

PROSPEKT INFORMACYJNY



“OSIEDLE JESIONOWA”

05-230 Kobyłka,
ul. Jesionowa 25,
ul. Serwitucka 26A,

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej,
Na działkach nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA),

Data sporządzenia 05.09.2025 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper (Nazwa firmy)	„MIET-BUD” Spółka Cywilna, D. Czapski, P. Nojszewski, L. Plewka,	
Adres siedziby	ADRES SIEDZIBY FIRMY: ul. Górnośląska 70, 05-091 Żąbki, “BIURO SPRZEDAŻY” – Obsługa Klientów: ul. Powstańców 33 lok. U14, 05-091 Żąbki,	
NIP: 1251690215, Numer telefonu	NIP: 125-158-94-10, “BIURO SPRZEDAŻY” 604 771 746,	REGON: 142818466, “INWESTOR” 601 302 847,
Adres poczty elektronicznej	biuro@biurosprzedazy.com.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony www dewelopera	www.jesionowa25.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 inwestycji nr 1	ul. Wilcza 30C, 30D, Marki 05-270,
Data rozpoczęcia	21.08.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.04.2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres inwestycji nr 2	ul. Żurawia 8, 8A, Marki 05-270,
Data rozpoczęcia	28.09.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	01.03.2023 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres inwestycji nr 3	XXXXXXXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXXXXXXX
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XXXXXXXXXX

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 ewidencyjnego¹⁾ ¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.	ul. Jesionowa 25, ul. Serwitucka 26A, 05-230 Kobyłka, Działki nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA), o łącznej powierzchni 797 m2, ADRES PORZĄDKOWY BUDYNKÓW NADANY Z UPOWAŻNIENIA BURMISTRZA KOBYŁKI NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA NR: WGP.6624.1.71.2024 z dnia 13.09.2024 r.	
Numer księgi wieczystej	WA1W/00004688/6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾ ²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.	Działki posiadają uregulowany stan prawny opisany w Księdze Wieczystej.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾ ³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Najbliższa zabudowa stanowi: Zabudowa jednorodzinna oraz tereny zielone.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA XXXIX/323/2021 RADY MIEJSKIEJ W KOBYŁCE z dnia 23 sierpnia 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobyłka. https://kobyłka.bipgmina.pl/wiadomosci/4950/wiadomosc/586338/uchwala_nr_XXXIX3232021 rady miasta kobyłka z dnia 23 sierpnia 2
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego określony Uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 15.01.2004 r.
	Miejscowy plan odbudowy	Miejscowy Plan Odbudowy nie obowiązuje na terenie gminy Wołomin.

	Inne⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach: 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów), 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją, 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, 7) uznania zabytku za pomnik historii, 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego, 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.	Brak.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA): MNU - Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciągliwych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Ustala się dla działki budowlanej wskaźnik intensywności zabudowy - 0,75.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Plan nie określa tych parametrów
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Plan nie określa tych parametrów
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego - 3 kondygnacje naziemne. Ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego wolnostojącego - 3 kondygnacje naziemne. Ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego i gospodarczego - 1 kondygnacja naziemna i poddasze użytkowe.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA)

		Ustala się zachowanie minimum: a) 30 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednej działki budowlanej, b) 70 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednej działki budowlanej dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Ustala się: a) minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie, b) 20-40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi. 1) Przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane. 2) Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą. 3) Wskazuje się teren ochronny bezpośredniej ujęć wód określony jego granicą na rysunku planu. a) Teren bezpośredniej ochrony ujęć wód musi być ogrodzony i właściwie oznakowany. b) Na terenach bezpośredniej ochrony ujęć wód wprowadza się zakaz: - budowy urządzeń nie związanych bezpośrednio z poborem wody; - użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody; - gromadzenia jakichkolwiek substancji. c) Na terenach bezpośredniej ochrony ujęć wód należy: - zagospodarować teren zielenią; - odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający ich przedostawanie się do urządzeń poboru wody. 4) Wskazuje się teren ochrony pośredniej ujęć wód określony jego granicą na

		rysunku planu. a) Granice terenów pośredniej ochrony ujęć wód winny być właściwie oznakowane. b) Na terenach pośredniej ochrony ujęć wód wprowadza się zakaz: - wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych; - rolniczego wykorzystania terenów z zastosowaniem intensywnego nawożenia; - stosowania nawozów sztucznych i środków ochrony roślin; - przechowywania i składowania odpadów lub innych substancji, stanowiących zagrożenie dla jakości wód; - prowadzenia robót mogących wpłynąć na miąższość występujących w powierzchniowej strefie utworów słaboprzepuszczalnych; - lokalizowania obiektów budowlanych wymagających fundamentów; - lokalizowania instalacji sanitarnych. 5) Wskazuje się obszar objęty izochroną 25-letniego dopływu wód do ujęcia z powierzchni terenu określony jego granicą na rysunku planu. a) Na obszarze objętym izochroną 25-letniego dopływu wód do ujęcia wprowadza się zakaz: - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych; - rolniczego wykorzystania ścieków oraz prowadzenia intensywnego nawożenia; - przechowywania i składowania substancji toksycznych, promieniotwórczych i innych substancji stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych; - lokalizowania wysypisk i wylewisk; - budowy nowych ujęć wód podziemnych mogących spowodować obniżenie wydajności ujęć komunalnych; - wprowadzania zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej na terenach nie podłączonych do miejskiej sieci kanalizacyjnej; - realizowania przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane; - realizowania przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane bez uprzedniego wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko dla projektowanej inwestycji.
--	--	---

		b) W przypadku planowania prac mogących naruszyć warstwę izolującą ujmowany poziom wodonośnych albo projektowania inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, inwestor powinien być zobowiązany do wykonania odpowiedniej dokumentacji hydrogeologicznej oraz uzyskania właściwych zezwoleń. c) Uwzględnić w projektach skanalizowania miasta, w pierwszej kolejności tereny znajdujące się w strefie ochronnej ujęcia. Ustalenia wynikające z ochrony przyrody. 1) Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej i terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej: a) Zakaz niszczenia cennych zbiorowisk terenów podmokłych i wydmych na terenach zieleni nieurządzonej, b) Zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych, c) Zakaz rozkopywania i niwelowania wydmy oraz poboru z nich piasku, d) Zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, e) Ochronę i właściwe kształtowanie terenów leśnych, zgodnie z zasadami zrównoważonej gospodarki leśnej. 2) Plan wskazuje Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wyznaczony jego granicą na rysunku planu. Wszelkie zagospodarowanie terenu położonego w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. 3) Plan wskazuje strefę ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczoną jej granicą na rysunku planu. Wszelkie zagospodarowanie terenu położonego w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. 4) Plan wskazuje następujące pomniki przyrody ożywionej: a) Ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Przyrody wszelkich inwestycji, których realizacja będzie miała wpływ na stan i funkcjonowanie istniejących pomników
--	--	---

		przyrody ożywionej. b) Wszystkie inwestycje w promieniu 15 m od pomnika przyrody muszą być uzgodnione z właściwym organem służb ochrony przyrody i środowiska.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Plan nie określa tych parametrów
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Ustalenia wynikające z ochrony środowiska kulturowego. 1) Plan wskazuje kościół pojezuicki pwz. Świętej Trójcy wpisany do rejestru zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem 1047/23 oraz cmentarz przy ul. Ks. Pieniążka wpisany do rejestru zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem 1466. Bez zgłoszenia i uzyskania zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian. Wszelkie zmiany dotyczące obiektu i jego otoczenia mogą być wykonywane na podstawie projektu koncepcyjnego zaakceptowanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. 2) Plan wskazuje następujące obiekty będące w ewidencji zabytków: a) Kaplica cmentarna na cmentarzu przy ul. Ks. Pieniążka; b) Plebania przy ul. Kościelnej 2; c) Dom mieszkalny przy ul. Kościuszki 8; d) Budynek przy ul. Ks. Pieniążka 16; e) Budynek przy ul. Belgijskiej 2; f) Budynek przy ul. Żymirskiego 28; g) Budynek przy ul. Żymirskiego 44 h) Budynek przy ul. Żymirskiego 45; i) Budynek przy ul. Żymirskiego 57; j) Budynek przy ul. Ks. Załuskiego 102; k) Budynek przy ul. Warszawskiej 8; l) Budynek przy ul. Poprzecznej 5; m) Budynek przy ul. Cichej 8; n) Budynek przy ul. Wspólnej 6. o) Budynek przy ul. Wspólnej 8; p) Kapliczka przy skrzyżowaniu ul. Wspólnej i Nałkowskiego; 3) Bez zgłoszenia i uzyskania zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora

		Zabytków, nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian. 4) Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej określoną na rysunku planu. a) Wszelkie zagospodarowanie, zabudowa i użytkowanie w granicach strefy B musi zmierzać do: - zachowania historycznego układu ulic i placów oraz historycznych linii zabudowy; - zachowania historycznego układu otoczenia kościoła pod wezwaniem Świętej Trójcy; - rewitalizacji i modernizacji zabytkowej zabudowy oraz zabudowy o lokalnych wartościach kulturowych; - dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie lokalizacji, skali, bryły, zachowania podziałów parcelacyjnych oraz nawiązania form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej; - porządkowania przestrzeni, biorąc w szczególności: nawierzchnie, detal architektoniczny, stopniową eliminację napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych oraz dążenie do ujednolicenia tablic reklamowych; - dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu poprzez lokowanie głównie programu usług kultury i usług publicznych; - utrzymania powiązań przestrzennych historycznego centrum z otaczającymi zespołami zabudowy poprzez osie perspektywiczne; - podkreślenia promienistego układu dawnych ulic poprzez wprowadzenie ciągów zieleni przyulicznej; - utrzymania charakteru i formy parku podworskiego z zakazem parcelacji terenu. b) W obrębie strefy B ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wszelkich inwestycji związanych z rozbudową, nadbudową i przebudową obiektów istniejących oraz realizacji nowych inwestycji wpływających na przestrzeń. c) Usuwanie drzew i krzewów w obrębie strefy B wymaga uzyskania zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
--	--	---

		5) Wyznacza się strefę E ochrony ekspozycji określoną na rysunku planu. a) Wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie w granicach strefy E musi zmierzać do wyłączenia terenu spod wszelkiej zabudowy zakłócającej wgląd na sylwetę kościoła i jej dominację w krajobrazie. b) W obrębie strefy E ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wszystkich nowych inwestycji mogących mieć wpływ na zmianę warunków ekspozycji krajobrazu kulturowego. 6) Wyznacza się konserwatorską strefę obserwacji archeologicznej określoną granicą strefy na rysunku planu. W zasięgu konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej prowadzenie wszelkich działań realizacyjnych, w tym dotyczących infrastrukturalnych inwestycji liniowych, wymaga nadzoru archeologicznego i uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 7) Plan wskazuje stanowiska archeologiczne będące w wykazie stanowisk archeologicznych Województwa Mazowieckiego zgodnie z rysunkiem planu. W zasięgu stanowisk archeologicznych wszelkie działania realizacyjne, w tym związane z elementami infrastruktury technicznej, muszą być poprzedzone przeprowadzeniem archeologicznych badań wykopaliskowych lub mieć zapewniony stały nadzór archeologiczny i uzgodnienie z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Plan nie określa tych parametrów
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej. 1) Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu: a) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy

		realizować na terenie lokalizacji własnej, b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych poza terenem inwestycji (np. na parkingu ogólnodostępnym), w odległości nie większej niż 100 m od terenu inwestycji pod warunkiem traktowania jej jako jednej inwestycji z inwestycją główną. c) jeżeli realizacja potrzeb parkingowych jest niemożliwa, ani na terenie inwestycji, ani w odległości do 100 m od tego terenu, dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora problemu potrzeb parkingowych w drodze umowy z Burmistrzem Miasta. 2) Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe przy czym: a) Minimalna szerokość noworealizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8m, b) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości: - do 50m wynosi 6,0m, - od 50m do 100m wynosi 8,0m, - powyżej 100m wynosi 10,0m. c) Noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, d) Sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe jak 500m. e) Adaptuje się wszystkie istniejące drogi wewnętrzne i sięgacze dojazdowe w istniejących liniach rozgraniczających. 3) Ustala się północną linię rozgraniczającą ul. Nadarzyńskiej zgodnie z rysunkiem planu. 4) Zabrania się urządzania zjazdów na działki budowlane bezpośrednio z ul. Nadarzyńskiej. 5) W przypadku przebudowy i wprowadzenia drugiej jezdni w ciągu ul. Nadarzyńskiej, ustala się eliminację włączenia ul. Nałkowskiego do ul. Leśnej. 6) W przypadku przebudowy drogi bez wprowadzania drugiej jezdni w ciągu ul. Nadarzyńskiej
--	--	---

		dopuszcza się zachowanie włączenia ul. Nałkowskiego do ul. Leśnej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dla działek nr ewidencyjny 32, 239 i 241 z obrębu nr 15 (Jednostka Ewidencyjna KOBYŁKA) Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. 1) Wszystkie obiekty infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzonymi na potrzeby miasta Kobyłki. 2) Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych. 3) W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu. 4) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej: a) Wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone docelowo do miejskiej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki. b) Ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków. c) Proponuje się dwa warianty odprowadzania oczyszczonych ścieków: - poprzez rów D do rzeki Długiej, - poprzez przebudowany rów A do rzeki Czarnej. d) Przewiduję się budowę przepompowni ścieków, których przybliżona lokalizacja i ilość została wskazana na rysunku planu. e) W razie wystąpienia konieczności, dopuszcza się lokalizację dodatkowych przepompowni ścieków, ponad te wskazane na rysunku planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i zasadami współżycia społecznego. f) Na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach powyżej 1.5 m w stosunku do powierzchni terenu, dopuszcza się dla mieszkalnictwa i usług z

		wyłączeniem usług wytwarzających ścieki do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą miały charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej ulegną likwidacji. g) Wody opadowe z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usługowo-wytwórczych winny być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do rowów. Zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach. h) Odprowadzenie wód deszczowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki. i) Ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej. j) Wszystkie zrzuty wód opadowych powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach. 5) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę: a) Wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania, b) W przypadkach uzasadnionych dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych. 6) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną: a) Wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki. b) Zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV .
--	--	--

		c) Nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną uzgodnione z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki. d) Sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna. e) Ustala się możliwość realizowania nowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wewnętrznych w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN na wszystkich terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu. 7) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energie ciepłą i gaz: a) Wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego. b) Ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa, usług i wytwórczości. c) W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z działek budowlanych, należy rezerwować trasy pod gazociągi. d) Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu. e) Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia. 8) Telekomunikacja. a) Zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną, b) Wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych. 9) Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami: a) Wszystkie odpady z terenu miasta muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych. b) Poza składowiskiem odpadów komunalnych bezwzględnie zabrania się składowania odpadów.
--	--	--

		c) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. d) Możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.
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 inwestycyjnym⁵⁾ ⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu.”	Przeznaczenie terenu	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: MNU - Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. L - Przeznaczenie, zagospodarowanie terenów lasów. 1) Ustala się zachowanie terenów lasów oznaczonych symbolem przeznaczenia L w dotychczasowym użytkowaniu. 2) Wszelkie zagospodarowanie terenów lasów musi być zgodne z obowiązującymi planami urządzania lasów.
	Maksymalna intensywność zabudowy	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenów oznaczonych MNU obowiązują parametry określone w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym. Dla terenów oznaczonych L nie ma określonych parametrów w Planie Miejsowego Zagospodarowania.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenów oznaczonych MNU obowiązują parametry określone w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym. Dla terenów oznaczonych L nie ma określonych parametrów w Planie Miejsowego Zagospodarowania.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenów oznaczonych MNU obowiązują parametry określone w ustaleniach obowiązującego miejscowego

		planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym. Dla terenów oznaczonych L nie ma określonych parametrów w Planie Miejsowego Zagospodarowania.
	Maksymalna wysokość zabudowy	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenów oznaczonych MNU obowiązują parametry określone w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym. Dla terenów oznaczonych L nie ma określonych parametrów w Planie Miejsowego Zagospodarowania.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenów oznaczonych MNU obowiązują parametry określone w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym. Dla terenów oznaczonych L nie ma określonych parametrów w Planie Miejsowego Zagospodarowania.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenów oznaczonych MNU obowiązują parametry określone w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym. Dla terenów oznaczonych L nie ma określonych parametrów w Planie Miejsowego Zagospodarowania.
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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Funkcja zabudowy - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W	

zagospodarowania przestrzennego	OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	
	gabaryty	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	forma architektoniczna	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	usytuowanie linii zabudowy	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	intensywność wykorzystania terenu	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	Nadziemna intensywność zabudowy	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
	Wysokość zabudowy	BRAK WYDANYCH WARUNKÓW ZABUDOWY. INWESTYCJA REALIZOWANA W OPARCIU O PLAN MIEJSCOWEGO

		ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶⁾, zawarte w: 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.	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania nie ma przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak 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.
	miejsowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak terenów zagrożonych powodzią.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: BRAK WYDANYCH DECYZJI	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej jak również inwestycji kubaturowych i pozostałych	Zgodnie z pismem znak: ZRP.1431.157.2024 z dnia 24.09.2024 r. , wydanym z upoważnienia Burmistrza Kobyłki, gmina ma w planach przeprowadzenie inwestycji: - przebudowa drogi polegająca na budowie chodnika w ul. Przyjacielskiej i wyniesienie doświetlonego przejścia dla pieszych w pasie drogowym ul. Przyjacielskiej róg ul. Wołodyjowskiego - budowa oświetlenia ulicznego w ul. Truskawkowej, ul. Krzywej, ul. Kmicica, ul. Niecałej, ul. Jesionowej.
	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 budowy 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.

	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	Pozwolenia na budowę: DECYZJA Nr 958p / 2024 z dnia 04.09.2024. wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.10.90.2024 , dla inwestycji polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej.	
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	Brak zgłoszenia budowy. Inwestycja prowadzona w oparciu o decyzję z pozwoleniem na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Do dnia 30.11.2025 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<u>DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</u> Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w dniu 30.09.2024 r. Zakończenie planowane na dzień 30.11.2025 r.	
	Liczba budynków w	2 budynki mieszkalne, jednorodzinne,

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM	dwulokalowych.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki mieszkalne, jednorodzinne, dwulokalne. - Odległość pomiędzy budynkami 10,0 m. - Dla budynku BUD_A odległość budynku od drogi wynosi nie mniej niż 5,0 m, - Dla budynku BUD_B odległość budynku od drogi wynosi nie mniej niż 5,0 m, - odległość budynków od granicy działki nie mniej niż 3,0 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	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 2012 r., poz. 462 ze zm.), to jest w oparciu o normę PN-ISO-9836:2022, 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.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych: – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Brak kredytu deweloperskiego.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr 20 8923 0008 0170 4286 2015 0005	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny⁷⁾ 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.	Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego Art. 10. 1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem 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.

Art. 16.

1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, 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 w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.

2. 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.

Art. 17.

1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.

2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Koszty kontroli ponosi deweloper.

4. Kontrola obejmuje:

1) sprawdzenie, czy:

a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku, gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,

b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,

c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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,

d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie

	społeczne i zdrowotne, g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należytą wysokość, i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1–6, j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6; 2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych. 5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera. 6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f–j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera: 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz 2) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3. 7. W przypadku: 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e oraz h lub pkt 2, 2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j, 3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b – bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. 8. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7. 9. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem. Art. 18. 1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości
--	--

	niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. 2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177). Art. 19. 1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej , z siedzibą przy ul. 3-go Maja nr 32, 07-300 Ostrow Mazowiecka, Oddział w Zielonce przy ul. Kolejowej 9, 05-220 Zielonka.
Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego	HARMONOGRAM INWESTYCJI ETAP I 25% – od dnia 30.09.2024 – 30.11.2024 Wykonanie projektów budynków i uzyskanie pozwolenia na budowę. Porządkowanie terenu. Rozpoczęcie prac budowlanych. Zwrot ceny zakupu gruntów. Wykopy, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero”. ETAP II 25% - 01.12.2024 – 28.02.2025 Budowa ścian konstrukcyjnych. Stropy nad parterem i piętrem. Kominy spalinowe i wentylacyjne. Więźba dachowa bez pokrycia. ETAP III 25% - 01.03.2025 – 31.05.2025 Pokrycie dachu. Stolarka okienna. Stolarka drzwiowa zewnętrzna. Ścianki działowe. Instalacje wewnętrzne lokali, instalacja CO, CW bez grzejników i kotła. ETAP IV – 15% - 01.06.2025 – 31.08.2025 Tynki wewnętrzne. Wykonanie wylewek betonowych pomieszczeń wewnętrznych. Wykonanie elewacji i obróbek dachu wraz z orynnowaniem. Wykonanie instalacji domofonowej. ETAP V – 10% - 01.09.2025 – 30.11.2025 Wykonanie balustrad na balkonach. Montaż kotłów CO, CW i grzejników. Uzbrojenie terenu w przyłączy. Ogrodzenie, podjazdy, kostka brukowa. Zgłoszenie zakończenia budowy.
Dopuszczenie waloryzacji	Waloryzacja ceny jest możliwa w przypadku zmiany stawki podatku od

ceny oraz określenie zasad waloryzacji	towarów i usług VAT.
WARUNKI ODSZCZEPNIENIA 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. Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 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 nieprzeniesienia 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. 2. 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. 3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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 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.

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 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. BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH. 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 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 SPÓŁDZILCZYM W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, 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 SPÓŁDZILCZEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, – 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, są objęte 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 SPÓŁDZILCZY W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, nie korzysta także z innych znaków towarowych.

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.

BRAK FINANSOWANIA BANKOWEGO.

CZĘŚĆ IV INDYWIDUALNA dotyczy lokalu nr 1/2 w budynku BUD_A/B

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna cena lokalu wynosi: 0,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: 94,95 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Cena 1 m2 powierzchni wynosi: 0,00 zł / m2	
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	Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego termin sporządzenia aktu przeniesienia własności został ustalony w terminie do dnia 28.02.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech 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	W przedmiotowej inwestycji w każdym budynku są dwie kondygnacje mieszkalne: - parter mieszkalny, - piętro mieszkalne, oraz strych nieużytkowy.
	Technologia wykonania	Technologia wykonania tradycyjna, według opisu: Fundamenty Ławy fundamentowe betonowe. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych. Izolacja termiczna i przeciwwilgociowa. Ściany zewnętrzne Ściany zewnętrzne budynków wykonane z pustaków ceramicznych POROTHERM o grubości 18,8 cm. Ocieplenie ścian styropian o grubości 20 cm i częściowo wełna skalna fasadowa o grubości 20 cm. Ściany wewnętrzne Ściany nośne wykonane z pustaków ceramicznych POROTHERM o grubości 25 cm. Ściany działowe wykonane z pustaków ceramicznych POROTHERM o grubości 11,5 cm. Ściany między lokalami Ściany dzielące lokale wzniesione z pustaków ceramicznych o grubości 2x18,8 cm z dylatacją 2 cm wełną mineralną. Stropy

	Nad parterem – płyta monolityczna, żelbetowa. Nad 1 piętrem – płyta monolityczna, żelbetowa. Ocieplenie stropu nad piętrem wełna mineralna w kostkach o grubości 20 cm. Nad poddaszem – konstrukcja więźby dachowej. Schody – żelbetowe. Dach Dwuspadowy. Konstrukcja: drewniana, zabezpieczona środkami grzybobójczymi i ogniochronnymi. Krycie: blacha prosta w rąbek. Kominy Kominy systemowe z pustaków kominowych/wentylacyjnych. Kominy ponad dachem obłożone blachą powleką w kolorze dachu. Wykończenie elewacji Ściany zewnętrzne budynku ocieplone styropianem o grubości 20 cm, w wyznaczonych miejscach ocieplenie wełną skalną fasadową o grubości 20 cm, tynk cienkowarstwowy. Cokoły – tynk mozaikowy. Obróbki blacharskie Parapety zewnętrzne blaszane w kolorze pokrycia dachowego i obróbek blacharskich. Podbitka PCV. Zejście na ogródek Zagęszczone podłoże, podsypka stabilizowana, podsypka cementowo – piaskowa, kostka betonowa. Stolarka okienna Okna plastikowe PCV w kolorze „jasny brąz” od strony zewnętrznej, a od wewnątrz w kolorze białym. Drzwi/Brama garażowa Drzwi zewnętrzne wejściowe izolowane, wyposażone w bezpieczny zamek. Drzwi wewnętrzne do wykończenia przez lokatora. Brama garażowa segmentowa z napędem. Wykończenie ścian Tynk gipsowy maszynowy odpowiadających tynkom kategorii III, łazienki tynk gipsowy na ścianach zatarty na ostro. Wykończenia sufitów Tynk gipsowy maszynowy o parametrach odpowiadających tynkom kategorii III. Wykończenia podłóg
--	---

		Szlichty cementowe. Kuchnie Instalacje Podejście kanalizacyjne nad posadzką. Podejścia wody ciepłej i zimnej doprowadzone do urządzeń i zakończone zaślepką. Gotowe podejścia elektryczne do samodzielnego montażu gniazd i włączników, podejście elektryczne do płyty indukcyjnej. Łazienki i WC Podejścia kanalizacji wyprowadzone tuż nad szlichtą, bez białego montażu, bez doprowadzenia do urządzeń. Podejścia wody do urządzeń na ścianach. Podejścia elektryczne bez osprzętu. Zasilanie do gniazda elektrycznego do grzejnika drabinkowego. Instalacje sanitarne Instalacja wody zimnej i ciepłej: - z tworzywa sztucznego PE - indywidualny pomiar wody dla każdego lokalu Instalacja kanalizacji sanitarnej : - rozprowadzenie z rur PCV Instalacja centralnego ogrzewania: - źródło ciepła – piec gazowy dwufunkcyjny z wbudowanym zasobnikiem. - rozprowadzenie z rur PE, PEX w podłodze, ogrzewanie podłogowe na całym parterze oraz piętrze, grzejniki panelowe na poddaszu z głowicami termostatycznymi. Wentylacja Mechaniczna, rekuperatory ściennie w wyznaczonych pomieszczeniach. Instalacja elektryczna: - wewnętrzne linie zasilające z rozdzielniami - instalacja wewnętrzna podtynkowa bez osprzętu - instalacja alarmowa bez osprzętu - instalacja telewizyjna bez osprzętu - instalacja domofonowa kompletna - instalacja internetowa bez osprzętu - doprowadzony kabel światłowodowy - przygotowana instalacja pod fotowoltaiką - przygotowana instalacja pod klimatyzację w salonie
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym	Teren zewnętrzny - teren nieruchomości ogrodzony płotem - wjazd oraz chodniki do każdego lokalu wykończone kostką betonową - teren zewnętrzny uporządkowany i

	część wspólną	przygotowany do samodzielnego zaaranżowania zieleni - wygroždzone ogródki
	Liczba lokali w budynku	W budynku są 2 lokale mieszkalne. Łączna liczba lokali mieszkalnych w Przedsięwzięciu Deweloperskim wynosi 4 sztuki.
	Liczba miejsc postojowych w Przedsięwzięciu Deweloperskim	W przedmiotowej inwestycji każdy z lokali mieszkalnych posiada dwa miejsca parkingowe. Łączna liczba miejsc parkingowych wynosi 8 sztuki. - Opis planu zagospodarowania: BUD_A - przy ulicy Jesionowej nr 25: LOKAL nr 1 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 142 m2, garaż nr MP_3 w bryle budynku oraz miejsce parkingowe nr MP_4, LOKAL nr 2 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 130 m2, garaż nr MP_1 w bryle budynku oraz miejsce parkingowe nr MP_2, BUD_B - przy ulicy Serwituckiej nr 26A: LOKAL nr 1 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 132 m2, garaż nr MP_6 w bryle budynku oraz miejsce parkingowe nr MP_5, LOKAL nr 2 – ogródek lokatorski o planowanej powierzchni 132 m2, garaż nr MP_8 w bryle budynku oraz miejsce parkingowe nr MP_7,
	Dostępne media w budynku	Media dostępne w inwestycji: Prąd z sieci. Woda z wodociągu. Kanalizacja miejska. Gaz z sieci.
	Dostęp do drogi publicznej	Inwestycja ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Jesionowej oraz Serwituckiej na podstawie DECYZJI nr 929/2024 (znak:WI.7230.4.42.2024), z dnia 03.10.2024 r., wydanej z upoważnienia Burmistrza Miasta Kobyłka.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr 1/2 usytuowany jest na kondygnacji pierwszej, drugiej tj. na parterze i piętrze budynku BUD_A/B wraz z przynależnym poddaszem nieużytkowym znajdującym się bezpośrednio nad lokalem. Położenie lokalu zostało określone w rzucie kondygnacji stanowiącym: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego. Określony również został sposób korzystania z nieruchomości wspólnej na załączonym planie zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych stanowiącym:	

	Załącznik nr 5 - Plan zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych.
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. Opis pomieszczeń: PARTER - Wiatrołap – 2,75 m² - WC – 2,23 m² - Salon + Aneks – 28,28 m² - Garaż – 15,85 m² PIĘTRO - Korytarz – 3,62 m² - Garderoba – 3,85 m² - Pokój – 11,91 m² - Łazienka – 5,89 m² - Pokój – 10,51 m² - Pokój – 10,06 m² - STRYCH NIEUŻYTKOWY (powierzchnia nie jest wliczona do powierzchni użytkowej) - Powierzchnia liczona w poziomie podłogi – m² Razem projektowana powierzchnia użytkowa wynosi – 94,95 m² Określenie położenia lokalu w budynku określa: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego. Określenie standardu prac wykończeniowych określa Załącznik nr 4 - Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 28.02.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 28.02.2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.

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 wykonania 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 (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-

.....

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera