

PROSPEKT INFORMACYJNY



“OSIEDLE KOSTROWSKIEGO”

05-230 Kobyłka,
ul. Kostrowskiego 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18,

Przedsięwzięcie Deweloperskie
polegające na budowie dwóch zespołów po 4 budynki mieszkalne jednorodzinne,
dwulokalowe w formie zabudowy szeregowej.

Data sporządzenia 08.10.2024 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper (Nazwa firmy)	DARBUD DEVELOPER Sp. z o.o., Sp. Kom.	
Adres siedziby	ADRES SIEDZIBY FIRMY: ul. Dojazdowa 38 05-230 Kobyłka, "BIURO SPRZEDAŻY" – Obsługa Klientów: ul. Powstańców 33 lok. U14, 05-091 Ząbki,	
Numer NIP i REGON	NIP: 125 169 33 08,	REGON: 383206288,
Numer telefonu	"BIURO SPRZEDAŻY" 604 771 746,	"INWESTOR" 697 651 642,
Adres poczty elektronicznej	biuro@darbud.info	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony www dewelopera	www.kostrowskiego4.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. Kraszewska 42, 44, 46, 48, 05-230 Kobyłka,
Data rozpoczęcia	30.07.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.10.2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres inwestycji nr 2	Ul. Kraszewska 50, 52, 54, 56, 05-230 Kobyłka,
Data rozpoczęcia	25.02.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.01.2023 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	05-230 Kobyłka, ul. Sierżanta Artura Kostrowskiego 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18,
--	--

	zagospodarowania przestrzennego	przestrzennego określa Uchwała nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 25 z dnia 06 lutego 2004 r., pozycja nr 835 . Pełna treść uchwały wraz z załącznikami dostępna jest pod linkiem: https://www.e-bip.pl/Start/39/ActDetails/7223
	Miejscowy plan odbudowy	Miejscowy Plan Odbudowy nie obowiązuje na terenie Miasta Kobyłka.
	Inne ⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach: 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów), 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją, 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, 7) uznania zabytku za pomnik historii, 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego, 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.	Brak.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Oznaczenie terenu według Miejscowego Planu Zagospodarowania: Dla terenu MNU ustala się: Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU : 1) Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU na cele: a) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) Usług nieuciążliwych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan Miejscowego Zagospodarowania określa maksymalną intensywność zabudowy: Dla terenu MNU ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,75;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność	Plan Miejscowego Zagospodarowania określa maksymalną i minimalną

	zabudowy	intensywności zabudowy nadziemnej: Dla terenu MNU ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,75; - brak ustaleń w Planie Miejscowego Zagospodarowania minimalnej intensywności zabudowy nadziemnej,
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Planem Zagospodarowania określono warunki zabudowy: Dla terenu MNU ustala się: - maksymalna powierzchnia zabudowy nie została określona w Miejscowym Planie Zagospodarowania
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu MNU ustala się: 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 terenu MNU ustala się: 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 zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników: Ustala się: a) minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie, b) 20-40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000 m ² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej

	<p>jest wytwarzane.</p> <p>2. Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.</p> <p>3. Wskazuje się teren ochronny bezpośredniej ujęć wód określony jego granicą na rysunku planu:</p> <p>a) Teren bezpośredniej ochrony ujęć wód musi być ogrodzony i właściwie oznakowany.</p> <p>b) Na terenach bezpośredniej ochrony ujęć wód wprowadza się zakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowy urządzeń nie związanych bezpośrednio z poborem wody; - użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody; - gromadzenia jakichkolwiek substancji. <p>c) Na terenach bezpośredniej ochrony ujęć wód należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zagospodarować teren zielenią; - odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający ich przedostawanie się do urządzeń poboru wody. <p>4. Wskazuje się teren ochrony pośredniej ujęć wód określony jego granicą na rysunku planu.</p> <p>a) Granice terenów pośredniej ochrony ujęć wód winny być właściwie oznakowane.</p> <p>b) Na terenach pośredniej ochrony ujęć wód wprowadza się zakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>5. Wskazuje się obszar objęty izochroną 25-letniego doływu wód do ujęcia z powierzchni terenu określony jego granicą na rysunku planu.</p> <p>a) Na obszarze objętym izochroną 25-letniego doływu wód do ujęcia</p>
--	--

		<p>wprowadza się zakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>c) Uwzględnić w projektach skanalizowania miasta, w pierwszej kolejności tereny znajdujące się w strefie ochronnej ujęcia.</p> <p>6. W celu ochrony urządzeń wodnych ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne muszą być uzgodnione z ich zarządcą. b) Nakazuje się zachowanie odległości co najmniej 2,0 m od górnej krawędzi rowu do budowli i ogrodzeń w celu umożliwienia konserwacji rowu. <p>7. Ustala się strefę ochronną wzdłuż linii wysokiego napięcia po 19 m od osi linii zgodnie z rysunkiem planu w granicach której, zakazuje się:</p>
--	--	---

		<p>a) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>b) innych miejsc stałego przebywania ludzi powyżej 4 godzin dziennie.</p> <p>8. Wskazuje się strefę ochronną wokół cmentarzy wyznaczoną jej granicą zgodnie z rysunkiem planu:</p> <p>a) Do 50 m od granicy cmentarzy, w granicach której zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, - zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody. <p>b) Od 50 do 150 m od granicy cmentarza, w granicach której zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej, a także zakładów zbiorowego żywienia, zakładów produkujących i przechowujących żywność do czasu doprowadzenia wody spoza strefy.</p> <p>9. Ustala się, że dla poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.</p> <p>Ustalenia wynikające z ochrony przyrody.</p> <p>1. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej i terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Zakaz niszczenia cennych zbiorowisk terenów podmokłych i wydmowych na terenach zieleni nieurządzonej, b) Zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych, c) Zakaz rozkopywania i niwelowania wydm 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. <p>2. Plan wskazuje Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wyznaczony jego granicą na rysunku planu. Wszelkie zagospodarowanie terenu położonego</p>
--	--	---

		<p>w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.</p> <p>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.</p> <p>4. Plan wskazuje również pomniki przyrody ożywionej:</p> <p>a) Ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Przyrody wszelkich inwestycji, których realizacja będzie miała wpływ na stan i funkcjonowanie istniejących pomników przyrody ożywionej.</p> <p>b) Wszelkie inwestycje w promieniu 15 m od pomnika przyrody muszą być uzgodnione z właściwym organem służb ochrony przyrody i środowiska.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>W planie nie określono wymagań dotyczących terenów zalewowych.</p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Ustalenia wynikające z ochrony środowiska kulturowego.</p> <p>1. Plan wskazuje kościół pojezuicki p.wz. 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.</p> <p>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.</p>

		<p>2. Plan wskazuje następujące obiekty będące w ewidencji zabytków:</p> <p>a) Kaplica cmentarna na cmentarzu przy ul. Ks. Pieniążka;</p> <p>b) Plebania przy ul. Kościelnej 2;</p> <p>c) Dom mieszkalny przy ul. Kościuszki 8;</p> <p>d) Budynek przy ul. Ks. Pieniążka 16;</p> <p>e) Budynek przy ul. Belgijskiej 2;</p> <p>f) Budynek przy ul. Żymirskiego 28;</p> <p>g) Budynek przy ul. Żymirskiego 44;</p> <p>h) Budynek przy ul. Żymirskiego 45;</p> <p>i) Budynek przy ul. Żymirskiego 57;</p> <p>j) Budynek przy ul. Ks. Załuskiego 102;</p> <p>k) Budynek przy ul. Warszawskiej 8;</p> <p>l) Budynek przy ul. Poprzecznej 5;</p> <p>m) Budynek przy ul. Cichej 8;</p> <p>n) Budynek przy ul. Wspólnej 6.</p> <p>o) Budynek przy ul. Wspólnej 8;</p> <p>p) Kapliczka przy skrzyżowaniu ul. Wspólnej i Nałkowskiego;</p> <p>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.</p> <p>4. Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej określoną na rysunku planu.</p> <p>a) Wszelkie zagospodarowanie, zabudowa i użytkowanie w granicach strefy B musi zmierzać do:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowania historycznego układu ulic i placów oraz historycznych linii zabudowy; - zachowania historycznego układu otoczenia kościoła pod wezwaniem Świętej Trójcy; - rewaloryzacji 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 ujednoczenia tablic
--	--	--

		<p>reklamowych;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>c) Usuwanie drzew i krzewów w obrębie strefy B wymaga uzyskania zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>5. Wyznacza się strefę E ochrony ekspozycji określoną na rysunku planu.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Plan wskazuje stanowiska archeologiczne będące w wykazie stanowisk archeologicznych Województwa Mazowieckiego zgodnie z</p>
--	--	---

		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	Plan miejscowy nie określa szczególnych warunków dotyczących ochrony innych terenów na podstawie odrębnych przepisów.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej.</p> <p>1. Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:</p> <p>a) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie lokalizacji własnej,</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>a) Minimalna szerokość noworealizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8m,</p> <p>b) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości: - do 50m wynosi 6,0m,</p>

		<p>- od 50m do 100m wynosi 8,0m, - powyżej 100m wynosi 10,0m.</p> <p>c) Noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,</p> <p>d) Sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe jak 500m.</p> <p>e) Adaptuje się wszystkie istniejące drogi wewnętrzne i sięgacze dojazdowe w istniejących liniach rozgraniczających.</p> <p>3. Ustala się północną linię rozgraniczającą ul. Nadarzyńskiej zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4. Zabrania się urządzania zjazdów na działki budowlane bezpośrednio z ul. Nadarzyńskiej.</p> <p>5. W przypadku przebudowy i wprowadzenia drugiej jezdni w ciągu ul. Nadarzyńskiej, ustala się eliminację włączenia ul. Nałkowskiego do ul. Leśnej.</p> <p>6. W przypadku przebudowy drogi bez wprowadzania drugiej jezdni w ciągu ul. Nadarzyńskiej dopuszcza się zachowanie włączenia ul. Nałkowskiego do ul. Leśnej.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.</p> <p>1. Wszystkie obiekty infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzonymi na potrzeby miasta Kobyłki.</p> <p>2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych.</p> <p>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.</p> <p>4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:</p> <p>a) Wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone docelowo do miejskiej sieci</p>

		<p>kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.</p> <p>b) Ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków.</p> <p>c) Proponuje się dwa warianty odprowadzania oczyszczonych ścieków: - poprzez rów D do rzeki Długiej, - poprzez przebudowany rów A do rzeki Czarnej.</p> <p>d) Przewiduje się budowę przepompowni ścieków, których przybliżona lokalizacja i ilość została wskazana na rysunku planu.</p> <p>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.</p> <p>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 bezodpornych 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.</p> <p>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.</p> <p>h) Odprowadzenie wód deszczowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki.</p> <p>i) Ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej.</p> <p>j) Wszystkie zrzuty wód opadowych</p>
--	--	--

		<p>powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.</p> <p>5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:</p> <p>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,</p> <p>b) W przypadkach uzasadnionych dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych.</p> <p>6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>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.</p> <p>b) Zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV .</p> <p>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.</p> <p>d) Sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna.</p> <p>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.</p> <p>7. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:</p> <p>a) Wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła</p>
--	--	--

		<p>dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego.</p> <p>b) Ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa, usług i wytwórczości.</p> <p>c) W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z działek budowlanych, należy rezerwować trasy pod gazociągi.</p> <p>d) Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu.</p> <p>e) Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia.</p> <p>8. Telekomunikacja.</p> <p>a) Zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,</p> <p>b) Wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych.</p> <p>9. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:</p> <p>a) Wszystkie odpady z terenu miasta muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych.</p> <p>b) Poza składowiskiem odpadów komunalnych bezwzględnie zabrania się składowania odpadów.</p> <p>c) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.</p> <p>d) Możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.</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 inwestycyjnym⁵⁾</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenu MNU ustala się: Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU : 1) Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU na cele:</p>

<p>5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszczają się informację „Brak planu.”</p>		<p>a) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) Usług nieuciążliwych. Dla terenu MR ustala się: Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem przeznaczenia MR: 1) Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MR na cele zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem produkcji rolnej.</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Dla terenu MNU ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,75; Dla terenu MR ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,75;</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Dla terenu MNU ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,75; - brak ustaleń w Planie Miejsowego Zagospodarowania minimalnej intensywności zabudowy nadziemnej, Dla terenu MR ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,75; - brak ustaleń w Planie Miejsowego Zagospodarowania minimalnej intensywności zabudowy nadziemnej,</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Dla terenu MNU ustala się: - maksymalna powierzchnia zabudowy nie została określona w Miejsowym Planie Zagospodarowania Dla terenu MR ustala się: - maksymalna powierzchnia zabudowy nie została określona w Miejsowym Planie Zagospodarowania</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Dla terenu MNU ustala się: 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. Dla terenu MR ustala się: Ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego - 3 kondygnacje naziemne. Ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego i inwentarskiego – 2 kondygnacje</p>

		naziemne.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Dla terenu MNU ustala się: 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</p> <p>Dla terenu MR ustala się: 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.</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla terenu MNU ustala się: Ustala się: a) minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie, b) 20-40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.</p> <p>Dla terenu MR ustala się: Ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie.</p>
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	forma architektoniczna	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	usytuowanie linii zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	intensywność wykorzystania terenu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO

	ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Nadziemna intensywność zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Wysokość zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶⁾, zawarte w:</p> <p>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.</p>	miejscowych 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.
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Mapa zagrożenia powodziowego jest określona w Planie Miejscowego zagospodarowania.
	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 jak również inwestycji kubaturowych i pozostałych	<p>Zgodnie z pismem znak: ZRP.1431.91.2024 z dnia 03.06.2024 r., wydanym z upoważnienia Burmistrza Miasta Kobyłka, miasto ma w planach przeprowadzenie inwestycji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowa oświetlenia w ul. Urszulki, - budowa drogi w ul. Natolińskiej, - budowa drogi w ul. Zacisznej na odcinku Kochanowskiego-Jałowcowa, - budowa oświetlenia w ul. Jazłowieckiej i drodze dojazdowej od ul. Łokietka, <p>Pozostałe kierunki rozwoju gminy dotyczące zagospodarowania</p>

		<p>przestrzennego Miasta Kobyłka zawarte są w studium dostępnym na stronie internetowej Urzędu Miasta pod adresem: http://www.kobylka.pl</p> <p>Inwestycje kubaturowe i pozostałe: Na analizowanym obszarze nie ma planowanych gminnych inwestycji kubaturowych. Wymienione wyżej działania inwestycyjne mają na celu podniesienie standardu jakości życia w Mieście Kobyłka.</p>
	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	Pozwolenie na budowę: DECYZJA Nr 414p/ 2023 z dnia 30.04.2024.	

budowę oraz nazwa organu, który je wydał	wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.10.35.2024,	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. <small>– 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</small>	Brak zgłoszenia budowy. Budowa prowadzona w oparciu o decyzję	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Do dnia 31.10.2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w dniu 26.06.2024 r. Zakończenie planowane na dzień 31.10.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków w PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM: 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych.	Przedsięwzięcie Deweloperskie polega na budowie dwóch zespołów po 4 budynki mieszkalne jednorodzinne, dwulokalowe w formie zabudowy szeregowej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległości od: <ul style="list-style-type: none"> - odległość budynków od granicy działki wynosi, od nieruchomości sąsiednich nie mniej niż 4,0 mb dla ścian z otworami okiennymi, - odległość budynków od granicy działki wynosi, od nieruchomości sąsiednich nie mniej niż 3,0 mb dla ścian bez otworów okiennych, - odległość budynków od drogi gminnej nie mniej niż 10,0 mb. - odległość pomiędzy szeregami budynków nie mniej niż 20 mb,
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokali liczona jest wg normy PN-ISO 9836:2022 - 07 w stanie wykończonym. Suma powierzchni wszystkich pomieszczeń = powierzchnia użytkowa lokalu.	
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	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr 44 8923 0008 0170 4101 2015 0008</p>	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	<p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny⁷⁾</p> <p>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>	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	<p>Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego Art. 16.</p> <p>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:</p> <p>1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Art. 17.</p> <p>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.</p> <p>2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>3. Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>4. Kontrola obejmuje:</p> <p>1) sprawdzenie, czy:</p> <p>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</p>	

których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku, gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wiecznym 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 należytym wysokości,

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,

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Art. 18.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Art. 19.</p> <p>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.</p> <p>2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<p>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.</p>
Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego	<p>Harmonogram budowy inwestycji prowadzonej w Kobyłce przy ul. Kostrowskiego</p> <p>ETAP I 25% – od dnia 26.06.2024 r. - 31.05.2025 r. Zwrot ceny zakupu gruntów. Wykonanie projektów budynków i uzyskanie pozwolenia na budowę. Porządkowanie terenu. Rozpoczęcie prac budowlanych. Wykopy, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero”.</p> <p>ETAP II 25% - od dnia 01.06.2025 r. – 31.12.2025 r. Budowa ścian konstrukcyjnych. Wykonanie stropów nad parterem i piętrem. Budowa kominów spalinowych i wentylacyjnych. Wykonanie więźby dachowej bez pokrycia.</p>

	<p>ETAP III 25% - od dnia 01.01.2026 r.- 31.03.2026 r. Pokrycie dachu. Montaż stolarki okiennej. Budowa ścianek działowych. Wykonanie instalacji wewnętrznych lokali, instalacja CO, CW bez kotła.</p> <p>ETAP IV – 15% - od dnia 01.04.2026 r.- 30.06.2026 r. Tynki wewnętrzne. Montaż stolarki drzwiowej zewnętrznej. Wykonanie wylewek betonowych pomieszczeń wewnętrznych. Wykonanie elewacji i obróbek dachu wraz z orynnowaniem. Wykonanie instalacji domofonowej.</p> <p>ETAP V – 10% - od dnia 01.07.2026 r.- 31.10.2026 r. Montaż kotłów CO, CW. Uzbrojenie terenu w przyłączy. Ogrodzenie, podjazdy, kostka brukowa. Zgłoszenie zakończenia budowy do PINB.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny jest możliwa w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.
<p>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>Odstąpienie od umowy deweloperskiej.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

	<p>1 pkt 2, 3 lub 5.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

INNE INFORMACJE

	<p>I. Informacja o:</p> <p>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;</p> <p>2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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.</p> <p>BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.</p> <p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <p>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:</p> <p>a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,</p> <p>b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;</p> <p>5) projektem budowlanym;</p> <p>6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;</p> <p>7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;</p> <p>8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;</p> <p>9) dokumentem potwierdzającym:</p> <p>a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności</p>
--	---

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/C/D/E/F/G/H

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna cena lokalu wynosi: 0,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: LOKAL nr 1 – 55,41 m² LOKAL nr 2 – 58,58 m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Cena 1 m ² 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 31.12.2026 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 nieużytkowe poddasze.
	Technologia wykonania	Technologia wykonania tradycyjna, według opisu: FUNDAMENTY Ławy fundamentowe lane z betonu. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych. Izolacja termiczna i przeciwwilgociowa. ŚCIANY ZEWNĘTRZNE Ściany zewnętrzne budynków wykonane z cegły Porotherm 25P+W. Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem 20 cm. ŚCIANY WEWNĘTRZNE Ściany nośne wykonane z cegły Porotherm 25P+W. Ściany działowe wykonane z cegły Porotherm 11,5 cm. ŚCIANY MIĘDZY BUDYNKAMI Ściany dzielące budynki bliźniacze wzniesione z dwóch cegieł 25P+W z wewnętrzną dylatacją styropianem 2 cm. STROPY Nad parterem i piętrem - strop monolityczny, żelbetowy. Schody - żelbetowe, dwubiegowe. DACH

		<p>Dwuspadowy. Konstrukcja: drewniana, zabezpieczona środkami grzybobójczymi i ogniochronnymi. Krycie : blachodachówka.</p> <p>KOMINY Kominy systemowe z pustaków kominowych/wentylacyjnych.</p> <p>WYKOŃCZENIE ELEWACJI Ściany ocieplone styropianem 20 cm. Tynk cienkowarstwowy. Cokoły tynk mozaikowy.</p> <p>OBRÓBKI BLACHARSKIE Parapety zewnętrzne blaszane w kolorze grafitowym.</p> <p>BALUSTRADY Balustrady wewnętrzne do wykończenia przez lokatora.</p> <p>STOLARKA OKIENNA Okna plastikowe PCV w kolorze antracytowym od zewnątrz, a od wewnątrz w kolorze białym. Okna tarasowe i balkonowe rozwierno-uchylne.</p> <p>PARAPETY WEWNĘTRZNE Parapety wewnętrzne z konglomeratu.</p> <p>DRZWI Drzwi zewnętrzne wejściowe izolowane, wyposażone w bezpieczny zamek. Drzwi wewnętrzne do wykończenia przez lokatora.</p> <p>WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW Tynk gipsowy maszynowy odpowiadający tynkom kategorii II, W łazienki tynk gipsowy zatarty na ostro.</p> <p>KUCHNIE INSTALACJE Podejście kanalizacyjne nad posadzką. Podejścia wody ciepłej i zimnej wprowadzone i zakończone zaślepką (do samodzielnego montażu przez lokatora). Gotowe podejścia elektryczne do samodzielnego montażu gniazd i włączników Podejście elektryczne do płyty indukcyjnej.</p> <p>ŁAZIENKI Podejścia kanalizacji wprowadzone tuż nad szlichtą, bez białego montażu, bez doprowadzenia do urządzeń. Podejścia wody do urządzeń na ścianach. Podejścia elektryczne bez osprzętu.</p> <p>WIATROŁAP Ogrzewanie podłogowe.</p> <p>INSTALACJE SANITARNE Instalacja wody zimnej i ciepłej: -z tworzywa sztucznego PE, -indywidualny pomiar wody dla każdego lokalu,</p>
--	--	--

	<p>Instalacja kanalizacji sanitarnej: -rozprowadzenie z rur PCV, - zbiornik bezodpływowy (szambo) o pojemności 10 m3</p> <p>Instalacja centralnego ogrzewania: -źródło ciepła : piec gazowy dwufunkcyjny, kondensacyjny -rozprowadzenie z rur PE,PEX w podłozie, -we wszystkich pomieszczeniach ogrzewanie podłogowe wodne.</p> <p>WENTYLACJA Wentylacja grawitacyjna, kanały wentylacyjne wykonane z pustaków systemowych</p> <p>INSTALACJA ELEKTRYCZNA -wewnętrzne linie zasilające z rozdzielniami. -instalacja wewnętrzna podtynkowa bez osprzętu. -instalacja alarmowa bez osprzętu, -instalacja telewizyjna, -instalacja domofonowa,</p>
Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną	<p>Teren zewnętrzny TEREN NIERUCHOMOŚCI -teren nieruchomości ogrodzony, -brama wjazdowa sterowana pilotem, -furtka wejściowa na teren osiedla z domofonem, -wyznaczone chodniki do budynków wykończone kostką betonową, -teren uporządkowany i przygotowany do samodzielnego zaaranżowania zieleni, -wygrozione ogródki lokatorskie, -miejsca postojowe wykończone kostką betonową,</p>
Liczba lokali w budynku	<p>Każdy z budynków posiada 2 lokale mieszkalne. Łączna liczba lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim wynosi 16 sztuk.</p>
Liczba miejsc postojowych w Przedsięwzięciu Deweloperskim	<p>Łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji wynosi 32 sztuki.</p> <p>W przedmiotowej inwestycji każdy z lokali mieszkalnych posiada 2 indywidualne miejsca parkingowe oraz ogródki lokatorskie, według opisu: - Opis planu zagospodarowania: BUDYNEK A – ul. Sierż. A. Kostrowskiego nr 18 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr MP_3, MP_4 oraz ogródek nr 3 o planowanej powierzchni 59 m2, * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr MP_5, MP_6 oraz ogródek nr 2 o planowanej powierzchni 55 m2, BUDYNEK B – ul. Sierż. A. Kostrowskiego nr</p>

		<p>16 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr MP_7, MP_8 oraz ogródek nr 4 o planowanej powierzchni 37 m2, * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr MP_1, MP_2 oraz ogródek nr 1 o planowanej powierzchni 63 m2, BUDYNEK C – ul. Sierż. A. Kostrowskiego nr 14 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr MP_9, MP_10 oraz ogródek nr 5 o planowanej powierzchni 37 m2, * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr MP_27, MP_28 oraz ogródek nr 8 o planowanej powierzchni 62 m2, BUDYNEK D – ul. Sierż. A. Kostrowskiego nr 12 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr MP_11, MP_12 oraz ogródek nr 6 o planowanej powierzchni 38 m2, * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr MP_25, MP_25 oraz ogródek nr 7 o planowanej powierzchni 75 m2, BUDYNEK E – ul. Sierż. A. Kostrowskiego nr 10 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr MP_13, MP_14 oraz ogródek nr 11 o planowanej powierzchni 38 m2, * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr MP_31, MP_32 oraz ogródek nr 10 o planowanej powierzchni 74 m2, BUDYNEK F – ul. Sierż. A. Kostrowskiego nr 8 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr MP_15, MP_16 oraz ogródek nr 11 o planowanej powierzchni 38 m2, * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr MP_29, MP_30 oraz ogródek nr 9 o planowanej powierzchni 62 m2, BUDYNEK G – ul. Sierż. A. Kostrowskiego nr 6 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr MP_17, MP_18 oraz ogródek nr 13 o planowanej powierzchni 37 m2, * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr MP_23, MP_24 oraz ogródek nr 16 o planowanej powierzchni 70 m2, BUDYNEK H – ul. Sierż. A. Kostrowskiego nr 4 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr MP_19, MP_20 oraz ogródek nr 14 o planowanej powierzchni 60 m2, * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr MP_21, MP_22 oraz ogródek nr 15 o planowanej powierzchni 58 m2,</p>
	Dostępne media w budynku	Media dostępne w inwestycji: - Gaz z sieci - Prąd z sieci - Woda z sieci wodociągowej

		- Kanalizacja - szambo o pojemności 10 m3
	Dostęp do drogi publicznej	Inwestycja ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Sierżanta Artura Kostrowskiego na podstawie DECYZJI nr 490/2024 (znak:WI.7230.4.19.2024), z dnia 10.06.2024 r., wydanej z upoważnienia Burmistrza Miasta Kobyłka.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<p>Lokal mieszkalny nr 1 usytuowany jest na kondygnacji pierwszej tj. na parterze budynku oznaczonego symbolem roboczym: "BUD_A/B/C/D/E/F/G/H".</p> <p>Lokal mieszkalny nr 2 usytuowany jest na kondygnacji drugiej tj. na piętrze budynku wraz z klatką schodową na parterze budynku oznaczonego symbolem roboczym: "BUD_A/B/C/D/E/F/G/H".</p> <p>Do lokalu nr 2 przynależy poddasze nieużytkowe znajdujące się bezpośrednio nad lokalem.</p> <p>Położenie lokalu zostało określone w rzucie kondygnacji stanowiącym: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.</p> <p>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.</p>	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Układ pomieszczeń określa - Załącznik nr 2 - Karta katalogowa lokalu mieszkalnego.</p> <p>Opis pomieszczeń dla lokalu nr 1:</p> <p>LOKAL nr 1</p> <p>PARTER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wiatrołap – 2,96 m2 - Schowek – 2,27 m2 - Komunikacja – 3,45 m2 - Garderoba – 10,86 m2 - Salon + Aneks Kuchenny – 21,76 m2 - Łazienka – 4,09 m2 - Pokój – 10,02 m2 <p>Razem projektowana powierzchnia użytkowa lokalu – 55,41 m2</p> <p>Opis pomieszczeń dla lokalu nr 2:</p> <p>LOKAL nr 2</p> <p>PARTER 0</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wiatrołap – 2,20 m2 <p>PIĘTRO +1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Komunikacja – 4,63 m2 - Schowek – 1,76 m2 - Garderoba – 10,86 m2 - Komunikacja – 3,45 m2 - Łazienka – 3,90 m2 	
---	--	--

	<p>- Pokój – 10,02 m² - Salon + aneks – 21,76 m² Razem projektowana powierzchnia użytkowa lokalu – 58,58 m² Do lokalu nr 2 przynależy poddasze nieużytkowe o powierzchni łącznej 55,72 m²</p> <p>Określenie położenia lokalu w budynku określa: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.</p> <p>Określenie standardu prac wykończeniowych określa Załącznik nr 4 - Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.12.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.12.2026 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