

Prospekt z dnia 2 kwietnia 2025 r.
ze zmianami z dnia 12 marca 2026r

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO – OSIEDLE PODKOWA

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	OSIEDLE PODKOWA sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0001158529
Adres	ul. Grójecka nr 194, 02-390 Warszawa
Numer NIP i REGON	NIP 7011248026 REGON 541013506
Numer telefonu	(22) 393 64 34
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@osiedlepodkowa.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlepodkowa.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Brak	
Ostatnie ukończone przedsięwzięcie deweloperskie	
Nazwa Inwestycji oraz spółka celowa odpowiedzialna za realizację	Brak
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO I ZADANIA INWESTYCYJNEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Żółwin, ulica Zarybie, działka nr ew. 79/4, jednostka ew. 142103_5 Brwinów, obręb ew. 142103_5.0019 Żółwin, gmina Brwinów, powiat pruszkowski.

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

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

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

Numer księgi wieczystej ²⁾	WA1G/00017884/0 albo księga wieczysta założona w wyniku odłączenia działki nr ew. 79/4. W księdze wieczystej WA1G/00017884/0 nie ujawniono dotychczas podziału, w wyniku którego powstała działka nr ew. 79/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych. Brak wniosków o wpis w dziale IV księgi wieczystej.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	<p>Teren przedsięwzięcia deweloperskiego położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.</p> <p>W sąsiedztwie przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się: budynki jednorodzinne, drogi publiczne.</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - od strony północnej - dom jednorodzinny z basenem na działce nr 79/3 - od strony wschodniej - działka nr 79/5, niezabudowana - od strony południowej - działka nr 81 stanowiąca drogę gminną – ul. Zarybie - od strony zachodniej - dom jednorodzinny na działce nr 78/2. 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Teren przedsięwzięcia deweloperskiego jest objęty: - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów, przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 159-III z dnia 14.04.2000 r. - uchwałą nr LXXIV.853.2024 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Brwinów.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Teren przedsięwzięcia deweloperskiego, objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Terenu wsi Żółwin Oznaczonego jako część I, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr XXXIII/332/2004 z dnia 29 listopada 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Województwa Mazowieckiego Nr 58, poz. 1472 z dnia 16 marca 2005 r. (zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie nr XXXV/366/2005 z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie zmiany uchwały XXXIII/332/2004 ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 58, poz. 1481 z dnia 16 marca 2005 r.)
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴⁾	Brak

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:
 dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 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),
 ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
 utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 uznania zabytku za pomnik historii,
 określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
 ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz
 ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczony w planie zagospodarowania przestrzennego jako: 5MNr - (przeznaczenie podstawowe): tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności rezydencjalnej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej) oraz częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia MNr - przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno lub dwurodzinnej wolnostojącej z towarzyszącą zielenią parkową (dużych działkach lub w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów) wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Na terenach oznaczonych symbolem MNr: - ustala się zasadę wydzielenia działek budowlanych jedynie pod zabudowę mieszkaniową jedno - lub dwurodzinną wolnostojącą - ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej – 2.500 m ² (z dopuszczeniem zmniejszenia o 20%) - ustala się minimalną szerokość działki w linii rozgraniczającej dróg publicznych lub terenów komunikacji wewnętrznej 30 m.

	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Zachowanie niewielkich gabarytów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, obiektów produkcji rolnej i zabudowy rekreacyjnej realizowanej wyłącznie jako zabudowa o niskiej intensywności, wolnostojąca lub bliźniacza poprzez zachowanie rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 80% powierzchni rzutu budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów w kącie nachylenia połaci dachu 28 – 42 stopni.</p> <p>Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku.</p> <p>Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość -6,0 m ponad poziom terenu.</p> <p>Zachowanie gabarytów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, realizowanej jako zabudowa o niskiej intensywności jedno lub dwu rodzinna wolnostojąca tj. rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 60% powierzchni rzutu budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów w kącie nachylenia połaci dachu 28 – 42 stopni.</p> <p>Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku.</p> <p>Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość - 7,0 m ponad poziom terenu.</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla działek położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) - 30%, pozostała powierzchnia działki tj. 70% winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911 z 2000 r.)</p>

	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>a) zachowanie niewielkich gabarytów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, obiektów produkcji rolnej i zabudowy rekreacyjnej realizowanej wyłącznie jako zabudowa o niskiej intensywności, wolnostojąca lub bliźniacza – poprzez zachowanie rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 80% powierzchni rzutu budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów o kącie nachylenia połąci dachu 28 – 42 stopni. Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku. Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość - 6,0 m ponad poziom terenu;</p> <p>b) zachowanie gabarytów zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej, realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności jedno- lub dwurodzinna wolnostojąca, tj. zachowanie rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów o kącie nachylenia połąci dachu 28 – 42 stopni. Dopuszcza się realizację wyższych elementów i akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku. Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych i garażowych ustala się maksymalną wysokość - 7,0 m ponad poziom terenu.</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej — 70% winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Ustala się zasadę lokalizacji garaży lub miejsc postojowych w terenach oznaczonych symbolem MNr jako wbudowanych w budynki odpowiednio - zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnej albo jako obiekty dobudowane lub wolnostojące, przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki. Ustala się minimalny wskaźnik – 1 miejsce postojowe oraz garaż na jeden dom mieszkalny lub budynek rekreacyjny.</p>

	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>a) Usługi winny być realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne oraz nieuciążliwe w rozumieniu przepisów szczególnych, tj. nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu tych 3 przepisów.</p> <p>b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji - Koncepcja taka winna zachowywać stałe parametry techniczne ciągu komunikacyjnego lub placu, wymogi ochrony środowiska i gospodarki wodnej oraz nie może naruszać interesów osób trzecich i interesu publicznego, w tym - w szczególności winna być zapewniona dostępność terenów użytkowania publicznego.</p> <p>W obrębie terenów komunikacji postuluje się lokalizację czasowych miejsc postojowych, przy zachowaniu warunku nie zakłócania funkcjonowania terenów sąsiednich oraz zachowania wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi ustalonych przez przepisy szczególne.</p> <p>c) Ustala się wymóg dla obszaru objętego planem, a położonego w obrębie WOCHK – tj. w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (w tym - w strefie ochrony urbanistycznej – dla której jednak nie obowiązuje zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne oraz lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 25 m od granicy kompleksów leśnych) zachowania przepisów szczególnych dotyczących ochrony krajobrazu. Dotyczy to w szczególności następujących zasad kształtowania zabudowy oraz zachowania funkcji przyrodniczo-krajobrazowej tego obszaru w granicach obszaru objętego planem, poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (o ile inne ustalenia ogólne lub ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają wyższego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej) zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911 z 2000 r.); - zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne, przy czym dopuszcza się adaptację istniejących lasów prywatnych o powierzchni zwartej obszaru nie przekraczającego 1,0 ha oraz zadrzewień na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przy zachowaniu jej leśnego charakteru i składu gatunkowego zbiorowiska leśnego; - zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania istniejącego drzewostanu, w szczególności ciągów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; - zakaz lokalizowania budynków i budowli (z wyłączeniem obiektów małej architektury) w odległości mniejszej niż 25 m od granic kompleksów leśnych Lasu Młochowskiego; - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych; powodujące pogorszenie warunków siedliskowych rodzimych użytków zielonych i okolicznych gruntów rolnych oraz lasów; - zakaz eksploatacji kopalni; - zakaz lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
--	--	---

	<p>- dopuszczenie w tym obszarze inwestycji w zakresie zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy rezydencjalnej wraz z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami bytowymi i innymi – tj. obiekty związane z nieuciążliwymi usługami turystyki, rekreacji i sportu, realizowanymi w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi.</p> <p>Powyższe, w części dotyczy również ochrony zdrowia ludzi.</p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<p>Wprowadzono zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych.</p> <p>Ustalono wymóg poprzedzania szczegółowych lokalizacji zabudowy ekspertyzą geotechniczną, określającą warunki posadowienia i ewentualnego podpiwniczenia obiektów.</p>
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Teren przedsięwzięcia deweloperskiego nie znajduje się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.</p>
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Strefa ochrony urbanistycznej, teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.</p>
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Działka nr 79/4 posiada bezpośredni dostęp od strony południowej do ul. Zarybie (ulica dojazdowa - drogi wewnętrzne postulowane do zaliczenia do kategorii dróg gminnych - klasy technicznej D.)</p> <p>W celu zapewnienia wszystkim terenom przeznaczonym pod inwestycje dostępu do drogi publicznej ustala się, iż warunkiem wydzielenia działek budowlanych w obszarach, które w wyniku podziału na działki zmienią dotychczasowy sposób dostępu do drogi publicznej jest scalenie nieruchomości i podział na działki z uwzględnieniem konieczności wydzielenia dróg (ulic) wewnętrznych lub warunkowo ciągów pieszo-jezdnych zapewniających dojazd do ustalonych planem dróg publicznych. Czynności scalenia i podziału nieruchomości winny odbywać się przed rozpoczęciem inwestycji związanych z realizacją zabudowy i infrastruktury technicznej w poszczególnych obszarach.</p> <p>Ustalono konieczność powiązania lokalnego i wewnętrznego układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg wojewódzkich i krajowych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych ulic zbiorczych, w ciągach dróg publicznych, tj.: - ul. Kasztanowej, Nadarzyńskiej (w ciągu dróg powiatowych nr 01412 i 01414), - ul. Słonecznej i Granicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 01412), - ul. Szkolnej (w ciągu drogi gminnej nr 01002015), - ul. Południowej (w ciągu drogi gminnej nr 0102013).</p>

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:
 - urządzenia zaopatrzenia w wodę,
 - urządzenia odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - urządzenia odprowadzenia ścieków deszczowych, w tym odprowadzania ścieków deszczowych z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i niżej podanych zasad realizacji,
 - pojemniki do gromadzenia odpadów stałych na poszczególnych działkach oraz w terenach publicznych z zachowaniem niżej podanych zasad,
 - sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane z krajową siecią elektro-energetyczną poprzez istniejące stacje trafo nr: 0943, 0944, 0230, 0485, 0283, 0503, 0692, 0486, 0487, 0733, 1070, 0734, 0492, 1175, 1006, 1097 oraz stacje trafo abonenckie: 0563 i stacje trafo na terenie istniejących składów przy ulicy Południowej z dopuszczeniem ich rozbudowy a także proponowane stacje trafo,
 - indywidualne, proekologiczne źródła ciepła (w oparciu o gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub energię elektryczną).
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę – w oparciu o wodociąg komunalny we wsi Żółwin, rozbudowywany w miarę potrzeb – z wykorzystaniem ujęć wody w Brwinowie oraz Podkowie Leśnej. Ustala się zasadę bilansowania ilości wody dostarczonej z ujęć wody w Podkowie Leśnej dla potrzeb Żółwina z ilością wody dostarczonej z ujęć wody z Brwinowa, stosownie do odpowiednich porozumień międzygminnych. Docelowo zaleca się „spięcie” obu wodociągów obsługujących obszar objęty planem.
3. Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zakładowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych.
4. Ustala się w zakresie odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych i ewentualnych ścieków technologicznych z obszaru usług – wykorzystanie projektowanych, komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej i projektowanej przepompowni ścieków na gruntach AWRSP w Żółwinie. Nie dopuszcza się, dla terenów przeznaczonych pod inwestycje, a położonych w obszarze chronionego krajobrazu, tymczasowych rozwiązań w zakresie utylizacji ścieków sanitarnych i technologicznych. Ustala się nakaz realizacji sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej – jako szczelnych oraz zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do gruntu.
5. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów oznaczonych symbolem: MNr z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się wykorzystanie istniejących (w obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie) sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym - istniejącej magistrali gazowej o średnicy 200 mm Grodzisk – Milanówek – Podkowa Leśna – Pruszków, przy zachowaniu zasady jej rozbudowy w miarę potrzeb oraz przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa eksploatacji sieci i urządzeń wynikających z przepisów szczególnych, a zwłaszcza zasady, iż odległość między ogrodzeniem poszczególnych działek a gazociągiem winna wynosić minimum 0,5 m, zaś w linii ogrodzeń należy

umieścić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne, proekologiczne źródła ciepła w postaci wariantowo: energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego niskosiarkowego.

8. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców;

- wykorzystanie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia (z dopuszczeniem docelowego jej skablowania) oraz istniejących urządzeń elektroenergetycznych (ww. stacji trafo istniejących oraz sukcesywną, w miarę potrzeb, rozbudowę sieci niskiego napięcia dla celów bytowych, gospodarczych i oświetlenia ulic oraz terenów ogólnie dostępnych a także rozbudowę i modernizację istniejących stacji trafo;

- realizację nowych stacji trafo, w tym stacji abonenckich (do realizacji, w miarę potrzeb, w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje), w szczególności obrębie terenów komunikacji, terenów usług i terenów zabudowy mieszkaniowej, przy zachowaniu przepisów szczególnych. Ustala się, iż dla potrzeb stacji trafo należy przewidzieć teren o wymiarach minimalnych 5m x 4m z zagwarantowanym dojazdem od ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej.

- przy ustalaniu potrzeb energetycznych dla poszczególnych obiektów należy uwzględniać wskaźnikowe (orientacyjne) zapotrzebowania na moc zainstalowaną dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej –13,2 kW, mieszkaniowej rezydencjalnej – 15,0 kW, indywidualnej zabudowy rekreacyjnej – 5 kW, lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny – 7 kW, zaś dla innych obiektów, w tym obiektów usługowych – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od branży i technologii.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb rozbudowę sieci.

10. W zakresie gospodarki odpadami i utrzymania czystości ustala się, że mają zastosowanie aktualnie obowiązujące przepisy gminne oraz przepisy szczególne.

11. Ustala się zasadę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów w pasach terenów komunikacji kołowej lub pieszo-jezdnej (w obrębie poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje). Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej terenów komunikacji, a położonych pomiędzy tą linią a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć. W przypadku braku możliwości lub technicznej opłacalności poprowadzenia sieci w sposób jak wyżej dopuszcza się realizację sieci w terenach pozostałych objętym planem przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć i zachowaniem zasady ochrony istniejącego drzewostanu przed zniszczeniem.

		<p>12. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń innych niż wyżej wymienionych mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych, w tym za zgodą właściciela lub użytkownika nieruchomości, na której ma być zlokalizowana sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.</p> <p>13. Ustala się wymóg, by realizacja inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej odbywała się po usunięciu kolizji na koszt inwestora i pod nadzorem zarządzającego siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej. W szczególności – sieci elektroenergetyczne średniego napięcia kolidujące z projektowanymi inwestycjami winny zostać przebudowane na koszt inwestora pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego przed rozpoczęciem realizacji zabudowy.</p> <p>14. Ustala się nakaz, by realizacja wszelkich inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej odbywała się w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i pod nadzorem zarządcy sieci i urządzeń; w szczególności, realizacja wszelkich inwestycji w odległości 6,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia winna odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.</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 ⁵⁾</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>W sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego:</p> <p>a) od strony północnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MNr – tereny przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub dwurodzinnej wolnostojącej z towarzyszącą zielenią parkową wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo- gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej. – 69KL - przeznaczenie do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych placów ruchu pieszego i kołowego, ulic (w ciągach dróg publicznych) i dróg, oraz ulic wewnętrznych (wskazane do zaliczenia do dróg publicznych) w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas drogowy i uliczny – ulice lokalne w ciągach istniejących dróg gminnych oraz planowanych dróg klasy technicznej L (postulowanych dróg gminnych) - ulica lub jej odcinek: fragment ul. Młochowskiej (północny odcinek) do skrzyżowania z ul. Leśną; Przeznaczenie ustalone planem – teren komunikacji kołowej, szerokość w liniach rozgraniczających 12,00 m., minimalna szerokość jezdni 6,0 m; Poszerzenie istniejącej ulicy; Młochowskiej w kierunku południowym, z wyjątkiem odcinka graniczącego z terenem zabytkowego zespołu parkowo dworskiego w Żółwinie-Zarybiu; dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej o szerokości min 2,0m - 2,5m oraz ciągu ruchu pieszego nie kolidujących z komunikacją kołową; <p>b) od strony zachodniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U – tereny przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów użyteczności publicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz realizacji nowych obiektów użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji socjalnej, gospodarczej i

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

		<p>technicznej, wewnętrznymi dojazdami, parkingami, dojściami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą i infrastrukturą techniczną</p> <ul style="list-style-type: none"> - MNu – teren przeznaczony do realizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo -gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową i izolacyjną oraz lokalnymi sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej; <p>c) od strony południowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MNr, - tereny przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub dwurodzinnej wolnostojącej z towarzyszącą zielenią parkową wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo- gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej. - RZ - tereny przeznaczone do zagospodarowania rolniczego, łąk i pastwisk z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień, spełniające rolę lokalnych i ponad lokalnych korytarzy ekologicznych, szczególnie w przypadku, gdy towarzyszą ciekom wodnym lub lasom. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz realizację dojść pieszych, ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych oraz dojazdów do terenów sąsiednich a także sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu. - ZP – teren przeznaczony do użytkowania istniejących obszarów zieleni komponowanej oraz realizacji zagospodarowania nowych terenów zieleni z możliwością realizacji dojść pieszych, ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych (w szczególności przeznaczonych na cele hippiki) oraz dojazdów do terenów sąsiednich, miejsc postoju turystów, jak również obiektów małej architektury oraz obiektów usług turystycznych i sportu a także sieci infrastruktury technicznej, o ile inne ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów nie stanowią inaczej oraz w sposób zgodny z przepisami szczególnymi - W – teren przeznaczony do użytkowania zgodnego z zasadami gospodarki wodnej wód otwartych tj. naturalnych i sztucznych cieków oraz zbiorników wodnych (obiektów małej retencji wodnej), w tym cieków, rowów i stawów wraz z ich biologiczną obudową. <p>d) od strony wschodniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MNr - tereny przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub dwurodzinnej wolnostojącej z towarzyszącą zielenią parkową wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo- gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Zachowanie niewielkich gabarytów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, obiektów produkcji rolnej i zabudowy rekreacyjnej realizowanej wyłącznie jako zabudowa o niskiej intensywności, wolnostojąca lub bliźniacza poprzez zachowanie rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 80% powierzchni rzutu budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów w kącie nachylenia połaci dachu 28 – 42 stopni.</p>

		<p>Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku.</p> <p>Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość -6,0 m ponad poziom terenu.</p> <p>Zachowanie gabarytów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, realizowanej jako zabudowa o niskiej intensywności jedno lub dwu rodzinna wolnostojąca tj. rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 60% powierzchni rzutu budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów w kącie nachylenia połaci dachu 28 – 42 stopni.</p> <p>Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku.</p> <p>Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość - 7,0 m ponad poziom terenu.</p> <p>Zachowanie gabarytów zabudowy usługowej jako nieprzekraczających 4 kondygnacji naziemnych i 12 m ponad poziom terenu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Zachowanie niewielkich gabarytów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, obiektów produkcji rolnej i zabudowy rekreacyjnej realizowanej wyłącznie jako zabudowa o niskiej intensywności, wolnostojąca lub bliźniacza poprzez zachowanie rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 80% powierzchni budynku) – 9,0 m ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów w kącie nachylenia połaci dachu 28 – 42 stopni.</p> <p>Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku.</p> <p>Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość - 6,0 m ponad poziom terenu.</p> <p>Zachowanie gabarytów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, realizowanej jako zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jedno – lub dwurodzinnej wolnostojącej rzędna kalenicy (nad nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku) – 9,0 m ponad poziom terenu zastosowania stromych dachów w kącie nachylenia połaci dachu 28 – 42 stopni.</p> <p>Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku.</p> <p>Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość - 7,0 m ponad poziom terenu.</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i drogi piesze dla działek położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego</p>

	<p>Krajobrazu (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) – 30% pozostała powierzchnia działki tj. 70% winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. O DZ. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93 poz. 911 z 2000 r. ;</p> <p>W pozostałych terenach położonych poza obszarem chronionego krajobrazu ustala się (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze do działek – 40% pozostała powierzchnia działki tj. 60% winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, rozumianą jako obszar niezabudowany i nieutwardzony, porośnięty roślinnością (drzewami, krzewami, roślinnością ozdobną, trawą i uprawami), przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się w tym przypadku również powierzchnie zieleni na projektowanych dachach budowli nadziemnych i podziemnych oraz zieleń w ramach nawierzchni ażurowych zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej określoną przez przepisy szczególne.</p> <p>dla obszaru U:</p> <p>Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i drogi piesze dla działek położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) – 30% pozostała powierzchnia działki tj. 70% winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. O DZ. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93 poz. 911 z 2000 r.</p> <p>W pozostałych terenach położonych poza obszarem chronionego krajobrazu ustala się (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze do działek – 50% pozostała powierzchnia działki winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, rozumianą jako obszar niezabudowany i nieutwardzony, porośnięty roślinnością (drzewami, krzewami, roślinnością ozdobną, trawą i uprawami o charakterze ozdobny lub izolacyjnym), przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się w tym przypadku również powierzchnie zieleni na projektowanych dachach budowli nadziemnych i podziemnych oraz zieleń w ramach nawierzchni ażurowych zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej określoną przez przepisy szczególne.</p>
<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, obiektów produkcji rolnej i zabudowy rekreacyjnej realizowanej wyłącznie jako zabudowa o niskiej intensywności, wolnostojąca lub bliźniacza poprzez zachowanie rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 80% powierzchni budynku) – 9,0 m ponad poziom terenu. Dopuszcza się realizacje wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku. Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość - 6,0 m ponad poziom terenu.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, realizowanej jako zabudowy mieszkaniowej o niskiej</p>

		intensywności jedno – lub dwurodzinnej wolnostojącej rzędna kalenicy (nad nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku) – 9,0 m ponad poziom terenu. Dopuszcza się realizacje wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m. Dla wolnostojących obiektów garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość - 7,0 m ponad poziom terenu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla działek położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) - 30%, pozostała powierzchnia działki tj. 70% winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911 z 2000 r.) W pozostałych terenach położonych poza obszarem chronionego krajobrazu ustala się (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze do działek – 40% pozostała powierzchnia działki tj. 60% winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, rozumianą jako obszar niezabudowany i nieutwardzony, porośnięty roślinnością (drzewami, krzewami, roślinnością ozdobną, trawą i uprawami), przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się w tym przypadku również powierzchnie zieleni na projektowanych dachach budowli nadziemnych i podziemnych oraz zieleni w ramach nawierzchni ażurowych zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej określoną przez przepisy szczególne.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ustala się zasadę lokalizacji garaży lub miejsc postojowych w terenach oznaczonych symbolem MNr jako wbudowanych w budynki odpowiednio - zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnej albo jako obiekty dobudowane lub wolnostojące, przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki. Ustala się minimalny wskaźnik – 1 miejsce postojowe oraz garaż na jeden dom mieszkalny lub budynek rekreacyjny.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Teren Przedsięwzięcia inwestycyjnego: Nie dotyczy	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych		

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁶⁾ zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p>1. Sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane z krajową siecią elektro-energetyczną poprzez istniejące stacje trafo nr: 0943, 0944, 0230, 0485, 0283, 0503, 0692, 0486, 0487, 0733, 1070, 0734, 0492, 1175, 1006, 1097 oraz stacje trafo abonenckie: 0563 i stacje trafo na terenie istniejących składów przy ulicy Południowej z dopuszczeniem ich rozbudowy a także proponowane stacje trafo.</p> <p>2. Ustala się realizację nowych stacji trafo, w tym stacji abonenckich (do realizacji, w miarę potrzeb, w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje), w szczególności obrębie terenów komunikacji, terenów usług i terenów zabudowy mieszkaniowej, przy zachowaniu przepisów szczególnych. Ustala się, iż dla potrzeb stacji trafo należy przewidzieć teren o wymiarach minimalnych 5m x 4m z zagwarantowanym dojazdem od ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej.</p> <p>3. Projektowana przepompownia ścieków na gruntach AWRSP w Żółwinie.</p> <p>4. Rozbudowa sieci niskiego napięcia dla celów bytowych, gospodarczych i oświetlenia ulic oraz terenów ogólnie dostępnych.</p> <p>5. Sukcesywna, w miarę potrzeb rozbudowa sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.</p> <p>6. Powiązanie lokalnego i wewnętrznego układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg wojewódzkich i krajowych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych ulic zbiorczych, w ciągach dróg publicznych, tj.: ul. Kasztanowej, Nadarzyńskiej (w ciągu dróg powiatowych nr 01412 i 01414), ul. Słonecznej i Granicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 01412), ul. Szkolnej (w ciągu drogi gminnej nr 01002015), ul. Południowej (w ciągu drogi gminnej nr 0102013).</p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak

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

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	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze. naftowym	Brak

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak* ⁵	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 Starosty Pruszkowskiego nr 369/2022 z dnia 02.03.2022 r. zmienionej decyzją nr 868/2023 z dnia 30.06.2023r i decyzją nr 25/2026 z dnia 08.01.2026 oraz przeniesiona na Dewelopera na mocy ostatecznej decyzji 404/2025 z dnia 19.03.2025 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	

* niepotrzebne skreślić

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ((Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy	Planowana data zakończenia budowy - 31 grudnia 2026 roku	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy: 26 marca 2025 roku Zakończenie budowy: 31 grudnia 2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	4
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie 4 budynków jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych. Odległość między budynkami wynosi nie mniej niż 8 metrów.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona zgodnie z zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokalu wynikającymi z Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 - pomiar na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., - do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni otworów na drzwi i okna, nisz w ścianach oraz powierzchni, przez które nie można przejść, - do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z jego realizacją.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy *	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy * ⁶
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony w rozumieniu przepisów Ustawy Deweloperskiej w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („OMRP”), w ramach którego do Nabywcy został przypisany Indywidualny Rachunek Powierniczy – służący Nabywcy do dokonywania wpłat; 2) Nabywca dokonuje wpłat na Indywidualny Rachunek Powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia;	

* niepotrzebne skreślić

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.

	<p>3) wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia określonych w Harmonogramie Przedsięwzięcia;</p> <p>4) Nabywca dokonuje wpłat na Indywidualny Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia;</p> <p>5) Deweloper ma prawo do dysponowania środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia;</p> <p>6) w związku z realizacją przez Dewelopera Umowy Deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Indywidualny Rachunek Powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia oraz ceny Lokalu; Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia przed wypłatą środków;</p> <p>7) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Indywidualnym 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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca;</p> <p>8) prawo wypowiedzenia Umowy OMRP przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów; termin wypowiedzenia wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową; Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia;</p> <p>9) w przypadku wypowiedzenia Umowy OMRP Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana;</p> <p>10) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub kasie oszczędnościowo-kredytowej, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy OMRP, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku;</p> <p>11) w czasie obowiązywania Umowy OMRP oraz w okresie, o którym mowa w pkt 10 zdanie drugie, Umowa OMRP nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest w niej określony;</p> <p>12) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w pkt 9 powyżej, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie; Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera tego obowiązku;</p> <p>13) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie OMRP obciążają Dewelopera, a środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę nie mogą być o nie pomniejszone;</p> <p>Szczegóły dotyczące funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarte są w umowie o prowadzenie tego rachunku.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1. Zakup gruntu, wykonanie projektu budowy. Uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, rozpoczęcie budowy potwierdzone wpisem do dziennika

	<p>budowy - 25% udział w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia - termin zakończenia etapu 30 marca 2025 r.</p> <p>Etap 2. Wykonanie w budynkach A, B, G i H: wykopów i płyty fundamentowej, ścian konstrukcyjnych parteru, stropu nad parterem - 25% udział w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia. Planowany termin zakończenia etapu do 30 grudnia 2025 r.</p> <p>Etap 3. Wykonanie w budynkach A, B, G i H: ścian konstrukcyjnych piętra, stropu nad piętrem - 20% udział w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia. Planowany termin zakończenia etapu do 15 stycznia 2026 r.</p> <p>Etap 4. Wykonanie w budynkach A, B, G i H: ścianki kolankowej, ścian szczytowych, wieńca żelbetowego, ścian działowych parteru schodów oraz w budynkach G i H: kominów, wieżby dachowej, pokrycia dachowego - 10% udział w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia. Planowany termin zakończenia etapu do 28 lutego 2026 r.</p> <p>Etap 5. Wykonanie w budynkach A i B : kominów, wieżby dachowej, pokrycia dachowego Montaż w budynkach G i H stolarki okiennej - 10% udział w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia. Planowany termin zakończenia etapu do 30 maja 2026 r.</p> <p>Etap 6. Montaż w budynkach A i B stolarki okiennej. Montaż w budynkach A, B, G i H: drzwi wejściowych oraz bram garażowych. Wykonanie w budynkach A, B, G i H: elewacji, tynków wewnętrznych, instalacji elektrycznej, rekuperacji, wodno-kanalizacyjnej, szlicht, instalacji pompy ciepła, przyłączy mediów, podejść i dojazdów do budynków oraz dokonanie zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu- 10% udział w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia. Planowany termin zakończenia etapu do 31 grudnia 2026 r.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

<p>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</p>	<p>I. Nabywcy przysługuje – stosownie do treści art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej – prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył – zgodnie z art. 21 lub 22 Ustawy Deweloperskiej – Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu jej zawarcia; 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej; 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 Ustawy Deweloperskiej, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, tj. w przypadku gdy Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże Nabywcy oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,
---	---

- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.
2. Stosownie do Ustawy Deweloperskiej :
- 1) w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej 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 Deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej;
 - 3) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej;
 - 4) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej 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 po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;
 - 6) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w Ustawie Deweloperskiej, Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niej.
3. Deweloper ma prawo – zgodnie z treścią art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej – odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku:
- 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
 - 2) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub do podpisania Umowy Przyrzeczonej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
4. Strony oświadczają ponadto, że:
- 1) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym;
 - 2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej, w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

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 jednorodzinny 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;
- 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 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.

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) 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku 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 Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
 - 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 miesiące 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,
 - wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
 - Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: BPS SA
- 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, z późn. zm.).

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.

W dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA1G/00017884/0 obejmującej działkę na której realizowane jest Przedsięwzięcie deweloperskie, wpisów ani wzmianek nie ma.

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej ma możliwość zapoznania się w lokalu dewelopera pod adresem ul. Królowej Aldony numer 21/2, 03-928 Warszawa od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 15:00 z:

- 1) aktualnym stanem ksiąg wieczystych;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego dewelopera;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) projektem architektoniczno – budowlanym,
- 5) sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA Lokal mieszkalny nr

Cena lokalu mieszkalnego zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zł brutto	
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	1 marca 2027 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	3 kondygnacje naziemne
	Technologia wykonania	<p>Dom jednorodzinny dwulokalowy z infrastrukturą techniczną (kanalizacja sanitarna, woda, energia elektryczna, przygotowanie instalacji kablowej do odbioru sygnału TV i internetu).</p> <p>Dom zawiera dwa lokale mieszkalne z wbudowanymi garażami znajdującymi się w obrysie budynku.</p> <p>Technologia wykonania – tradycyjna. Fundamenty, słupy i belki konstrukcyjne, stropy oraz schody w konstrukcji żelbetowej, słupy na poddaszu drewniane.</p> <p>Zewnętrzne ściany warstwowe: z bloczków wapienno-piaskowych typu SILKA o szerokości 18 cm, ocieplone styropianem o grubości minimum 15 cm i wykończone warstwą elewacyjną.</p> <p>Wewnętrzne ściany (konstrukcyjne i działowe) z bloczków wapienno-piaskowych typu SILKA o szerokości 12 i 18 cm lub gipsowe o szerokości.10 cm.</p> <p>Konstrukcja dachu - drewniana więźba krokwiowo-płatwiowa, podparta słupkami pośrednimi, połacie dachowe wykończone pokryciem z blachy (szara/grafitowa).</p>

	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Niezabudowany teren działki do zagospodarowania przez nabywcę. Dla utrzymania estetyki osiedla obszar przed budynkami nieogrodzony z zakazem budowy ogrodzeń od strony frontowej.</p> <p>Wody opadowe, w tym ze spustów rynnowych odprowadzane na teren działki, bez wykonania zbiorników, dołów retencyjnych lub drenaży.</p> <p>Obszar działki za budynkiem ogrodzony; ogrodzenie metalowe.</p> <p>Utwardzenia podjazdów i podejścia do drzwi wejściowych z kostki granitowej, ciągi pieszo-jezdne i pozostałe utwardzenia terenu: kamień zagęszczony o drobnej frakcji.</p>
	<p>liczba lokali w budynku</p>	<p>2</p>
	<p>liczba miejsc garażowych i postojowych g</p>	<p>W każdym domu oznaczonym projektowanymi numerami G i H znajdują się dwa garaże jednostanowiskowe, po jednym garażu na każdy lokal mieszkalny.</p> <p>W każdym domu oznaczonym projektowanymi numerami A i B znajdują się dwa garaże dwustanowiskowe, po jednym garażu na każdy lokal mieszkalny.</p>
	<p>dostępne media w budynku</p>	<p>Woda, energia elektryczna, kanalizacja – zbiornik bezodpływowy.</p>
	<p>dostęp do drogi publicznej</p>	<p>Drogi wewnątrzosiedlowe, obsługa komunikacyjna osiedla z ulicy Zarybie.</p>
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p>Usytuowanie lokalu w budynku ukazane jest na załączniku nr 1 do prospektu informacyjnego.</p>	
<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p><i>Układ i powierzchnia pomieszczeń pokazane są na załączniku nr 1 do prospektu informacyjnego. Zakres i standard prac wykończeniowych w domu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Tynki gipsowe na ścianach i sufitach pomieszczeń mieszkalnych, garaż w stanie surowym bez tynków</i> ▪ <i>Ściany pomieszczeń sanitarnych - wykończone tynkiem zatartym na ostro, bez malowania</i> ▪ <i>Posadzka bez warstw wykończeniowych. Wylewka cementowa zatarta na gładko. Posadzka w pomieszczeniach mokrych wykonana bez izolacji przeciwwodnej</i> ▪ <i>Stolarka okienna PCV kolor szary, drzwi wejściowe z zamkami antywłamaniowymi kolor szary, brama garażowa segmentowa w kolorze szarym, z napędem. Instalacje elektryczne i słaboprądowe</i> ▪ <i>Osprzęt standardowy produkcji krajowej: gniazda elektryczne, włączniki światła i gniazda teletechniczne. Wyprowadzenia pod punkty oświetleniowe, wypust trójfazowy dla potrzeb kuchni elektrycznej /płyty kuchennej</i> ▪ <i>Instalacja do dzwonka do drzwi</i> ▪ <i>Okablowanie instalacji internetowej i w salonie instalacji TV.</i> ▪ <i>Instalacje C.O. – pompa ciepła - ogrzewanie podłogowe</i> ▪ <i>Instalacje Wod.-Kan., podejścia wody ciepłej i zimnej do odbiorników wykonane po wierzchu na ścianie lub w warstwach posadzkowych, podejście kanalizacyjne do WC przy pionie kanalizacyjnym, do rozprowadzenia indywidualnego przez Nabywcę. Podejścia kanalizacyjne do innych odbiorników wykonane po wierzchu na ścianach lub w warstwach posadzkowych.</i> ▪ <i>Wentylacja mechaniczna - rekuperacja z odzyskiem ciepła.</i> 	

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nieruchomość w trakcie zabudowy, zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego zostanie uzyskane przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu na Nabywcę. Planowana data uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych – do 20 lutego 2027r;
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nieruchomość w trakcie zabudowy, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego zostanie dokonane przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu na Nabywcę. Planowana data ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych – do 20 lutego 2027r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

.....
podpis dewelopera
albo osoby upoważnionej do reprezentacji
dewelopera

Załączniki:

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