej powierzchni jako terenu trwałej uprawy leśnej. Dla terenu zabudowy usługowo – produkcyjnej powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni całkowitej działki; Przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok.50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny Dla obiektów usługowo-handlowych – 30 stanowisk na 1000m2 p.uż, 3 miejsca na lokal

[3)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

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	Funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu określa plan miejscowego zagospodarowania
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	określa plan miejscowego zagospodarowania
	forma architektoniczna	określa plan miejscowego zagospodarowania
	usytuowanie linii zabudowy	określa plan miejscowego zagospodarowania
	intensywność wykorzystania terenu	określa plan miejscowego zagospodarowania
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	określa plan miejscowego zagospodarowania
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	określa plan miejscowego zagospodarowania
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	określa plan miejscowego zagospodarowania
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	określa plan miejscowego zagospodarowania
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	określa plan miejscowego zagospodarowania
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	określa plan miejscowego zagospodarowania
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	określa plan miejscowego zagospodarowania
	Nadziemna intensywność zabudowy	określa plan miejscowego zagospodarowania
	Wysokość zabudowy	określa plan miejscowego zagospodarowania
Informacje dotyczące przewidzianych	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W Miejscowym Planie Zagospodarowania nie są przewidziane plany budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak

inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[4], zawarte w:		oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji środowiskowych.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał o obszarze ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak zagrożeń powodziowych.
	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	Zgodnie z pismem znak: **RI.0632.4.2025.MO** wydanym przez Burmistrza Miasta Ząbki w dniu 07.02.2025 r., planowane są następujące inwestycje publiczne: - Budowa dróg w ul. Łabędziej oraz w ulicy bez nazwy łączącej ul. Olszewsiego z ul. Sokolą - Budowa drogi w ul. Chełmońskiego - Przebudowa drogi w ul. Zielenieckiej - Budowa placu zabaw NIVEA przy ul. Różanej i Bratniej - Budowa ogrodu Biocenotycznego PN.”Mała Ojczyzna” przy ul. Herberta
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji linii kolejowych.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych zezwoleń na realizację inwestycji w zakresie lotniska.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na realizację inwestycji przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji inwestycji w zakresie obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak ustaleń o lokalizacji strategicznych inwestycji sieci przesyłowej.

[4]) Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanej decyzji o lokalizacji sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji o lokalizacji CPK.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na realizację infrastruktury dostępowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanej decyzji na lokalizacji inwestycji w sektorze naftowym.

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 1506p/ 2024** z dnia 20.12.2024 r. wydana z upoważnienia Starosty Wołomińskiego **znak WAB.6740.9.45.2024**	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja w trakcie realizacji	
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	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	

<table>
<tr><td>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</td><td colspan="2">Termin rozpoczęcia: 13 stycznia 2025r.

Termin zakończenia prac budowlanych: 29 lutego 2028r.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Liczba budynków</td><td>1 (PODZIAŁ NA 2 ETAPY)
ZADANIE I KL 1 I 2
Zadanie II KL 3 i 4</td></tr>
<tr><td>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</td><td>Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Pomiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w rozporządzeniu ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (dz.u. z 2012r., poz. 462 ze zm.), to jest w oparciu o normę PN-ISO 9836:2022-07, przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01m² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>80% - środki własne
20% - kredyt rewolwingowy, kredyt w rachunku bieżącym</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Bank Spółdzielczy w Trzebieszowie</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. Nr 2021, poz.1177) : deweloper jest zobowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia w którym nastąpi :
przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub, umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu przez nabywcę lub umowy zobowiązującej do przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu,
umowy zobowiązującej dewelopera do wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego,
umowy zobowiązującej dewelopera do przeniesienia własności lokalu użytkowego,
umowy zobowiązującej dewelopera do wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego,
umowy zobowiązującej dewelopera do przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego
- w przypadku gdy umowy te są zawierane wraz z jedną z umów, o których mowa w punktach powyżej i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</td></tr>
</table>

	Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, Wypłata środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego następuje nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o czym deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku, Wypłata środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego następuje w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa powyżej. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**Bank Spółdzielczy w Trzebieszowie** **Trzebieszów Drugi 33, 21-404 Trzebieszów Drugi**
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**ZADANIE II KLATKA 3 i 4** **ETAP I – 25 %** wartości kosztów – termin realizacji do dnia **30 września 2025 r.** • Zakup nieruchomości • Przygotowanie dokumentacji projektowej • Przygotowanie placu budowy, drogi • wykop pod płytę fundamentową • wykonanie izolacji przeciwwodnej płyty **ETAP II – 25 %** wartości kosztów - termin realizacji do dnia **30 kwietnia 2026 r.** • wykonanie stanu zerowego płyty fundamentowej, ścian garażu podziemnego i stropu nad garażem • wykonanie konstrukcji żelbetowej budynku. **ETAP III – 10 %** wartości kosztów - termin realizacji do dnia **31 sierpnia 2026 r.** • Ściany zewnętrzne • wykonanie wentylacji i kominów na dachu, • wykonanie izolacji termicznej i przeciwwodnej dachu, **ETAP IV – 10 %** wartości kosztów - termin realizacji do dnia **31 grudnia 2026 r.** • Ściany wewnątrzlokalowe 50% • elektryka i hydraulika bez osprzętu i grzejników 50% • ocieplenie ścian budynku bez wyprawy akrylowej 70% • montaż okien **ETAP V – 10 %** wartości kosztów - termin realizacji do dnia **31 maja 2027 r.** • Elewacja 100% • Ściany wewnątrzlokalowe 100% • elektryka i hydraulika bez osprzętu i grzejników 100% • Posadzki • Tynki wewnętrzne

	ETAP VI – 10 % wartości kosztów - termin realizacji do dnia **31 października 2027 r.** • Montaż grzejników • Przyłącza docelowe • Malowanie części wspólnych • instalacja elektryczna - montaż osprzętu i rozdzielnic elektrycznych **ETAP VII – 10 %** wartości kosztów - termin realizacji do dnia **29 lutego 2028 r.** • Balustrady, barierki • Położenie płytek, • Montaż wind • Montaż drzwi • Zagospodarowanie terenu wokół budynku • Odbiór budynku i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie jest waloryzowana. Zmiana ceny może nastąpić w przypadku, gdy: 1) stwierdzona powykonawczo różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego w porównaniu do powierzchni projektowanej określonej w umowie deweloperskiej będzie przekraczać 2%, a Nabywca nie odstąpił od umowy deweloperskiej na warunkach w niej określonych, 2) nastąpiła zmiana zasad opodatkowania lub stawek podatkowych w podatku od towarów i usług odnoszących się do lokalu mieszkalnego, a Nabywca nie odstąpił od umowy deweloperskiej na warunkach w niej określonych.

[7)] Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

[*] Niepotrzebne skreślić.

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	Odstąpienie od umowy deweloperskiej 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo 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: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo

	umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 1. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 6. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. **Art. 44. 1.** W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

	2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. **Art. 45. 1.** Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku 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 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 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.

Nieruchomość na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie OSIEDLE ZYCHA nie jest przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności przysługującej w stosunku do dewelopera.

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 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 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 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 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 Trzebieszowie** , prowadzącym otwarty 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Spółdzielczego w Trzebieszowie,**
- 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, 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 Trzebieszowie** korzysta także z następujących znaków towarowych znajdujących się na stronie: www. bstrzebieszow.pl

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA ETAP II KLATKA 3 i 4
DOTYCZY LOKALU NR …….

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…….</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">……</td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…… /m^2 powierzchni użytkowej mieszkania</td></tr>
<tr><td>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,
3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td colspan="2">31.12.2028r.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>5 kondygnacji nadziemnych mieszkalnych
Szósta kondygnacja - kotłownia
1 kondygnacja podziemna</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Konstrukcja żelbetowa, ściany murowane</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>W załączniku nr 4</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>Lokale mieszkalne: ŁĄCZNIE 148 KLATKA 1 i 2 – 73
KLATKA 3 i 4 - 75
Lokale usługowe: 1</td></tr>
<tr><td>Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td>Miejsca postojowe w garażu podziemnym łącznie : 240
Do klatki 1 i 2 – 131
Do klatki 3 i 4 - 109
Miejsca parkingowe naziemne łącznie: 60
Do klatki 1 i 2 – 25
Do klatki 3 i 4 - 35</td></tr>
<tr><td>Dostępne media w budynku</td><td>- woda z miejskiej sieci wodociągowej
- kanalizacja bytowa miejska
- kotłownia gazowa
- instalacja elektryczna
- instalacje teletechniczne</td></tr>
</table>

	Dostęp do drogi publicznej	**Budynek posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej ul. Ks Sylwestra Zycha (zaświadczenie nr GiGN.6810.30.2025.EM z dnia 25 lipca 2025r.)**
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Położenie lokalu zostało określone w rzucie kondygnacji stanowiącym **Załączniku nr 1**	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Układ pomieszczeń określa **Załącznik nr 2** – karta katalogowa lokalu mieszkalnego Położenia lokalu w budynku określa **załącznik nr 1** – rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego Określenie standardu prac wykończeniowych określa **Załącznik nr 4** – standard wykończenia inwestycji oraz zagospodarowania terenu	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy, inwestycja w trakcie realizacji	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	**Do dnia 31 grudnia 2028 r.**	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Miejsce parkingowe nr …… Przyznane na podstawie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr WA1W/00030740/0,	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Cena miejsca parkingowego ……	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	**Do dnia 31 grudnia 2028 r.**	

……

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

---

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Karta lokalu
3. 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.
4. Standard wykończenia inwestycji oraz zagospodarowania terenu
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich.