

# PROSPEKT INFORMACYJNY



## “OSIEDLE SKŁODOWSKIEJ CURIE”

05-230 Kobyłka,  
ul. Marii Skłodowskiej Curie 9, 9A, 9B,

### PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

**Budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na działce ewidencyjnej nr 45 z obrębu 08 w Kobyłce.**

Data sporządzenia 03.12.2025 r.

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA

## DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper (Nazwa firmy)	<b>MAKO-BUD Grzegorz Pustułka,</b>	
Adres siedziby	<b>ADRES SIEDZIBY FIRMY:</b> Sucha Struga 225, 33-343 Rytro, <b>"BIURO SPRZEDAŻY" – Obsługa Klientów:</b> ul. Powstańców 33 lok. U14, 05-091 Ząbki,	
Numer NIP i REGON	NIP: 734-243-18-76,	REGON: 121496792,
Numer telefonu	"BIURO SPRZEDAŻY" 604 771 746,	"INWESTOR" 609 812 389,
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:kontakt@makobud.pl">kontakt@makobud.pl</a>	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony www dewelopera	<a href="http://www.sklodowskiej9.pl">www.sklodowskiej9.pl</a>	

## 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	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres inwestycji nr 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres inwestycji nr 3	XXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXX
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XXXXX
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	05-230 Kobyłka, ul. Marii Skłodowskiej Curie 9, 9A, 9B, Działka nr ewidencyjny 45, z obrębu 08, o łącznej powierzchni 0,1183 ha.
<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.	Zaświadczenie o nadaniu numeru porządkowego z dnia 21.10.2025 wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta Kobyłka, znak WGP.6624.1.60.2025.

Numer księgi wieczystej	<b>WA1W/00004896/7</b>	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.	
<b>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości<sup>2)</sup></b> <small>2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.</small>	Działka posiada uregulowany stan prawny opisany w Księdze Wieczystej.	
<b>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3)</sup></b> <small>3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.</small>	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p> <p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNu-55 ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>b) dopuszczalne - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;</p> <p>W pobliżu inwestycji nie ma obiektów stanowiących uciążliwość I wpływających negatywnie na warunki życia.</p>	
<b>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</b>	Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa uchwała nr <b>XXXIX/323/2021</b> Rady Miasta Kobyłka z dnia 23.08.2021 r. Pełna treść uchwały wraz z załącznikami dostępna jest pod linkiem: <a href="https://kobyłka.bipgmina.pl/wiadomosci/4950/wiadomosc/586338/uchwala_nr_xxxix3232021_rady_miasta_kobyłka_z_dnia_23_sierpnia_2">https://kobyłka.bipgmina.pl/wiadomosci/4950/wiadomosc/586338/uchwala_nr_xxxix3232021_rady_miasta_kobyłka_z_dnia_23_sierpnia_2</a>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa uchwała nr <b>XVI/172/04</b> Rady Miasta Kobyłka z dnia 15 stycznia 2004 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka zamieszczona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 25, z dnia 06.02.2004, pozycja: 835.
	Miejscowy plan odbudowy	Miejscowy Plan Odbudowy nie obowiązuje na terenie gminy Marki.
	Inne <sup>4)</sup>	Brak.

	<p>zwierząt i grzybów),</p> <p>4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,</p> <p>5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,</p> <p>6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,</p> <p>7) uznania zabytku za pomnik historii,</p> <p>8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,</p> <p>9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,</p> <p>ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.</p>	
<p><b>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</b></p>	Przeznaczenie terenu	<p>Oznaczenie terenu według Miejscowego Planu Zagospodarowania:</p> <p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>b) dopuszczalne - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy 0,6,</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy 0,01,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy 0,6,</p>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p>- maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej,</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p>maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>- budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe - 12 m,</p> <p>- pozostałe objekty - 5 m,</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p>a) minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie,</p> <p>b) 20-40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m<sup>2</sup></p>

		powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p><b>Ustalenia wynikające z ochrony przyrody.</b></p> <p>1) Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej i terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej:</p> <p>a) Zakaz niszczenia cennych zbiorowisk terenów podmokłych i wydmywanych na terenach zieleni nieurządzonej,</p> <p>b) Zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,</p> <p>c) Zakaz rozkopywania i niwelowania wydmy oraz poboru z nich piasku,</p> <p>d) Zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,</p> <p>e) Ochronę i właściwe kształtowanie terenów leśnych, zgodnie z zasadami zrównoważonej gospodarki leśnej.</p> <p><b>Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi.</b></p> <p>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.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p>Na terenie obowiązującego Planu Zagospodarowania nie występują tereny zagrożone powodzią.</p>
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p><b>Ustalenia wynikające z ochrony środowiska kulturowego.</b></p> <p>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.</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.</p> <p>Wszelkie zmiany dotyczące obiektu i jego otoczenia mogą być wykonywane na</p>

		<p>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>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <p><b>Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej określonej na rysunku planu.</b></p> <p>a) Wszelkie zagospodarowanie, zabudowa i użytkowanie w granicach strefy B musi zmierzać do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> zachowania historycznego układu ulic i placów oraz historycznych linii zabudowy;</li> <li><input type="checkbox"/> zachowania historycznego układu otoczenia kościoła pod wezwaniem Świętej Trójcy;</li> <li><input type="checkbox"/> rewaloryzacji i modernizacji zabytkowej zabudowy oraz zabudowy o lokalnych wartościach kulturowych;</li> <li><input type="checkbox"/> dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie lokalizacji, skali, bryły, zachowania podziałów parcelacyjnych oraz nawiązania form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;</li> <li><input type="checkbox"/> porządkowania przestrzeni, biorąc w szczególności: nawierzchnie, detal architektoniczny, stopniową eliminację napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych oraz dążenie do ujednolicenia tablic reklamowych;</li> <li><input type="checkbox"/> dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu poprzez lokowanie głównie programu usług kultury i usług publicznych;</li> <li><input type="checkbox"/> utrzymania powiązań przestrzennych historycznego centrum z otaczającymi zespołami zabudowy poprzez osie perspektywiczne;</li> <li><input type="checkbox"/> podkreślenia promienistego układu</li> </ul>

		<p>dawnych ulic poprzez wprowadzenie ciągów zieleni przyulicznej;</p> <p><input type="checkbox"/> utrzymania charakteru i formy parku podworskiego z zakazem parcelacji terenu.</p> <p><b>Wyznacza się strefę E ochrony ekspozycji określonej na rysunku planu.</b></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>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</p> <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>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:</p> <p><input type="checkbox"/> do 50m wynosi 6,0m,</p> <p><input type="checkbox"/> od 50m do 100m wynosi 8,0m,</p> <p><input type="checkbox"/> 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>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia <b>MNu-55</b> ustala się:</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 Kobyłka.</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 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> poprzez rów D do rzeki Długiej,</li> <li><input type="checkbox"/> poprzez przebudowany rów A do rzeki Czarnej.</li> </ul> <p>d) Przewiduję 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 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 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 inwestycyjnym<sup>5)</sup></p> <p><sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu.”</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p><b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MNu-55 ustala się:</b></p> <p>1) przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>b) dopuszczalne - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rozrywki, hotelarstwa, finansów, sztuki użytkowej, usług biurowych, medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;</p> <p><b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP-11 ustala się:</b></p> <p>1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej;</p> <p><b>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-9, ustala się:</b></p> <p>1) przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych;</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p><b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MNu-55 ustala się:</b></p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy 0,6,</p> <p><b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP-11 ustala się:</b></p> <p>Plan nie określa tego parametru.</p> <p><b>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-9, ustala się:</b></p> <p>Plan nie określa tego parametru.</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p><b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MNu-55 ustala się:</b></p> <p>- minimalna intensywność zabudowy 0,01, - maksymalna intensywność zabudowy 0,6,</p> <p><b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP-11 ustala się:</b></p> <p>Plan nie określa tego parametru.</p> <p><b>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-9, ustala się:</b></p>

		Plan nie określa tego parametru.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MNu-55 ustala się:</b> - maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej, <b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP-11 ustala się:</b> Plan nie określa tego parametru. <b>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-9, ustala się:</b> Plan nie określa tego parametru.
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MNu-55 ustala się:</b> - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe - 12 m, - pozostałe obiekty - 5 m, <b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP-11 ustala się:</b> Plan nie określa tego parametru. <b>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-9, ustala się:</b> Plan nie określa tego parametru.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MNu-55 ustala się:</b> - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej, <b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP-11 ustala się:</b> Plan nie określa tego parametru. <b>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-9, ustala się:</b> Plan nie określa tego parametru.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MNu-55 ustala się:</b> a) minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie, b) 20-40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe. <b>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP-11 ustala się:</b> Plan nie określa tego parametru. <b>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-9, ustala się:</b> Plan nie określa tego parametru.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA

przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	forma architektoniczna	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	usytuowanie linii zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	intensywność wykorzystania terenu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Nadziemna intensywność zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
Wysokość zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA	
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>6)</sup>, zawarte w:</p> <p><sup>6)</sup> 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	Brak w Miejscowym Planie Zagospodarowania planów budowy linii szynowych oraz 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	Brak uchwał o obszarze ograniczonego

	ograniczonego użytkowania	użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Mapa zagrożenia powodziowego nie 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	Zgodnie z pismem znak: <b>ZRP.1431.161.2025 z dnia 27.10.2025 r.</b> , wydanym z upoważnienia Burmistrza Miasta Kobyłka, miasto ma w planach przeprowadzenie inwestycji: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2026 r. - budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kazimierza Wielkiego,</li> <li>- budowa oświetlenia w ul. Olszewskiego;</li> <li>- 2027 r. - budowa oświetlenia w ul. Krzywej;</li> <li>- 2028 r. - budowa oświetlenia w ul. Kmicica i Niecałej;</li> <li>- 2029 r. - budowa oświetlenia w ul. Jesionowej ;</li> <li>- 2030 r. - budowa oświetlenia w ul. Wieniawskiego.</li> </ul> Planowany termin realizacji inwestycji może ulec zmianie ze względu na posiadane środki finansowe.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji linii kolejowych.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych zezwoleń na realizację inwestycji w zakresie lotniska.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na realizację inwestycji przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji inwestycji w zakresie obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak ustaleń o lokalizacji strategicznych inwestycji sieci przesyłowej.
	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	Brak wydanej decyzji na lokalizacji

	strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	inwestycji w sektorze naftowym.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanej decyzji na lokalizacji inwestycji w sektorze naftowym.
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	<b>TAK</b>	<b>NIE</b>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>TAK</b>	<b>NIE</b>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<b>TAK</b>	<b>NIE</b>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie na budowę: <b>DECYZJA Nr 1185p/2025</b> z dnia <b>03.10.2025 r.</b> , <b>wydana z upoważnienia Starosty Wołomińskiego</b> <b>(Znak: WAB.6740.10.86.2025),</b>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	<b>INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI.</b>	
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.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	<b>Do dnia 31.12.2026 r.</b>	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<b><u>DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</u></b> <b>Budynki BUD_1, BUD_2, BUD_3,</b> Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w dniu <b>07.11.2025 r.</b> Zakończenie planowane na dzień <b>31.12.2026 r.</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków w Przedsięwzięciu Deweloperskim Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	3 budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygnacyjne w zabudowie szeregowej. Budynki w zabudowie szeregowej: - odległość budynków od granicy działki wynosi, na ścianie bez otworu okiennego, od nieruchomości sąsiednich nie mniej niż 3,0 m, a na ścianie z otworami okiennymi nie mniej niż 4,0 m. - odległość budynków od drogi nie mniej niż 30,0 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 2012r., poz. 462 ze zm.), to jest w oparciu o <b>normę PN-ISO 9836:2022-07</b> , przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01m <sup>2</sup> (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	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny 7) <small>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.</small>	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>Środki ochrony wpłat nabywcy Art. 7.</p> <p>1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.</p> <p>3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania.</p> <p>4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego na-bywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</p> <p>5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie.</p> <p>Art. 8.</p> <p>1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje</p>	

nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 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. 14.

1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.

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,

	<p>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,</p> <p>d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,</p> <p>e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,</p> <p>f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,</p> <p>g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,</p> <p>h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości,</p> <p>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,</p> <p>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;</p> <p>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:</p> <p>a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,</p> <p>b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,</p> <p>c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych.</p> <p>5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.</p> <p>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:</p> <p>1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz</p> <p>2) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.</p> <p>7. W przypadku:</p> <p>1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e oraz h lub pkt 2,</p> <p>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> <p>3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b</p> <p>– 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</p>
--	---

	<p>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.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<b>Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej</b> , 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	<p style="text-align: center;"><b>HARMONOGRAM INWESTYCJI</b></p> <p><b>ETAP I 25 % 07.11.2025 – 31.12.2025</b> Porządkowanie terenu. Organizacja placu budowy. Wykopy, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero”. Rozpoczęcie prac budowlanych.</p> <p><b>ETAP II 25% - 01.01.2026 – 31.03.2026</b> Budowa ścian konstrukcyjnych. Stropy nad parterem i piętrem. Wykonanie kominów spalinowych i wentylacyjnych. Wierzba dachowa bez pokrycia. Ścianki działowe.</p> <p><b>ETAP III – 25% - 01.04.2026 – 30.06.2026</b> Pokrycie dachu blachą. Wstawienie stolarki okiennej. Wstawienie drzwi zewnętrznych. Wykonanie instalacji wewnętrznych w lokalach.</p> <p><b>ETAP IV – 15% - 01.07.2026 – 30.09.2026</b> Tynki wewnętrzne. Posadzki w lokalach. Wykonanie elewacji.</p> <p><b>ETAP V – 10% - 01.10.2026 – 31.12.2026</b> Uzbrojenie terenu w przyłączy. Wykonanie parkingów zgodnie z planem zagospodarowania. Ogrodzenie, podjazdy, chodniki, domofony. Wykonanie instalacji gazowej i montaż kotłów. Porządkowanie terenu. Zgłoszenie budynków do użytkowania.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny jest możliwa w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b>	

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>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"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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

I. Informacja o:

- 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.

- 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:
- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - projektem budowlanym.
  - decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu.
  - zaświadczeniem o samodzielności lokalu.
  - aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
  - dokumentem potwierdzającym:
    - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

W przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

- III. Informacja:
- Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

- IV. Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego 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

## CZĘŚĆ IV INDYWIDUALNA dotyczy lokalu nr 1/2 w budynku BUD\_1/2/3

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna cena lokalu wynosi: <b>0,00 zł</b>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: <b>50,45/106,65/129,16 m<sup>2</sup></b>	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni wynosi: <b>0,00 zł / m<sup>2</sup></b>	
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 <b>do dnia 31.03.2027 r.</b>	
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 trzy kondygnacje mieszkalne: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parter mieszkalny,</li> <li>- piętro mieszkalne,</li> <li>- poddasze użytkowe,</li> </ul>
	Technologia wykonania	<p>STANDARAD WYKONANIA „OSIEDLE SKŁODOWSKIEJ CURIE”</p> <p>Fundamenty Posadowienie bezpośrednie na ławach fundamentowych. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych grubość 24 cm. Izolacja termiczna i przeciwwilgociowa. Ściany zewnętrzne Wykonane z pustaków ceramicznych grubość 25 cm. Ocieplone metodą lekką-moką, styropian o grubości 15 cm, a w wyznaczonych miejscach ocieplenie wełną mineralną 15 cm. Tynk cienkowarstwowy silikonowy lub silikatowo-silikonowy barwiony w masie. Ściany pomiędzy budynkami Wykonane z pustaków ceramicznych grubość 2 x 25 cm z dylatacją styropianem 2 cm Ściany pomiędzy lokalami (dotyczy segmentów) Wykonane z pustaków ceramicznych grubość 2 x 25 cm z dylatacją styropianem 2 cm Ściany wewnętrzne pomiędzy lokalami Wykonane z pustaków ceramicznych grubość 25 cm Ściany wewnętrzne Ściany nośne – pustak ceramiczny grubość 24 cm.</p>

	<p>Ściany działowe – pustak ceramiczny grubość 12 cm.  Bez ścian działowych na poddaszach.  Stropy  Żelbetowe, monolityczne wylwane na mokro.  Nadproża  Monolityczne żelbetowe lub prefabrykowane L-19.  Schody  Żelbetowe wylwane na mokro.  Do wykończenia wg uznania lokatora.  Balkony  Płyta monolityczna do samodzielnego wykończenia przez nabywcę  Dach  Pokrycie blachą na rąbek  Krokwie, łąty, kontrłaty  Membrana dachowa  Ocieplenie piana PUR otwarcie komórkowa o grubości 25 cm  Okna dachowe 2 sztuki plus okno wyłazowe  Kominy  Kominy systemowe z pustaków kominowych/wentylacyjnych.  Wykończenie elewacji  Ściany zewnętrzne budynku ocieplone styropianem o grubości 15 cm lub wełną mineralną o grubości 15 cm w wyznaczonych miejscach, tynk cienkowarstwowy w trzech kolorach.  Cokoły – tynk mozaikowy.  Obróbki blacharskie  Parapety zewnętrzne blaszane.  Balustrady  Balustrady zewnętrzne balkonów ze stali nierdzewnej + szkło  Balustrady wewnętrzne do wykończenia przez lokatora  Zejścia na ogródek  Zagęszczone podłoże, podsypka stabilizowana, podsypka cementowo – piaskowa, kostka betonowa.  Stolarka okienna  Okna plastikowe PCV od strony zewnętrznej w kolorze, a od wewnątrz w kolorze białym.  Drzwi balkonowe rozwierno-uchylne.  Nawiewniki w oknach według projektu.  Parapety  Do samodzielnego montażu przez nabywcę.  Drzwi  Drzwi zewnętrzne wejściowe izolowane, wyposażone w bezpieczny zamek.  Drzwi wewnętrzne do wykończenia przez lokatora.  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.</p>
--	--

		<p>Kuchnie Instalacje  Podejście kanalizacyjne według projektu.  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 do urządzeń według projektu, bez białego montażu.  Podejścia wody do urządzeń na ścianach.  Podejścia elektryczne bez osprzętu.  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 indywidualny dla każdego lokalu,  - rozprowadzenie z rur PE, PEX w podłodze,  Dla lokalu na parterze:  - ogrzewanie podłogowe na całym parterze  Dla lokalu na piętrze:  - ogrzewanie podłogowe na całym piętrze i poddaszu  Dla segmentów:  - pełne ogrzewanie podłogowe na wszystkich kondygnacjach  Wentylacja  Grawitacyjna, kanały wentylacyjne wykonane z pustaków systemowych.  Instalacja elektryczna:  - wewnętrzne linie zasilające z rozdzielniami  - instalacja wewnętrzna podtynkowa bez osprzętu  - instalacja alarmowa bez osprzętu  - instalacja telewizyjna w salonie i każdej sypialni bez gniazd  - instalacja domofonowa kompletna  - instalacja internetowa bez gniazd</p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną</p>	<p>Teren zewnętrzny  - teren nieruchomości wygradzony płotem  - wjazd na teren osiedla przez bramę sterowaną pilotem  - furtka z domofonem  - chodniki do każdego domu wykończone kostką betonową  - miejsca postojowe dla samochodów wykonane z bruku  - teren zewnętrzny uporządkowany i przygotowany do samodzielnego zaaranżowania zieleni  - wygradzone ogródki lokatorskie</p>
	<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p>W każdym budynku są 2 lokale mieszkalne. Łączna liczba lokali w inwestycji 6 sztuk.</p>

	<p>Liczba miejsc postojowych i garaży w inwestycji -12 sztuk</p>	<p><b>Opis planu zagospodarowania I podziału miejsc parkingowych:</b>          Ul. M. Skłodowskiej Curie 9 - BUD_1 LOK_1 – 2xMP.9.1 + ogródek lokatorski o planowanej łącznej powierzchni 79 m2          Ul. M. Skłodowskiej Curie 9 - BUD_1 LOK_2 – 2xMP.9.2 + ogródek lokatorski o planowanej łącznej powierzchni 34 m2          Ul. M. Skłodowskiej Curie 9A - BUD_2 LOK_1 – 2xMP.9A.1 + dwa ogródki lokatorskie o planowanej łącznej powierzchni 68 m2          Ul. M. Skłodowskiej Curie 9A - BUD_2 LOK_2 – 2xMP.9A.2 + dwa ogródki lokatorskie o planowanej łącznej powierzchni 68 m2          Ul. M. Skłodowskiej Curie 9B - BUD_3 LOK_1 – 2xMP.9B.1 + dwa ogródki lokatorskie o planowanej łącznej powierzchni 94 m2          Ul. M. Skłodowskiej Curie 9B - BUD_3 LOK_2 – 2xMP.9B.2 + dwa ogródki lokatorskie o planowanej łącznej powierzchni 97 m2</p>
	<p>Dostępne media w budynku</p>	<p>Media dostępne w inwestycji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaz</li> <li>- Prąd</li> <li>- Kanalizacja</li> <li>- Woda z sieci wodociągowej</li> </ul>
	<p>Dostęp do drogi publicznej</p>	<p>Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Marii Skłodowskiej Curie na podstawie Zaświadczenia nr WI.7230.6.30.2025 z dnia 22.10.2025 r., wydanego z upoważnienia Burmistrza Miasta Kobyłka przez Kierownika Wydziału Infrastruktury.</p>
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p style="text-align: center;"><b>DLA BUDYNKU BUD.2</b></p> <p>Lokal mieszkalny nr <b>1/2</b> usytuowany jest na kondygnacji pierwszej, drugiej i trzeciej, tj. na parterze, piętrze I poddaszu użytkowym budynku oznaczonego symbolem roboczym <b>"BUD_2"</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DLA BUDYNKU BUD.1 i BUD.3</b></p> <p>Lokal mieszkalny nr <b>1</b> usytuowany jest na kondygnacji pierwszej, tj. na parterze budynku oznaczonego symbolem roboczym <b>"BUD_1/3"</b></p> <p>Lokal mieszkalny nr <b>2</b> usytuowany jest na kondygnacji drugiej i trzeciej wraz z klatką schodową z poziomu parteru, tj. na piętrze i poddaszu użytkowym budynku oznaczonego symbolem roboczym <b>"BUD_2/3"</b></p> <p>Położenie lokalu zostało określone w rzucie kondygnacji stanowiącym: <b>Załącznik nr 1</b> - 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: <b>Załącznik nr 5</b> - Plan zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych.</p>	
<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p><b>Układ pomieszczeń określa - Załącznik nr 2</b> - Karta katalogowa lokalu mieszkalnego.</p> <p><b>Opis pomieszczeń LOKAL nr 1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Przedsiónek – 2,70 m2</li> <li>- Pokój 1 – 8,71 m2</li> <li>- Łazienka – 4,84 m2</li> <li>- Pokój 2 – 10,88 m2</li> </ul>	

	<p>Salon+Aneks – 23,32 m<sup>2</sup> Razem projektowana powierzchnia użytkowa lokalu – <b>50,45 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Opis pomieszczeń LOKAL nr 2:</b> PARTER - Przedsiónek – 2,10 m<sup>2</sup> PIĘTRO - Hol – 4,32 m<sup>2</sup> - Pokój 1 – 10,40 m<sup>2</sup> - Łazienka – 4,84 m<sup>2</sup> - Pokój 2 – 10,76 m<sup>2</sup> - Salon+Aneks – 21,83 m<sup>2</sup> PODDASZE - Pokój – 52,40 m<sup>2</sup> Razem projektowana powierzchnia użytkowa lokalu – <b>106,65 m<sup>2</sup></b></p> <p>DLA SEGMENTU Opis pomieszczeń: PARTER - Przedsiónek – 3,46 m<sup>2</sup> - Kuchnia – 5,90 m<sup>2</sup> - Salon – 20,95 m<sup>2</sup> - Pokój – 8,95 m<sup>2</sup> - Łazienka – 4,44 m<sup>2</sup> PIĘTRO - Hol – 7,39 m<sup>2</sup> - Pokój 1 – 11,04 m<sup>2</sup> - Pokój 2 – 10,48 m<sup>2</sup> - Pokój 3 – 8,95 m<sup>2</sup> - Łazienka – 4,44 m<sup>2</sup> PODDASZE - Pokój – 42,98 m<sup>2</sup> Razem projektowana powierzchnia użytkowa lokalu – <b>129,16 m<sup>2</sup></b></p> <p>Określenie położenia lokalu w budynku określa: <b>Załącznik nr 1</b> - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.</p> <p>Określenie standardu prac wykończeniowych określa <b>Załącznik nr 4</b> - Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	<b>Do dnia 31.03.2027 r.</b>
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<b>Do dnia 31.03.2027 r.</b>
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	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