

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

17 grudnia 2024r

(data zawarcia umowy o mrp)

PROSPEKT INFORMACYJNY



Wille w Nadarzynie ETAP III – DOMY B4, B5, A5



Inwestor: PS CONSTRUCTION Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Aleje Jerozolimskie 96

00 – 807 Warszawa



PS CONSTRUCTION

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PS CONSTRUCTION Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000787993	
Adres	Adres siedziby: ul. Aleje Jerozolimskie 96, 00 – 807 Warszawa Adres biura sprzedaży: ul. Liliowa 24, 05-830 Nadarzyn	
Numer NIP i REGON	NIP 7010927506	REGON 383442770
Numer telefonu	+48 663 550 660	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@osiedleforrest.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	https://osiedleforrest.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera:	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Forrest w Nadarzynie – etap I, ulica Liliowa 26, 28, 44, 46
Data rozpoczęcia	7.01.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	4.07.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzone lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
Dodatkowe informacje: Członkowie Zarządu dewelopera Pan Dariusz Płaza oraz Pani Justyna Sapierzyńska posiadają następujące doświadczenie deweloperskie w spółce SEEDO Sp. z o.o. Sp. K. numer krs: 0000775380:	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle „Cichy Zakątek”, Pogroszew Kolonia, ul. Cichy Zakątek
Data rozpoczęcia	6.10.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10.12.2019 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle „Klonowy Park”, Pogroszew Kolonia, ul. Rumiankowa
Data rozpoczęcia	8.05.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	7.04.2021 r.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Działki nr 391/13; 391/14; 392/15; obręb 0001 Nadarzyn, położone przy ulicy Liliowej 40, 38, 32 w miejscowości Nadarzyn, gmina Nadarzyn, powiecie pruskowskim, województwie mazowieckim.
Numer księgi wieczystej	WA1P/00092632/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie ma
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Teren graniczy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W sąsiedztwie teren oczyszczalni ścieków przy ulicy Turystycznej oraz Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. W odległości od terenu inwestycji: - ok. 1 km znajdują się cmentarz komunalny, - ok. 1,2 – 1,4 km przebiega trasa ekspresowa S8 oraz droga wojewódzka nr 720. - ok. 5,5 km przebiega droga krajowa nr 7 wraz z terenem planowanym do realizacji działań w ciągu 5 lat we fragmencie tej drogi, - ok. 6 km zaczyna się obszar wokół inwestycji programu rządowego Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz obszar rezerwacji terenu pod linie kolejową wysokich prędkości będącej inwestycją towarzyszącą inwestycji CPK. W promieniu 2 km znajdują się centrum targowo – wystawiennicze Warsaw Ptak Expo oraz dwa centra magazynowo – logistyczne, wszystkie znacznych rozmiarów. Najbliższej położna/y od terenu inwestycji: - linia kolejowa nr 47 w odległości ponad 3 km, - linia najwyższych napięć w odległości ok. 4,5 km, - zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – KOSMEPOL Sp. z o.o. w odległości ok. 4,5 km.
---	--

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

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

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak Planu ogólnego gminy. Do czasu uchwalenia obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju. UCHWAŁA Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn”. UCHWAŁA Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn w granicach oznaczonych kolorem czerwonym na załączniku graficznym Nr 4”. UCHWAŁA Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn. Opublikowane: https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/ Granice dostępne pod: https://nadarzyn.e-mapa.net/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXVIII/585/2004 z dnia 2004-10-04 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn. (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 295 z 2004-12-03, poz. 8065)
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Uchwała Nr III.43.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Nadarzyn do roku 2030.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru 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.

		• Teren położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subniecka warszawska (część centralna).
--	--	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1)przeznaczenie podstawowe: a)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, b)usługi towarzyszące dla działek położonych w W.O.CH.K., a dla działek położonych poza W.O.CH.K. usługi towarzyszące i usługi, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16 i 17; 2) przeznaczenie uzupełniające: a)budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m² , b)budynki gospodarcze w siedliskach rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki MU/MR, c)infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu KD, dojścia, miejsca postojowe, zieleń; 3) przeznaczenie dopuszczalne: a)na działkach o powierzchni, co najmniej 3000 m² położonych w W.O.CH.K. plan dopuszcza przekształcenie terenu MU wyłącznie pod usługi towarzyszące, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16, a poza W.O.CH.K. pod usługi, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16 i 17, b)plan dopuszcza zachowanie funkcji usługowych na zainwestowanych terenach, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 21, 41 c)plan dopuszcza przejściowo zachowanie siedlisk rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki MU/MR;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określa się.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określa się.
	Maksymalna wysokość zabudowy	a)wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji, b)wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji, c)wysokości budynków gospodarczych na działce MU/MR do 1,5 kondygnacji, d)wysokość zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji, e)dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się dominanty, o których mowa w § 27.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej oraz w obrębie siedliska rolniczego zachowano, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej (w W.O.CH.K) lub 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zasady sytuowania miejsc postojowych w obszarze planu 1. Plan ustala następujące zasady sytuowania miejsc postojowych: 1) plan ustala miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych; 2) plan dopuszcza miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg i ulic KUD i dojazdów KD; 3) plan wyklucza lokalizację miejsc postojowych poza wyznaczonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2; 4) plan wyklucza lokowanie miejsc postojowych na terenach upraw rolnych 1R, terenach leśnych Ls, terenach dolesień LSD. 2. Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenach własnych inwestycji w ilościach wynikających z następujących minimalnych wskaźników z uwzględnieniem rotacji: 1) obiekty biurowo – administracyjne – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m² p. użytkowej; 3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 4) zakład produkcyjny – 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych na 1000 m² p. użytkowej; 5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep; 6) kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 7) hotele – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych oraz 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych; 8) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt; 9) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów; 10) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce; 11) zabudowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; 12) szkoła – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 13) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 14) przychodnia zdrowia prywatna – 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego; 15) ogrody działkowe – 5 miejsc na 10 działek; 16) cmentarz – 6 miejsc postojowych na 1 ha oraz miejsca postojowe na 5 autobusów (bez miejsc postojowych okolicznościowych).
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia z zakresu ochrony środowiska § 15. 1. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich

objektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.

2. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

3. Ustala się nakaz ochrony zadrzewień istniejących poprzez ich zachowanie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach, jako zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg, wokół ogrodzenia oczyszczalni ścieków i terenów zieleni ogrodów przydomowych.

4. Plan ustala nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, rzekom; Utracie, Zimnej Wodzie i Mrówce, zbiornikom wodnym, urządzeniom infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

5. Dla poszczególnych terenów plan ustala minimalny % powierzchni biologicznie czynnej lub przyrodniczo aktywnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 14 i 15.

6. Plan ustala docelowo odwodnienie do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów w osiedlu zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej, terenów UP, usług w terenie UM oraz terenów komunikacji publicznej.

7. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu. 13

8. Plan postuluje, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.

9. Plan ustala zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem własnej działki albo poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.

10. Plan postuluje stopniową eliminację (również poprzez zmianę funkcji) z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji (hurtownie itp.) na podstawie przeglądu ekologicznego.

11. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.

12. Budowa obiektów produkcyjno – usługowych, handlu hurtowego oraz biurowo – administracyjnych może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, co najmniej w granicy lokalizacji tych obiektów.

13. Na terenie W.O.CH.K. plan ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w tym wydzielania zespołów zabudowy mieszkaniowej o powierzchni równej i większej niż 2.0 ha.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określa się.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obszary i obiekty chronione § 10. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej, których granice oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem, w zasięgu, którego obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu z późniejszymi zmianami, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 6. § 11. 1.Drzewo – pomnik przyrody, którego miejsce usytuowania oznaczone jest na rysunku planu specjalnym symbolem. Na dz. nr ew. 848/1 przy ul. Mszczonowskiej w ogrodzie, przy drodze wewnętrznej – dąb szypułkowy nr rej. 1043. 2.Plan ustala: 1)15 m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej jego krawędzi; 2)zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektów oraz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzewa chronionego; 3)zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 4)zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby w strefie ochronnej wokół drzewa; 5)zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości; 6)zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody; 7)obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w strefie ochronnej drzewa. § 12. Tereny zmeliorowane zaznaczone w załączniku nr 3* do niniejszej uchwały, dla których plan ustala: 1)likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego przed inwestowaniem na terenach zmeliorowanych; 2)nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów, przebudowy sieci drenarskich i odprowadzania ścieków deszczowych; 3)nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz samowolnych przeróbek rowów; 4)w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki; 5)w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, plan postuluje zachowanie rowów melioracyjnych jako otwartych, dopuszczając zmianę ich przebiegu (przesunięcie) na granice działek; 6)w terenach UP, MU i UM plan dopuszcza przykrycie i przełożenie rowów melioracyjnych;

7)plan dopuszcza przekrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych;
8)plan ustala odsunięcie zabudowy od rowów na ustalone linie zabudowy;
9)plan ustala sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 13. Doliny rzek, stawy i rowy, dla których plan ustala:

1)zachowanie naturalnego koryta rzek: Zimnej Wody, Utraty i Mrówki, oraz utrzymanie naturalnego charakteru ich brzegów oraz brzegów stawów i wskazanych na rysunkach planu rowów; dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzek, stawów i rowów wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi;
2)zachowanie powierzchni wodnych oraz stosowanie małej retencji;
3)zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od wskazanych na rysunku planu brzegów rzek oraz odsunięcie zabudowy na wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
4)zakaz sytuowania ogrodzeń i zabudowy w odległości mniejszej niż ustalone w planie od brzegów stawów i rowów.

§ 14. Tereny stanowiące przedmiot ochrony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1.Tereny stanowiące przedmiot ochrony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1)stanowisko archeologiczne o numerze ewidencyjnym 60-64/50;
2)konserwatorska strefa archeologiczna obejmująca obszar nawarstwień kulturowych związanych z powstaniem i rozwojem Nadarzyna.

2.Dla obszaru stanowiska archeologicznego i konserwatorskiej strefy archeologicznej plan ustala:

1)obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (do decyzji pozwolenia na budowę) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz robotami ziemnymi (w tym niwelacyjnymi) naruszającymi strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu;
2)na obszarze stanowiska archeologicznego – niezabudowanego, użytkowanego rolniczo na dzień uchwalenia planu – warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt właściciela lub użytkownika nieruchomości) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zagospodarowanie terenu. Do czasu przeprowadzenia badań wykopaliskowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu- tj. prowadzenia inwestycji i robót ziemnych wymienionych w pkt. 1;
3)na obszarze stanowiska archeologicznego, zabudowanego lub zabudowanego częściowo na dzień uchwalenia planu oraz na obszarze konserwatorskiej strefy archeologicznej – realizację planowanych i



uzgodnionych inwestycji- uzależnia się od zapewnienia (przez właściciela lub użytkownika nieruchomości) stałego udziału archeologa przy wszelkich robotach ziemnych, związanych z realizacją zamierzonych inwestycji-z rygorem zmiany nadzoru na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych;

4)przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter badań archeologicznych (prace terenowe) dla przeprowadzenia, których najdogodniejszym okresem jest czas od maja do września;

5)w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu lub strefę konserwatorską.

3.Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1)plan wskazuje kościół parafialny p.w. Św. Klemensa wraz z cmentarzem przykościelnym (obszar strefy ochrony prawnej) objęty decyzją o wpisie do rejestru zabytków pod numerem 1065/329, podlegający ochronie prawnej;

2)plan wskazuje zajazd objęty decyzją o wpisie do rejestru zabytków pod numerem 1064/199, podlegający ochronie prawnej;

3)plan wskazuje obiekt dzwonnicy przykościelnej objęty decyzją o wpisie do rejestru zabytków pod numerem A-42 z 22 maja 2000r. podlegający ochronie prawnej;

4)plan ustala nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji 12 (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń oraz prowadzenia robót ziemnych.

4.Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską:

1)plan wskazuje do objęcia ochroną prawną budynki w pierzejach rynku(placu);

2)wyznaczona na rysunku planu specjalnym symbolem-strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca: układ miasta lokacyjnego- rynek(plac miejski KPP) wraz z pierzejami i z częściami działek należącymi do bloków zabudowy przy rynku oraz zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Klemensa wraz z działką;

3)dla obiektów i obszaru wymienionego w pkt. 1i 2 plan ustala:

a)Wojewódzki Konserwator Zabytków ustala każdorazowo warunki konserwatorskie dla poszczególnych inwestycji do pozwolenia na budowę i do zgłoszenia,

b)nakaz kształtowania nowej zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy historycznej, z uwzględnieniem historycznych podziałów własnościowych, gabarytów tradycyjnych form architektonicznych i wykończeń elewacji charakterystycznych dla małych miast mazowieckich,

c)zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,

	d)zakaz stosowania dachów mansardowych i płaskich, e)nakaz uzgadniania z WKZ formy i rodzaju nawierzchni ulic, placu i chodników f)zakaz lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych na głębokość 20m od linii zabudowy ulic i rynku, g)docelową likwidację obiektów szpecących i dysharmonizujących przestrzeń rynku, h)zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. 5.Obszar wyznaczony granicą konserwatorskiej strefy archeologicznej obejmujący historyczny układ miasta gdzie bezwzględnej ochronie przed zmianami podlega układ historyczny dróg i ciągów pieszych.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych 1.Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów: 1)położonych w W.O.CH.K, o którym mowa w § 10; 2)położonych wokół pomnika przyrody (na dz. nr ew. 848/1 przy ul. Mszczonowskiej dąb szypułkowy nr rej. 1043), o którym mowa w § 11; 3)zmeliorowanych, o których mowa w § 12; 4)dolin rzek, o których mowa w § 13; 5)o złożonych warunkach gruntowych, o których mowa w § 22; oraz dla terenów położonych w zasięgu: 6)napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w § 17; 7)urządzeń gazowych, o którym mowa w § 18; 8)oddziaływania oczyszczalni ścieków, o którym mowa w § 20; 43 9)oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 21; 10)wymaganych odległości zabudowy od cmentarza, o których mowa w § 23. 2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) tereny MU i MU,/MR należy traktować jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.). 3. Na terenach graniczących z siedliskiem rolniczym wskazanym na rysunku planu jako działka MU/MR plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1.Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów MU; od strony przyległych istniejących i projektowanych dróg; 1KUZ, lokalnych KUL, dojazdowych KUD oraz dojazdów KD, przez własną działkę. 2.Plan ustala szczególne warunki powiązań dróg zbiorczych KUZ z terenami otaczającymi MU, przez co należy rozumieć ograniczenie liczby nowych zjazdów a także zakaz tworzenia nowych skrzyżowań i włączeń nie wyznaczonych na rysunku planu bez uzgodnienia z zarządcą drogi. 3.Dla terenów przylegających do Trasy Katowickiej plan ustala docelowo obsługę od strony projektowanej drogi serwisowej (poza obszarem planu) przez własną działkę. 4.Szerokości w liniach rozgraniczających dróg należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. 5.Plan wskazuje układ dojazdów KD o szerokościach w liniach rozgraniczających równych i mniejszych niż 8 m stanowiące dojazd do zabudowy mieszkaniowej i usługowej a bez funkcji usługowej dla dojazdu na dz. nr ew. 766/5. 6.Plan postuluje, wyznaczanie dojazdów KD, stanowiących dojazd do działek z zabudową usługową, o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 10 m. 7.Plan wskazuje postulowany układ dojazdów KD do uściślenia w decyzji podziałowej wydanej na podstawie opracowanej koncepcji zagospodarowania
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1.Dla nowej zabudowy, plan ustala zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: 1)zaopatrzenie w wodę: a)istniejąca gminna sieć wodociągowa powiązana w jeden system, sukcesywnie(w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana, przyjmując jako źródło zasilania, wodociągu gminnego, ujęcie w Nadarzynie i w Walendowie (poza obszarem planu), b)dla działalności usługowo produkcyjnej w terenach UP, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć lub z wodociągu gminnego, c)plan dopuszcza indywidualne ujęcia wody dla zorganizowanych osiedli mieszkaniowych i siedlisk rolniczych, 24 d)ze względu na wymagania przeciwpożarowe plan ustala stosowanie hydrantów zewnętrznych; 2)odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków: a)docelowo z terenów zabudowy mieszkaniowej i usług ścieki odprowadzone będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do komunalnej oczyszczalni ścieków we wsi Nadarzyn z odprowadzeniem do rzeki Zimnej Wody, a docelowo do rzeki Utraty, b)do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych do lokalnych (na własnym terenie) oczyszczalni biologiczno mechanicznych albo szczelnych

		zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne. Do zbiorników musi być zapewniony dojazd samochodów asenizacyjnych, c) plan wyklucza lokowanie „przydomowych oczyszczalni ścieków” z rozsączkowaniem w terenach W.O.CH.K. w terenach zmeliorowanych i w terenach z wysokim poziomem wody gruntowej, d) po oddaniu do eksploatacji (w przyległej do działki drogi) sieci kanalizacyjnej inwestor ma obowiązek podłączenia się, na własny koszt do wyżej wymienionej sieci, e) do czasu podłączenia do gminnej oczyszczalni ścieków, ścieki z terenów UP (bez produkcji) odprowadzone będą do oczyszczalni ścieków na własnych działkach z odprowadzeniem do cieków lub rowów. Ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do gminnej sieci i oczyszczalni ścieków, wymagają podczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach zlokalizowanych na własnych działkach, f) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) oraz lokalnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych bez zmiany niniejszego planu; 3) odprowadzenie wód opadowych: a) system odprowadzenia wód opadowych wymaga szczegółowego opracowania specjalistycznego z zakresu określenia możliwości hydraulicznych odborników („Zlewniowy program hydrauliczny przepustowości cieków wodnych zlewni Utraty”), b) wody opadowe z dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu, c) postuluje się takie kształtowanie odwadnianych terenów mieszkaniowych, aby wody opadowe odprowadzane były na tereny zielone, d) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP i usług w terenach MU, UM, e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, po podczyszczeniu, odprowadzane będą do rowów, f) postuluje stosowanie w dojazdach KD nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych, g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenazowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji; 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych z napowietrznych i podziemnych sieci 25 elektroenergetycznych 15 kV wyprowadzonych z istniejących RPZ i projektowanej RPZ „Nadarzyn”: a) projektowane inwestycje będą zaopatrywane w moc z nowych stacji transformatorowych lub stacji istniejących pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny, b) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich, należących do przedsiębiorstwa, urządzeń energetycznych
--	--	---

	występujących na terenie obowiązywania planu w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/ w urządzeń, c)ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych nn, d)plan postuluje zamianę (kolizyjnych z nową zabudową mieszkaniową) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV na linie podziemne kablowe, e)plan preferuje jako podziemne kablowe, projektowane linie elektroenergetyczne 15 kV, f)plan zachowuje istniejące stacje transformatorowe, g)należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, dla których plan wskazuje postulowane rejony lokalizacji (działki o wymiarach 2x3 m) położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym; wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych a zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie będzie wymagała zmian niniejszego planu; 5)zasilanie w gaz: a)plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci, po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych i w uzgodnieniu z operatorem sieci z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej Io Janki połączonej ze stacją redukcyjno-pomiarową Io Radziejowice gazociągiem Ø 200 usytuowanym wzdłuż Trasy Katowickiej, b)wzdłuż gazociągów plan przyjmuje strefę kontrolowaną zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów, c)minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy; 6)plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci i urządzeń zasilanych z okolicznych centrali automatycznych na warunkach określonych przez operatora sieci. W pobliżu kabla doziemnego CTiR warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A; 7)zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny olej opałowy lekki lub energię elektryczną; plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków); 8)plan ustala usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu: a)ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
--	---

	b)na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb, do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych, 26 c)odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki. 2.Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych. 3. W liniach rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie w rozumieniu art. 4 pkt. 4 Ustawy "Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. 4.Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, ulic i dojazdów wymaga uzyskania służebności gruntowej. 5.Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej, w miejscach kolizyjnych, może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią. 6.Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania. 7.Plan dopuszcza lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
--	--

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	Przeznaczenie terenu	Na północ: 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M wraz z terenami rzek, stawów i rowów – W; 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach leśnych - oznaczone na rysunku planu symbolem MNN/Ls; 3. Tereny zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem ML/M; Na wschód - Tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu UP 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo- produkcyjna o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 18, z zielenią urządzoną na części terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem Z/UP, 2)przeznaczenie uzupełniające: - a)obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, zbiorniki wodne, - b)urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - c)pomieszczenia o charakterze hotelowym i socjalnym, bez wydzielania odrębnej działki, - d)sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z Trasą Katowicką i miejsca postojowe zlokalizowane w pasie terenu UP pomiędzy granicą pasa drogowego Trasy a nieprzekraczalną linią zabudowy od Trasy; 3)przeznaczenie dopuszczalne: a) plan zachowuje przejściowo zabudowę mieszkaniową, - b)w wyjątkowych przypadkach na terenie UP, poza wyznaczonym zasięgiem oddziaływania Trasy Katowickiej plan dopuszcza lokowanie siedlisk rolniczych odpowiednio, zgodnie z warunkami, o których mowa w terenach R, - c)maszty telekomunikacyjne na działkach powyżej 4,0 ha; 4) plan zakazuje: a) lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej, funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, b) lokalizacji obiektów prowizorycznych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy, c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²; Zgodnie z § 103 MPZP o którym mowa szczegółowo w § 15 pkt 9. ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem własnej działki albo poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko
---	-----------------------------	---

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

		rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Na zachód - jak dla terenu zainwestowania Na południe – Tereny lasów Ls 1) przeznaczenie podstawowe: ustala się przeznaczenie gruntu ewidencyjnie leśnego (Ls) jako zieleń podlegająca ochronie i przeznaczona na cele gospodarki leśnej; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) podziemna infrastruktura techniczna dla potrzeb lokalnych w przypadku braku możliwości innego prowadzenia sieci, b) niekubaturowe urządzenia wypoczynku i rekreacji, ścieżki spacerowe, mała architektura; c) droga wewnętrzna wskazana na działce nr ew. 53/2;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Na północ – nie określa się, a dla W (stawy) nie dotyczy Na wschód – nie określa się Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Na północ – nie określa się, a dla W (stawy) nie dotyczy Na wschód – nie określa się Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Na północ – nie określa się, a dla W (stawy) nie dotyczy Na wschód – nie określa się Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy

	Maksymalna wysokość zabudowy	Na północ: 1. Na działkach M a)wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji, dopuszczając dominanty, o których mowa w § 27, b)wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji, c)wysokości budynków gospodarczych na działkach M/MR do 1,5 kondygnacji. 2. Na działkach MNN/Ls a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji, (druga kondygnacja jako poddasze użytkowe)z dachami skośnymi i nie więcej niż 9,5m, b) wysokość budynków garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5m. 3. Na działkach ML/M a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i letniskowej do 2 kondygnacji (druga kondygnacja jako poddasze użytkowe), z dachami skośnymi i nie więcej niż 9,5m, b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży oraz zabudowy letniskowej z dachami płaskimi 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5m. Na wschód – a)wysokość zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji, b)wysokość budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową i towarzyszącą zachowanej zabudowie mieszkaniowej do 1 kondygnacji, c)wysokość zabudowy do 12 m dla działek 0,3 ha i większych; d)wysokość zabudowy do 20 m, dla działek powyżej 4,0 ha, e)wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych do 35 m na działkach powyżej 4,0 ha; Na działkach sąsiadujących z projektowaną nową i istniejącą zabudową mieszkaniową, od strony wspólnej granicy, wysokość zabudowy obiektów usług i produkcji ustala się do 12 m. Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Na północ: 1. Na działkach M plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej oraz w obrębie siedliska rolniczego zachowano, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej; 2. Na działkach MNN/Ls z gruntem leśnym ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz postuluje się inwestowanie poza gruntem leśnym i prowadzenie na tym gruncie leśnym gospodarki leśnej; 3. Na działkach ML/M ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce zachowano, co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej; Na wschód – 1)plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej z zabudową usługowo-produkcyjną zachowano, co najmniej 20 % powierzchni przyrodniczo aktywnej zagospodarowanej zielenią a także jako powierzchnie wodne;

		2) plan ustala w obrębie zachowanej zabudowy mieszkaniowej zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej; Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na północ: 1. Na działkach M jak dla terenu zainwestowania, a dla W (stawy) nie dotyczy. 2. Na działkach MNN/Ls oraz ML/M: 1) ustala się, że miejsca postojowe przewidziane do obsługi zabudowy mieszkaniowej i usług należy lokalizować na własnych działkach lub w granicach terenu na, którym usługi są zlokalizowane, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych; 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KUD oraz na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza wyznaczonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2; 4) wyklucza się lokowanie miejsc postojowych na terenach leśnych Ls i terenach ZN. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach własnych inwestycji w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych: 1) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep lub punkt usługowy; 2) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt; 3) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów; 4) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce; 5) przychodnia zdrowia prywatna – 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego. Na wschód - jak dla terenu zainwestowania Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryt	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	

w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA Nr XVI/150/2012 RADY GMINY NADARZYN z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja drogi publicznej oraz usług publicznych (teren oznaczony symbolem UP, KDZ) na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn pod te funkcje oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic
--	---	--

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.

		znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe. UCHWAŁA NR LXI.790.2022 RADY GMINY NADARZYN z dnia 26 października 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II - IV Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności kwestie dotyczące: wodociągów i zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz. UCHWAŁA NR LXXI.922.2023 RADY GMINY NADARZYN z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności kwestie dotyczące: wodociągów i zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Cały teren w obrębie 1 km oprócz dwóch małych fragmentów jeden w obrębie Strzeniówka (bez decyzji o warunkach zabudowy) oraz w obrębie Nadarzyn (decyzja dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a więc warunków zabudowy nie wydaje się, a jeśli kiedykolwiek wydano, a do dnia wejścia w życie miejscowego planu nie zostały zmaterializowane stały się nieważne.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- Decyzja Nr 7/2024 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 19.09.2024 r. (znak: ROŚ.6220.3.2021.KP.52) ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia pod nazwą: „Przebudowa i rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w Nadarzynie, zlokalizowanej przy ul. Turystycznej na dz. nr 450/1; 451/1; 452/1; 453/1; 454/1; 455, 456, 457, 458, 458 AMI, obręb 0001 Nadarzyn”. - Decyzja Nr 4/2024 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 17.07.2024 r. (znak: ROŚ.6220.22.2023.KP.13) Budowa hali magazynowo — produkcyjno — usługowej z zapleczem socjalno — biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w Nadarzynie, woj. mazowieckie, na działkach o nr ew.: 1997; 1998; 1999; 766/14; 2002; 2006; 1995/1; 2007; 769/13; 769/12 w miejscowości Nadarzyn, obręb I.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy

	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren pokryty na mapach kartą N-34-138-D-a-3. Obszar karty określany jako potencjalnie zagrożony wystąpieniem negatywnych skutków powodzi. Teren inwestycji nie jest jednak obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Najbliższy tego typu obszar w odległości ok. 50 m. Brak informacji o planowanych inwestycjach.
	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	- Decyzja Starosty Pruszkowskiego nr 13/2023 z dnia 26.06.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczącej rozbudowy drogi powiatowej nr 3107W – ul. Pruszkowskiej w zakresie rozbudowy skrzyżowania z drogą gminną nr 310604W – ul. Działkową, drogą gminną nr 310313W – ul. Jeżynową, drogą gminną nr 311601W – ul. Topolową we wsi Strzeniówka, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski. - Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 201/SPEC/2022 z dnia 6 września 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 720 od km 19+097,94 do km 19+196,07 na terenie gminy Nadarzyn”.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie wydano, gdyż najbliższy przebieg linii kolejowej to ponad 3 km od terenu inwestycji. Jednak ze względu na rozmiar planowanej inwestycji należy wspomnieć, że w odległości ok. 6 km od terenu inwestycji położony jest obszar zarezerwowany pod realizację inwestycji towarzyszącej budowie Centralnego Portu Komunikacyjnego – linii kolejowej szybkich prędkości.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Obszar pokryty mapami lotów w rejonie lotniska Chopina w Warszawie.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wymienionych decyzji dla rzeki Zimna Woda wśród decyzji Wojewody Mazowieckiego opublikowanych w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wymienionych decyzji dla obrębów Nadarzyn oraz Strzeniówka wśród decyzji Wojewody Mazowieckiego opublikowanych w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak ☐	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1603/2019 (znak sprawy: WA.6740.1.634.2019.BK.AP) z dnia 21.08.2019 r. wraz z późniejszą decyzją przenoszącą pozwolenie na budowę nr 2772/2021 (znak sprawy: WA.6740.5.115.2021.PB.AD) z dnia 17.12.2021 r. obie wydane przez Starostę Pruszkowskiego, która stała się ostateczna z dniem 7.01.2022 r..	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Uzyskanie po zakończeniu budowy, najpóźniej do dnia wydania, czyli maksymalnie do 30.06.2026 r..	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	planowane rozpoczęcie prac budowlanych: I kwartał 2025 r. planowane zakończenie prac budowlanych: 31.03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	5
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Domy jednorodzinne wolnostojące, każdy na odrębnej działce. Odległości od najbliższych granic działek nie mniejsza niż 3 m dla ścian bez okien oraz 4 m dla ścian z oknami. Minimalny więc odstęp między budynkami nie mniejszy niż 7 m. Dokładne rozmieszczenie budynków określa załącznik nr 3.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Przy dokonaniu pomiaru powierzchni powykonawczej lokalu stosowane będą zasady określone w normie budowlanej Nr PN-ISO 9836:2015-12, to jest: do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Pomiaru dokonuje się po wewnętrznej długości ścian w pomieszczeniach, po położeniu tynków, przy czym powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m powierzchnię tę pomija się.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne	100%
	Kredyt inwestycyjny	-----
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-----
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa”). Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawo do dysponować środkami wypłacanymi z otwartego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywane jest przez Bank lub kasę w trybie kontroli, o której mowa w art. 17 ustawy. Przy czym w przypadku	

	zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia, Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń , na które wyraził zgodę Nabywca. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ustawy przez Nabywcę, Bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z podpisem notarialnie poświadczonym. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodę oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia, o których mowa wyżej. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.																																			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Polski Bank Spółdzielczy w Wyszku																																			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Etap</th><th>Opis etapu</th><th>Planowany termin wykonania etapu</th><th>% wpłaty</th></tr><tr><td>Etap I</td><td>Zakup gruntu, projekt budowlany, pozwolenie na budowę</td><td>31.01.2022</td><td>20%</td></tr><tr><td>Etap II</td><td>Roboty ziemne oraz wykonanie stanu zero (plyta fundamentowa żelbetowa, ocieplona atestowanym styropianem)</td><td>30.04.2025</td><td>20%</td></tr><tr><td>Etap III</td><td>Sciany parteru, strop nad parterem budynku</td><td>31.06.2025</td><td>15%</td></tr><tr><td>Etap IV</td><td>Stan surowy, konstrukcja wieżby dachowej.</td><td>31.08.2025</td><td>15%</td></tr><tr><td>Etap V</td><td>Okna, brama garażowa, drzwi zewnętrzne, instalacje wewnętrzne tj. okablowanie: elektryki (bez osprzetu), alarm (bez osprzetu), rozprowadzenie peszla pod fotowoltaikę, elewacja pietra +1 (blacha), dach (blacha)</td><td>30.09.2025</td><td>10%</td></tr><tr><td>Etap VI</td><td>Instalacja wod-kan i c.o., elewacje: sciany parter w 50%, piętrowy +1 (panel elewacyjny) w 50%, tynki wewnętrzne (bez zabudowy GK i poddasza), posadzki w 50%, szambo</td><td>30.12.2025</td><td>10%</td></tr><tr><td>Etap VII</td><td>Wykonanie stanu deweloperskiego (w tym: elewacje: sciany parter w 100%, piętrowy +1 (panel elewacyjny) w 100%, posadzki w 100%, montaż pompy ciepła i zabudowa poddasza płytami G-K) i zagospodarowanie terenu (w tym wykonanie drogi wewnętrznej z zastrzeżeniem, iż wierzchnie warstwy wraz z kostką zostaną wykonane w terminie do 30.12.2025) zgodnie z umową oraz dokumentacja. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie domów</td><td>30.06.2026</td><td>10%</td></tr></table>				Etap	Opis etapu	Planowany termin wykonania etapu	% wpłaty	Etap I	Zakup gruntu, projekt budowlany, pozwolenie na budowę	31.01.2022	20%	Etap II	Roboty ziemne oraz wykonanie stanu zero (plyta fundamentowa żelbetowa, ocieplona atestowanym styropianem)	30.04.2025	20%	Etap III	Sciany parteru, strop nad parterem budynku	31.06.2025	15%	Etap IV	Stan surowy, konstrukcja wieżby dachowej.	31.08.2025	15%	Etap V	Okna, brama garażowa, drzwi zewnętrzne, instalacje wewnętrzne tj. okablowanie: elektryki (bez osprzetu), alarm (bez osprzetu), rozprowadzenie peszla pod fotowoltaikę, elewacja pietra +1 (blacha), dach (blacha)	30.09.2025	10%	Etap VI	Instalacja wod-kan i c.o., elewacje: sciany parter w 50%, piętrowy +1 (panel elewacyjny) w 50%, tynki wewnętrzne (bez zabudowy GK i poddasza), posadzki w 50%, szambo	30.12.2025	10%	Etap VII	Wykonanie stanu deweloperskiego (w tym: elewacje: sciany parter w 100%, piętrowy +1 (panel elewacyjny) w 100%, posadzki w 100%, montaż pompy ciepła i zabudowa poddasza płytami G-K) i zagospodarowanie terenu (w tym wykonanie drogi wewnętrznej z zastrzeżeniem, iż wierzchnie warstwy wraz z kostką zostaną wykonane w terminie do 30.12.2025) zgodnie z umową oraz dokumentacja. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie domów	30.06.2026	10%
Etap	Opis etapu	Planowany termin wykonania etapu	% wpłaty																																	
Etap I	Zakup gruntu, projekt budowlany, pozwolenie na budowę	31.01.2022	20%																																	
Etap II	Roboty ziemne oraz wykonanie stanu zero (plyta fundamentowa żelbetowa, ocieplona atestowanym styropianem)	30.04.2025	20%																																	
Etap III	Sciany parteru, strop nad parterem budynku	31.06.2025	15%																																	
Etap IV	Stan surowy, konstrukcja wieżby dachowej.	31.08.2025	15%																																	
Etap V	Okna, brama garażowa, drzwi zewnętrzne, instalacje wewnętrzne tj. okablowanie: elektryki (bez osprzetu), alarm (bez osprzetu), rozprowadzenie peszla pod fotowoltaikę, elewacja pietra +1 (blacha), dach (blacha)	30.09.2025	10%																																	
Etap VI	Instalacja wod-kan i c.o., elewacje: sciany parter w 50%, piętrowy +1 (panel elewacyjny) w 50%, tynki wewnętrzne (bez zabudowy GK i poddasza), posadzki w 50%, szambo	30.12.2025	10%																																	
Etap VII	Wykonanie stanu deweloperskiego (w tym: elewacje: sciany parter w 100%, piętrowy +1 (panel elewacyjny) w 100%, posadzki w 100%, montaż pompy ciepła i zabudowa poddasza płytami G-K) i zagospodarowanie terenu (w tym wykonanie drogi wewnętrznej z zastrzeżeniem, iż wierzchnie warstwy wraz z kostką zostaną wykonane w terminie do 30.12.2025) zgodnie z umową oraz dokumentacja. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie domów	30.06.2026	10%																																	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena Działki oraz Cena Udziału może zostać jednostronnie zmieniona w zakresie Ceny w obszarze zaliczek opisanych w § 7 ust. 2 Umowy deweloperskiej przez Spółkę o wysokość wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku gdy wartość tego wskaźnika ulegnie zmianie o więcej niż 2% (dwa procent). Najpóźniej na 30 (trzydzieści) dni przed planowanym Odbiorem Budynku, Spółka zawiadomi Nabywcę o skorzystaniu z prawa do zmiany Ceny Działki i Ceny Udziału o zagregowaną wysokość wskaźnika, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, za okres od zawarcia niniejszej umowy do zakończenia ostatniego pełnego miesiąca, za który taki wskaźnik został opublikowany. Rozliczenie ostatecznej Ceny Działki, o którym mowa, nastąpi najpóźniej na 14 dni przed pierwszym wyznaczonym przez Dewelopera terminem odbioru. W celu uniknięcia wątpliwości Strony uzgadniają, że zmiana przewidziana nie będzie dotyczyła części ceny objętej pierwszą zaliczką, a w zakresie pozostałych zaliczek obejmować może wyłącznie zmianę wskaźnika przypadającą za okres od dnia zawarcia Umowy deweloperskiej do dnia dokonania przez Nabywcę zapłaty danej zaliczki.																																			

	- W przypadku, gdyby po dniu zawarcia Umowy deweloperskiej, wskutek zmiany przepisów prawa uległa podwyższeniu lub obniżeniu stawka podatku od towarów i usług mająca zastosowanie do Działki zabudowanej Budynkiem, wówczas Cena Działki zostanie odpowiednio skorygowana, to jest podwyższona lub obniżona o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku od towarów i usług. Rozliczenie ostatecznej Ceny Działki, o którym mowa, nastąpi najpóźniej na 14 dni przed pierwszym wyznaczonym przez Dewelopera terminem odbioru. - W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa Budynku ustalona przez uprawnioną osobę będzie większa lub mniejsza niż powierzchnia użytkowa Budynku wskazana w § 2 ust. 1 pkt. 4) Umowy deweloperskiej (określona jedynie w oparciu o projekt wykonawczy Budynku), Spółka wyśle Nabywcy zawiadomienie o odpowiedniej korekcie Ceny Działki i wówczas Strony dokonają stosownego rozliczenia Ceny Działki, z uwzględnieniem § 4 pkt. 5) Umowy deweloperskiej. Ostateczna Cena Działki zostanie wyliczona jako iloczyn ostatecznej powierzchni użytkowej Budynku wyrażonej w metrach kwadratowych oraz ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni Budynku określonej w Prospekcie Informacyjnym. Rozliczenie ostatecznej Ceny Działki, o którym mowa, nastąpi najpóźniej na 14 dni przed pierwszym wyznaczonym przez Dewelopera terminem odbioru.
--	---

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

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Odstąpienie NABYWCY: 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: - jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177), - jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powołanej powyżej ustawy, - jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z wymogami art. 21 i art. 22 powołanej wyżej ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, - jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy, - jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powołanej wyżej ustawy, - w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Budynku, w terminie określonym w umowie, - w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, - 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 powołanej wyżej ustawy, - w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej wyżej ustawy, - w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej wyżej ustawy, - w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej wyżej ustawy, - jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 r. poz. 1520 ze zm.),
--	--

	13) w przypadku, gdy stwierdzona w oparciu o inwentaryzację powykonawczą powierzchnia Budynku będzie pomimo dochowania należytej staranności przez Dewelopera będzie większa lub mniejsza o więcej niż 2% (dwa procent) od powierzchni projektowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej, 14) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług – jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na wynikające z podwyższenia stawki podatku VAT podwyższenie ceny sprzedaży brutto. 15) w przypadku podwyższenia ceny wynikającego z przeszacowania o wskaźnik produkcji montażowo budowlanej publikowanej przez GUS, jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na podwyższenie ceny sprzedaży. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) 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-(studwudziesto) dniowy termin na zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu umowy przenoszącej własność, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie. 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13, 14 oraz 15, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania informacji o zmianie ceny. 8. W razie skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-14, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. Odstąpienie DEWELOPERA: 1. Spółka jest uprawniona do odstąpienia od Umowy deweloperskiej w przypadku: 1) braku wpłaty przez Nabywcę którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny w terminach i wysokości określonych w § 7 Umowy, mimo uprzedniego pisemnego wezwania Nabywcy przez Spółkę do uiszczenia zaległości w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Budynku lub do zawarcia Umowy Przeniesienia Nieruchomości, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. W przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Budynku lub do zawarcia Umowy Przeniesienia Nieruchomości w terminach określonych w Umowie Spółce przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) Ceny Działki za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 1% (jeden procent) Ceny Działki. Nabywca zapłaci Spółce należną karę umowną w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu żądania zapłaty, jednakże w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron lub jej rozwiązania, Spółka zachowuje roszczenie o zapłatę kary umownej, które stanie się wymagalne z chwilą dokonania odstąpienia lub rozwiązania umowy deweloperskiej. W przypadku zbiegu okoliczności uzasadniających prawo żądania więcej niż jednej kary umownej, Spółce należna będzie tylko jedna kara umowna. Zapłata przez Nabywcę kary umownej należnej Spółce nie wyłącza uprawnienia Spółki do żądania od Nabywcy odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych. 3. Strony ponadto oświadczają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Spółkę, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej. Nabywca zobowiązuje się doręczyć powołaną zgodę Spółce w terminie 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia mu przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy 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, kasy 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;

NIE DOTYCZY

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

NIE DOTYCZY

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy 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, kasy 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, kasy 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, kasy 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 Polskim Banku Spółdzielczym w Wyszkanie 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, 1705, 1784, 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Polskiego Banku Spółdzielczego w Wyszkanie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank korzysta także z następujących 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 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego

zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 złotych brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/m ² brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do 30.09.2026 roku.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	II (parter + piętro)
	Technologia wykonania	• płyta fundamentowa żelbetowa, ocieplona atestowanym styropianem XPS, • stropy żelbetowe, wylewane, • ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z betonu komórkowego H+H 18 cm, • brak schodów betonowych wewnętrznych, w ramach standardu schody tymczasowe drewniane (do późniejszej własnej aranżacji), • dach: blacha na rąbek stojący w kolorze grafitowym, docieplenie wełną mineralną, wykończenie płyta GK, • odwodnienie dachu rynnami.

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Cześć wspólna - infrastruktura • ogrodzenie zewnętrzne wjazdowe (od strony zachodniej) mieszane (murowane, przęsła) z otwieraną elektrycznie bramą wjazdową i furtką oraz wideo-domofonem (osobna skrzynka elektryczna), • ogrodzenie zewnętrzne od strony północnej i południowej z systemów ogrodzeniowych panelowych, • ogrodzenie zewnętrzne od strony wschodniej z blachy wykończone matą wiklinową z nasadzonymi krzewami winobluszczu oraz bluszczu zimozielonego, • ogrodzenie wydzielające części prywatne ogrodowe wykonane z przęsła z jedna furtką, • droga wewnętrzna na szerokości 5m pełniąca funkcje pasa pieszo-jezdnego utwardzona kostką brukową zaś pozostała część wypełniona żwirem i roślinnością retencyjną, • żywopłot w części wspólnej wydzielający indywidualne działki, • wiaty śmietnikowe zgodnie z PZT, • oświetlenie drogi wewnętrznej zgodnie z PZT.
	Liczba lokali w budynku	Nie dotyczy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W każdym domu wbudowany garaż dwustanowiskowy.
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda zimna z sieci, kanalizacja sanitarna do szczelnego zbiornika bezodpływowego, instalacja teletechniczna, ogrzewanie indywidualne pompą ciepła.
	Dostęp do drogi publicznej	Do ulicy gminnej Liliowej poprzez sprzedaż wraz z domem udziału w drodze wewnętrznej po działkach nr 392/10 oraz nr 391/16 objętych księgą wieczystą nr WA1P/00146298/7.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal składa się z: (przykład dla budynku A) na parterze wiatrołapu (2,71 m²), korytarza (14,56 m²), salonu (31,98 m²), jadalni (20,24 m²), kuchni (16,57 m²), kotłowni (9,61 m²), toalety (3,07 m²), garderoby (0,84 m²), gabinetu (10,41 m²), garażu (41,00 m²); na piętrze korytarza (13,02 m²), sypialni (12,72 m²), garderoby (4,21 m²), łazienki (5,80 m²), pokoju 01 (15,20 m²), pralni (3,34 m²), garderoby 01 (2,34 m²), garderoby 02 (2,38 m²), pokoju 02 (15,21 m²), łazienki (5,52 m²). Zakres prac i standard prac wykończeniowych w części mieszkalnej: • ściany działowe murowane z betonu komórkowego H+H 12 cm, • ocieplanie zewnętrzne ścian styropianem elewacyjnym o grubości 17 cm lub wełną mineralną o grubości 15 cm (w zależności od typu elewacji), • elewacja mieszana: płyty włókno - cement, panel elewacyjny, tynk silikonowy biały i grafitowy, blacha narąbek • wentylacja grawitacyjna oraz rozprowadzenie instalacji (rury) do montażu rekuperacji (bez jednostki centralnej (rekuperator) i kanałów EPS łączących rekuperator z instalacją), • ogrzewanie w formie pompy ciepła WPLS 12kW marki Samsung Split lub inna o podobnych parametrach, • ogrzewanie podłogowe w całym domu, • tynki wewnętrzne gipsowe zatarte na ostro w łazienkach i WC oraz na gładko w pozostałych pomieszczeniach, • brama garażowa antywłamaniowa HORMANN z automatyką lub inna o podobnych parametrach, • antywłamaniowa stolarka okienna (z wyłączeniem okien w salonie) z wbudowanymi kontaktronami: PCV na profilu MS (Salamander) lub innej firmy o podobnych parametrach. Okna trzy-szybowe i sześćcio-komorowe, rozwierane lub rozwierano – uchylne, stałe szklenia typu FIX, szyby pokryte powłoką z metali szlachetnych gwarantujące termoizolacje na najwyższym poziomie, • antywłamaniowe okna w salonie przesuwne aluminiowe (HS) z wbudowanymi kontaktronami, szyby pokryte powłoką z metali szlachetnych gwarantujące termoizolacje na najwyższym poziomie, • drzwi zewnętrzne (główne) antywłamaniowe aluminiowe z wbudowanym kontaktronem, • drzwi zewnętrzne (kotłownia) antywłamaniowe stalowe (dotyczy tylko budynku Typ A), • instalacje elektryczne w puszkach podtynkowych bez osprzętu zgodnie z projektem, • oświetlenie podjazdu zgodnie z PZT, • instalacja wodna i c.o., • kanalizacja – szambo szczelne o pojemności 10m³ z atestem higienicznym oraz wyprowadzoną końcówką do węża ssawnego zlokalizowaną przy wiacie śmietnikowej lub w granicy działki, • rozprowadzenie instalacji (peszel) pod fotowoltaikę • rozprowadzenie instalacji alarmowej (rozprowadzenie kabli pod czujki i centrale alarmowa bez osprzętu), • instalacja teletechniczna (TV, T/K bez osprzętu) wg projektu, • instalacja (kabel) pod ładowarkę do samochodów elektrycznych w garażu budynku (bez osprzętu) • taras na poziomie + 1: techniczny nieużytkowy,
--	---

	• taras na poziomie 0 oraz podejście do drzwi wejściowych i podjazd do garażu z kostki lub płyty betonowej, • opaska wokół domu wysypana kamieniami, • uporządkowanie i wyrównanie terenu w części ogrodowej.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. 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.
3. 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).

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

17.12.2024

(rachunek powierniczy

w trakcie zakładania)

PROSPEKT INFORMACYJNY



Wille w Nadarzynie ETAP III – DOMY B6, A6



Inwestor: PS CONSTRUCTION Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Aleje Jerozolimskie 96

00 – 807 Warszawa



PS CONSTRUCTION

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PS CONSTRUCTION Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000787993	
Adres	Adres siedziby: ul. Aleje Jerozolimskie 96, 00 – 807 Warszawa Adres biura sprzedaży: ul. Liliowa 24, 05-830 Nadarzyn	
Numer NIP i REGON	NIP 7010927506	REGON 383442770
Numer telefonu	+48 663 550 660	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@osiedleforrest.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	https://osiedleforrest.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera:	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Forrest w Nadarzynie – etap I, ulica Liliowa 26, 28, 44, 46
Data rozpoczęcia	7.01.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	4.07.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
Dodatkowe informacje: Członkowie Zarządu dewelopera Pan Dariusz Płaza oraz Pani Justyna Sapieryńska posiadają następujące doświadczenie deweloperskie w spółce SEEDO Sp. z o.o. Sp. K. numer krs: 0000775380:	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle „Cichy Zakątek”, Pogroszew Kolonia, ul. Cichy Zakątek
Data rozpoczęcia	6.10.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10.12.2019 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle „Klonowy Park”, Pogroszew Kolonia, ul. Rumiankowa
Data rozpoczęcia	8.05.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	7.04.2021 r.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ⁷	Działki nr 391/15;392/16; obręb 0001 Nadarzyn, położone przy ulicy Liliowej 36, 34 w miejscowości Nadarzyn, gmina Nadarzyn, powiecie pruszkowskim, województwie mazowieckim.
Numer księgi wieczystej	WA1P/00092632/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie ma
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ⁸	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ⁹	Teren graniczy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W sąsiedztwie teren oczyszczalni ścieków przy ulicy Turystycznej oraz Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. W odległości od terenu inwestycji: - ok. 1 km znajdują się cmentarz komunalny, - ok. 1,2 – 1,4 km przebiega trasa ekspresowa S8 oraz droga wojewódzka nr 720. - ok. 5,5 km przebiega droga krajowa nr 7 wraz z terenem planowanym do realizacji działań w ciągu 5 lat we fragmencie tej drogi, - ok. 6 km zaczyna się obszar wokół inwestycji programu rządowego Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz obszar rezerwacji terenu pod linie kolejową wysokich prędkości będącej inwestycją towarzyszącą inwestycji CPK. W promieniu 2 km znajdują się centrum targowo – wystawiennicze Warsaw Ptak Expo oraz dwa centra magazynowo – logistyczne, wszystkie znacznych rozmiarów. Najbliższej położna/y od terenu inwestycji: - linia kolejowa nr 47 w odległości ponad 3 km, - linia najwyższych napięć w odległości ok. 4,5 km, - zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – KOSMEPOL Sp. z o.o. w odległości ok. 4,5 km.
---	--

⁷ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

⁸ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

⁹ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak Planu ogólnego gminy. Do czasu uchwalenia obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju. UCHWAŁA Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn”. UCHWAŁA Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn w granicach oznaczonych kolorem czerwonym na załączniku graficznym Nr 4”. UCHWAŁA Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn. Opublikowane: https://nadarzyn.e-mapa.net/wykazplanow/ Granice dostępne pod: https://nadarzyn.e-mapa.net/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXVIII/585/2004 z dnia 2004-10-04 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn. (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 295 z 2004-12-03, poz. 8065)
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ¹⁰	Uchwała Nr III.43.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Nadarzyn do roku 2030.

¹⁰ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru 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.

		• Teren położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subniecka warszawska (część centralna).
--	--	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1)przeznaczenie podstawowe: a)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, b)usługi towarzyszące dla działek położonych w W.O.CH.K., a dla działek położonych poza W.O.CH.K. usługi towarzyszące i usługi, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16 i 17; 2) przeznaczenie uzupełniające: a)budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m² , b)budynki gospodarcze w siedliskach rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki MU/MR, c)infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu KD, dojścia, miejsca postojowe, zieleń; 3) przeznaczenie dopuszczalne: a)na działkach o powierzchni, co najmniej 3000 m² położonych w W.O.CH.K. plan dopuszcza przekształcenie terenu MU wyłącznie pod usługi towarzyszące, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16, a poza W.O.CH.K. pod usługi, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16 i 17, b)plan dopuszcza zachowanie funkcji usługowych na zainwestowanych terenach, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 21, 41 c)plan dopuszcza przejściowo zachowanie siedlisk rolniczych wskazanych na rysunku planu jako działki MU/MR;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określa się.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określa się.
	Maksymalna wysokość zabudowy	a)wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji, b)wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji, c)wysokości budynków gospodarczych na działce MU/MR do 1,5 kondygnacji, d)wysokość zabudowy usługowej do 1,5 kondygnacji, e)dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się dominanty, o których mowa w § 27.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej oraz w obrębie siedliska rolniczego zachowano, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej (w W.O.CH.K) lub 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zasady sytuowania miejsc postojowych w obszarze planu 1. Plan ustala następujące zasady sytuowania miejsc postojowych: 1) plan ustala miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych; 2) plan dopuszcza miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg i ulic KUD i dojazdów KD; 3) plan wyklucza lokalizację miejsc postojowych poza wyznaczonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2; 4) plan wyklucza lokowanie miejsc postojowych na terenach upraw rolnych 1R, terenach leśnych Ls, terenach dolesień LSD. 2. Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenach własnych inwestycji w ilościach wynikających z następujących minimalnych wskaźników z uwzględnieniem rotacji: 1) obiekty biurowo – administracyjne – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m² p. użytkowej; 3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 4) zakład produkcyjny – 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych na 1000 m² p. użytkowej; 5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep; 6) kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 7) hotele – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych oraz 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych; 8) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt; 9) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów; 10) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce; 11) zabudowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; 12) szkoła – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 13) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 14) przychodnia zdrowia prywatna – 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego; 15) ogrody działkowe – 5 miejsc na 10 działek; 16) cmentarz – 6 miejsc postojowych na 1 ha oraz miejsca postojowe na 5 autobusów (bez miejsc postojowych okolicznościowych).
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia z zakresu ochrony środowiska § 15. 1. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich

objektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.

2. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

3. Ustala się nakaz ochrony zadrzewień istniejących poprzez ich zachowanie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach, jako zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg, wokół ogrodzenia oczyszczalni ścieków i terenów zieleni ogrodów przydomowych.

4. Plan ustala nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, rzekom; Utracie, Zimnej Wodzie i Mrówce, zbiornikom wodnym, urządzeniom infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

5. Dla poszczególnych terenów plan ustala minimalny % powierzchni biologicznie czynnej lub przyrodniczo aktywnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 14 i 15.

6. Plan ustala docelowo odwodnienie do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów w osiedlu zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej, terenów UP, usług w terenie UM oraz terenów komunikacji publicznej.

7. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu. 13

8. Plan postuluje, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.

9. Plan ustala zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem własnej działki albo poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.

10. Plan postuluje stopniową eliminację (również poprzez zmianę funkcji) z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji (hurtownie itp.) na podstawie przeglądu ekologicznego.

11. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.

12. Budowa obiektów produkcyjno – usługowych, handlu hurtowego oraz biurowo – administracyjnych może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, co najmniej w granicy lokalizacji tych obiektów.

13. Na terenie W.O.CH.K. plan ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w tym wydzielania zespołów zabudowy mieszkaniowej o powierzchni równej i większej niż 2.0 ha.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określa się.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obszary i obiekty chronione § 10. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej, których granice oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem, w zasięgu, którego obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu z późniejszymi zmianami, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 6. § 11. 1.Drzewo – pomnik przyrody, którego miejsce usytuowania oznaczone jest na rysunku planu specjalnym symbolem. Na dz. nr ew. 848/1 przy ul. Mszczonowskiej w ogrodzie, przy drodze wewnętrznej – dąb szypułkowy nr rej. 1043. 2.Plan ustala: 1)15 m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej jego krawędzi; 2)zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektów oraz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzewa chronionego; 3)zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 4)zakaz uszkodzenia i zanieczyszczania gleby w strefie ochronnej wokół drzewa; 5)zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości; 6)zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody; 7)obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w strefie ochronnej drzewa. § 12. Tereny zmeliorowane zaznaczone w załączniku nr 3* do niniejszej uchwały, dla których plan ustala: 1)likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego przed inwestowaniem na terenach zmeliorowanych; 2)nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów, przebudowy sieci drenarskich i odprowadzania ścieków deszczowych; 3)nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz samowolnych przeróbek rowów; 4)w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki; 5)w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, plan postuluje zachowanie rowów melioracyjnych jako otwartych, dopuszczając zmianę ich przebiegu (przesunięcie) na granice działek; 6)w terenach UP, MU i UM plan dopuszcza przykrycie i przełożenie rowów melioracyjnych;

7)plan dopuszcza przekrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych;
8)plan ustala odsunięcie zabudowy od rowów na ustalone linie zabudowy;
9)plan ustala sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 13. Doliny rzek, stawy i rowy, dla których plan ustala:

1)zachowanie naturalnego koryta rzek: Zimnej Wody, Utraty i Mrówki, oraz utrzymanie naturalnego charakteru ich brzegów oraz brzegów stawów i wskazanych na rysunkach planu rowów; dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzek, stawów i rowów wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi;
2)zachowanie powierzchni wodnych oraz stosowanie małej retencji;
3)zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od wskazanych na rysunku planu brzegów rzek oraz odsunięcie zabudowy na wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
4)zakaz sytuowania ogrodzeń i zabudowy w odległości mniejszej niż ustalone w planie od brzegów stawów i rowów.

§ 14. Tereny stanowiące przedmiot ochrony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1.Tereny stanowiące przedmiot ochrony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1)stanowisko archeologiczne o numerze ewidencyjnym 60-64/50;
2)konserwatorska strefa archeologiczna obejmująca obszar nawarstwień kulturowych związanych z powstaniem i rozwojem Nadarzyna.

2.Dla obszaru stanowiska archeologicznego i konserwatorskiej strefy archeologicznej plan ustala:

1)obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (do decyzji pozwolenia na budowę) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz robotami ziemnymi (w tym niwelacyjnymi) naruszającymi strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu;
2)na obszarze stanowiska archeologicznego – niezabudowanego, użytkowanego rolniczo na dzień uchwalenia planu – warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt właściciela lub użytkownika nieruchomości) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zagospodarowanie terenu. Do czasu przeprowadzenia badań wykopaliskowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu- tj. prowadzenia inwestycji i robót ziemnych wymienionych w pkt. 1;
3)na obszarze stanowiska archeologicznego, zabudowanego lub zabudowanego częściowo na dzień uchwalenia planu oraz na obszarze konserwatorskiej strefy archeologicznej – realizację planowanych i



uzgodnionych inwestycji- uzależnia się od zapewnienia (przez właściciela lub użytkownika nieruchomości) stałego udziału archeologa przy wszelkich robotach ziemnych, związanych z realizacją zamierzonych inwestycji-z rygorem zmiany nadzoru na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych;

4)przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter badań archeologicznych (prace terenowe) dla przeprowadzenia, których najdogodniejszym okresem jest czas od maja do września;

5)w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu lub strefę konserwatorską.

3. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1)plan wskazuje kościół parafialny p.w. Św. Klemensa wraz z cmentarzem przykościelnym (obszar strefy ochrony prawnej) objęty decyzją o wpisie do rejestru zabytków pod numerem 1065/329, podlegający ochronie prawnej;

2)plan wskazuje zajazd objęty decyzją o wpisie do rejestru zabytków pod numerem 1064/199, podlegający ochronie prawnej;

3)plan wskazuje obiekt dzwonnicy przykościelnej objęty decyzją o wpisie do rejestru zabytków pod numerem A-42 z 22 maja 2000r. podlegający ochronie prawnej;

4)plan ustala nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji 12 (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń oraz prowadzenia robót ziemnych.

4. Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską:

1)plan wskazuje do objęcia ochroną prawną budynki w pierzejach rynku(placu);

2)wyznaczona na rysunku planu specjalnym symbolem-strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca: układ miasta lokacyjnego- rynek(plac miejski KPP) wraz z pierzejami i z częściami działek należącymi do bloków zabudowy przy rynku oraz zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Klemensa wraz z działką;

3)dla obiektów i obszaru wymienionego w pkt. 1i 2 plan ustala:

a)Wojewódzki Konserwator Zabytków ustala każdorazowo warunki konserwatorskie dla poszczególnych inwestycji do pozwolenia na budowę i do zgłoszenia,

b)nakaz kształtowania nowej zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy historycznej, z uwzględnieniem historycznych podziałów własnościowych, gabarytów tradycyjnych form architektonicznych i wykończeń elewacji charakterystycznych dla małych miast mazowieckich,

c)zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,

	d)zakaz stosowania dachów mansardowych i płaskich, e)nakaz uzgadniania z WKZ formy i rodzaju nawierzchni ulic, placu i chodników f)zakaz lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych na głębokość 20m od linii zabudowy ulic i rynku, g)docelową likwidację obiektów szpecących i dysharmonizujących przestrzeń rynku, h)zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. 5.Obszar wyznaczony granicą konserwatorskiej strefy archeologicznej obejmujący historyczny układ miasta gdzie bezwzględnej ochronie przed zmianami podlega układ historyczny dróg i ciągów pieszych.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych 1.Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów: 1)położonych w W.O.CH.K, o którym mowa w § 10; 2)położonych wokół pomnika przyrody (na dz. nr ew. 848/1 przy ul. Mszczonowskiej dąb szypułkowy nr rej. 1043), o którym mowa w § 11; 3)zmeliorowanych, o których mowa w § 12; 4)dolin rzek, o których mowa w § 13; 5)o złożonych warunkach gruntowych, o których mowa w § 22; oraz dla terenów położonych w zasięgu: 6)napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w § 17; 7)urządzeń gazowych, o którym mowa w § 18; 8)oddziaływania oczyszczalni ścieków, o którym mowa w § 20; 43 9)oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 21; 10)wymaganych odległości zabudowy od cmentarza, o których mowa w § 23. 2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) tereny MU i MU,/MR należy traktować jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.). 3. Na terenach graniczących z siedliskiem rolniczym wskazanym na rysunku planu jako działka MU/MR plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1.Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów MU; od strony przyległych istniejących i projektowanych dróg; 1KUZ, lokalnych KUL, dojazdowych KUD oraz dojazdów KD, przez własną działkę. 2.Plan ustala szczególne warunki powiązań dróg zbiorczych KUZ z terenami otaczającymi MU, przez co należy rozumieć ograniczenie liczby nowych zjazdów a także zakaz tworzenia nowych skrzyżowań i włączeń nie wyznaczonych na rysunku planu bez uzgodnienia z zarządcą drogi. 3.Dla terenów przylegających do Trasy Katowickiej plan ustala docelowo obsługę od strony projektowanej drogi serwisowej (poza obszarem planu) przez własną działkę. 4.Szerokości w liniach rozgraniczających dróg należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. 5.Plan wskazuje układ dojazdów KD o szerokościach w liniach rozgraniczających równych i mniejszych niż 8 m stanowiące dojazd do zabudowy mieszkaniowej i usługowej a bez funkcji usługowej dla dojazdu na dz. nr ew. 766/5. 6.Plan postuluje, wyznaczanie dojazdów KD, stanowiących dojazd do działek z zabudową usługową, o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 10 m. 7.Plan wskazuje postulowany układ dojazdów KD do uściślenia w decyzji podziałowej wydanej na podstawie opracowanej koncepcji zagospodarowania
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1.Dla nowej zabudowy, plan ustala zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: 1)zaopatrzenie w wodę: a)istniejąca gminna sieć wodociągowa powiązana w jeden system, sukcesywnie(w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana, przyjmując jako źródło zasilania, wodociągu gminnego, ujęcie w Nadarzynie i w Walendowie (poza obszarem planu), b)dla działalności usługowo produkcyjnej w terenach UP, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć lub z wodociągu gminnego, c)plan dopuszcza indywidualne ujęcia wody dla zorganizowanych osiedli mieszkaniowych i siedlisk rolniczych, 24 d)ze względu na wymagania przeciwpożarowe plan ustala stosowanie hydrantów zewnętrznych; 2)odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków: a)docelowo z terenów zabudowy mieszkaniowej i usług ścieki odprowadzone będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do komunalnej oczyszczalni ścieków we wsi Nadarzyn z odprowadzeniem do rzeki Zimnej Wody, a docelowo do rzeki Utraty, b)do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych do lokalnych (na własnym terenie) oczyszczalni biologiczno mechanicznych albo szczelnych

	zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne. Do zbiorników musi być zapewniony dojazd samochodów asenizacyjnych, c)plan wyklucza lokowanie „przydomowych oczyszczalni ścieków” z rozsączkowaniem w terenach W.O.CH.K. w terenach zmeliorowanych i w terenach z wysokim poziomem wody gruntowej, d)po oddaniu do eksploatacji (w przyległej do działki drogi) sieci kanalizacyjnej inwestor ma obowiązek podłączenia się, na własny koszt do wyżej wymienionej sieci, e)do czasu podłączenia do gminnej oczyszczalni ścieków, ścieki z terenów UP (bez produkcji) odprowadzone będą do oczyszczalni ścieków na własnych działkach z odprowadzeniem do cieków lub rowów. Ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do gminnej sieci i oczyszczalni ścieków, wymagają podczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach zlokalizowanych na własnych działkach, f)dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) oraz lokalnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych bez zmiany niniejszego planu; 3)odprowadzenie wód opadowych: a)system odprowadzenia wód opadowych wymaga szczegółowego opracowania specjalistycznego z zakresu określenia możliwości hydraulicznych odborników(„Zlewniowy program hydrauliczny przepustowości cieków wodnych zlewni Utraty”), b)wody opadowe z dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu, c)postuluje się takie kształtowanie odwadnianych terenów mieszkaniowych, aby wody opadowe odprowadzane były na tereny zielone, d)ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP i usług w terenach MU, UM, e)wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, po podczyszczeniu, odprowadzane będą do rowów, f)postuluje stosowanie w dojazdach KD nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych, g)zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenazowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji; 4)zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych z napowietrznych i podziemnych sieci 25 elektroenergetycznych 15 kV wyprowadzonych z istniejących RPZ i projektowanej RPZ „Nadarzyn”: a)projektowane inwestycje będą zaopatrywane w moc z nowych stacji transformatorowych lub stacji istniejących pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny, b)ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich, należących do przedsiębiorstwa, urządzeń energetycznych
--	---

	występujących na terenie obowiązywania planu w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/ w urządzeń, c)ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych nn, d)plan postuluje zamianę (kolizyjnych z nową zabudową mieszkaniową) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV na linie podziemne kablowe, e)plan preferuje jako podziemne kablowe, projektowane linie elektroenergetyczne 15 kV, f)plan zachowuje istniejące stacje transformatorowe, g)należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, dla których plan wskazuje postulowane rejony lokalizacji (działki o wymiarach 2x3 m) położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym; wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych a zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie będzie wymagała zmian niniejszego planu; 5)zasilanie w gaz: a)plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci, po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych i w uzgodnieniu z operatorem sieci z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej Io Janki połączonej ze stacją redukcyjno-pomiarową Io Radziejowice gazociągiem Ø 200 usytuowanym wzdłuż Trasy Katowickiej, b)wzdłuż gazociągów plan przyjmuje strefę kontrolowaną zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów, c)minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy; 6)plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci i urządzeń zasilanych z okolicznych centrali automatycznych na warunkach określonych przez operatora sieci. W pobliżu kabla doziemnego CTiR warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A; 7)zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny olej opałowy lekki lub energię elektryczną; plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków); 8)plan ustala usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu: a)ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
--	---

	b)na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb, do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych, 26 c)odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki. 2.Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych. 3. W liniach rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie w rozumieniu art. 4 pkt. 4 Ustawy "Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. 4.Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, ulic i dojazdów wymaga uzyskania służebności gruntowej. 5.Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej, w miejscach kolizyjnych, może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią. 6.Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania. 7.Plan dopuszcza lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
--	--

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 inwestycyjnym¹¹	Przeznaczenie terenu	Na północ: 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M wraz z terenami rzek, stawów i rowów – W; 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach leśnych - oznaczone na rysunku planu symbolem MNN/Ls; 3. Tereny zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem ML/M; Na wschód - Tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu UP 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo– produkcyjna o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 18, z zielenią urządzoną na części terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem Z/UP, 2)przeznaczenie uzupełniające: - a)obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, zbiorniki wodne, - b)urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - c)pomieszczenia o charakterze hotelowym i socjalnym, bez wydzielania odrębnej działki, - d)sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z Trasą Katowicką i miejsca postojowe zlokalizowane w pasie terenu UP pomiędzy granicą pasa drogowego Trasy a nieprzekraczalną linią zabudowy od Trasy; 3)przeznaczenie dopuszczalne: a) plan zachowuje przejściowo zabudowę mieszkaniową, - b)w wyjątkowych przypadkach na terenie UP, poza wyznaczonym zasięgiem oddziaływania Trasy Katowickiej plan dopuszcza lokowanie siedlisk rolniczych odpowiednio, zgodnie z warunkami, o których mowa w terenach R, - c)maszty telekomunikacyjne na działkach powyżej 4,0 ha; 4) plan zakazuje: a) lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej, funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, b) lokalizacji obiektów prowizorycznych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy, c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²; Zgodnie z § 103 MPZP o którym mowa szczegółowo w § 15 pkt 9. ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem własnej działki albo poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko
--	-----------------------------	---

¹¹ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Na zachód - jak dla terenu zainwestowania Na południe – Tereny lasów Ls 1) przeznaczenie podstawowe: ustala się przeznaczenie gruntu ewidencyjnie leśnego (Ls) jako zieleń podlegająca ochronie i przeznaczona na cele gospodarki leśnej; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) podziemna infrastruktura techniczna dla potrzeb lokalnych w przypadku braku możliwości innego prowadzenia sieci, b) niekubaturowe urządzenia wypoczynku i rekreacji, ścieżki spacerowe, mała architektura; c) droga wewnętrzna wskazana na działce nr ew. 53/2;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Na północ – nie określa się, a dla W (stawy) nie dotyczy Na wschód – nie określa się Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Na północ – nie określa się, a dla W (stawy) nie dotyczy Na wschód – nie określa się Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Na północ – nie określa się, a dla W (stawy) nie dotyczy Na wschód – nie określa się Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy

	Maksymalna wysokość zabudowy	Na północ: 1. Na działkach M a)wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji, dopuszczając dominanty, o których mowa w § 27, b)wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji, c)wysokości budynków gospodarczych na działkach M/MR do 1,5 kondygnacji. 2. Na działkach MNN/Ls a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji, (druga kondygnacja jako poddasze użytkowe)z dachami skośnymi i nie więcej niż 9,5m, b) wysokość budynków garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5m. 3. Na działkach ML/M a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i letniskowej do 2 kondygnacji (druga kondygnacja jako poddasze użytkowe), z dachami skośnymi i nie więcej niż 9,5m, b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży oraz zabudowy letniskowej z dachami płaskimi 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5m. Na wschód – a)wysokość zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji, b)wysokość budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową i towarzyszącą zachowanej zabudowie mieszkaniowej do 1 kondygnacji, c)wysokość zabudowy do 12 m dla działek 0,3 ha i większych; d)wysokość zabudowy do 20 m, dla działek powyżej 4,0 ha, e)wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych do 35 m na działkach powyżej 4,0 ha; Na działkach sąsiadujących z projektowaną nową i istniejącą zabudową mieszkaniową, od strony wspólnej granicy, wysokość zabudowy obiektów usług i produkcji ustala się do 12 m. Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Na północ: 1. Na działkach M plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej oraz w obrębie siedliska rolniczego zachowano, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej; 2. Na działkach MNN/Ls z gruntem leśnym ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz postuluje się inwestowanie poza gruntem leśnym i prowadzenie na tym gruncie leśnym gospodarki leśnej; 3. Na działkach ML/M ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce zachowano, co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej; Na wschód – 1)plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej z zabudową usługowo-produkcyjną zachowano, co najmniej 20 % powierzchni przyrodniczo aktywnej zagospodarowanej zielenią a także jako powierzchnie wodne;

		2) plan ustala w obrębie zachowanej zabudowy mieszkaniowej zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej; Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na północ: 1. Na działkach M jak dla terenu zainwestowania, a dla W (stawy) nie dotyczy. 2. Na działkach MNN/Ls oraz ML/M: 1) ustala się, że miejsca postojowe przewidziane do obsługi zabudowy mieszkaniowej i usług należy lokalizować na własnych działkach lub w granicach terenu na, którym usługi są zlokalizowane, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych; 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KUD oraz na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza wyznaczonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2; 4) wyklucza się lokowanie miejsc postojowych na terenach leśnych Ls i terenach ZN. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach własnych inwestycji w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych: 1) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep lub punkt usługowy; 2) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt; 3) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów; 4) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce; 5) przychodnia zdrowia prywatna – 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego. Na wschód - jak dla terenu zainwestowania Na zachód – jak dla terenu zainwestowania Na południe – nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryt	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	

w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ¹² , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA Nr XVI/150/2012 RADY GMINY NADARZYN z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja drogi publicznej oraz usług publicznych (teren oznaczony symbolem UP, KDZ) na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn pod te funkcje oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic
---	---	--

¹² 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.

		znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe. UCHWAŁA NR LXI.790.2022 RADY GMINY NADARZYN z dnia 26 października 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II - IV Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności kwestie dotyczące: wodociągów i zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz. UCHWAŁA NR LXXI.922.2023 RADY GMINY NADARZYN z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności kwestie dotyczące: wodociągów i zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Cały teren w obrębie 1 km oprócz dwóch małych fragmentów jeden w obrębie Strzeniówka (bez decyzji o warunkach zabudowy) oraz w obrębie Nadarzyn (decyzja dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a więc warunków zabudowy nie wydaje się, a jeśli kiedykolwiek wydano, a do dnia wejścia w życie miejscowego planu nie zostały zmaterializowane stały się nieważne.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- Decyzja Nr 7/2024 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 19.09.2024 r. (znak: ROŚ.6220.3.2021.KP.52) ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia pod nazwą: „Przebudowa i rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w Nadarzynie, zlokalizowanej przy ul. Turystycznej na dz. nr 450/1; 451/1; 452/1; 453/1; 454/1; 455, 456, 457, 458, 458 AMI, obręb 0001 Nadarzyn”. - Decyzja Nr 4/2024 Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 17.07.2024 r. (znak: ROŚ.6220.22.2023.KP.13) Budowa hali magazynowo — produkcyjno — usługowej z zapleczem socjalno — biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w Nadarzynie, woj. mazowieckie, na działkach o nr ew.: 1997; 1998; 1999; 766/14; 2002; 2006; 1995/1; 2007; 769/13; 769/12 w miejscowości Nadarzyn, obręb I.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy

	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren pokryty na mapach kartą N-34-138-D-a-3. Obszar karty określany jako potencjalnie zagrożony wystąpieniem negatywnych skutków powodzi. Teren inwestycji nie jest jednak obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Najbliższy tego typu obszar w odległości ok. 50 m. Brak informacji o planowanych inwestycjach.
	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	- Decyzja Starosty Pruszkowskiego nr 13/2023 z dnia 26.06.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczącej rozbudowy drogi powiatowej nr 3107W – ul. Pruszkowskiej w zakresie rozbudowy skrzyżowania z drogą gminną nr 310604W – ul. Działkową, drogą gminną nr 310313W – ul. Jeżynową, drogą gminną nr 311601W – ul. Topolową we wsi Strzeniówka, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski. - Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 201/SPEC/2022 z dnia 6 września 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 720 od km 19+097,94 do km 19+196,07 na terenie gminy Nadarzyn”.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie wydano, gdyż najbliższy przebieg linii kolejowej to ponad 3 km od terenu inwestycji. Jednak ze względu na rozmiar planowanej inwestycji należy wspomnieć, że w odległości ok. 6 km od terenu inwestycji położony jest obszar zarezerwowany pod realizację inwestycji towarzyszącej budowie Centralnego Portu Komunikacyjnego – linii kolejowej szybkich prędkości.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Obszar pokryty mapami lotów w rejonie lotniska Chopina w Warszawie.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wymienionych decyzji dla rzeki Zimna Woda wśród decyzji Wojewody Mazowieckiego opublikowanych w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wymienionych decyzji dla obrębów Nadarzyn oraz Strzeniówka wśród decyzji Wojewody Mazowieckiego opublikowanych w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak ☐	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1603/2019 (znak sprawy: WA.6740.1.634.2019.BK.AP) z dnia 21.08.2019 r. wraz z późniejszą decyzją przenoszącą pozwolenie na budowę nr 2772/2021 (znak sprawy: WA.6740.5.115.2021.PB.AD) z dnia 17.12.2021 r. obie wydane przez Starostę Pruszkowskiego, która stała się ostateczna z dniem 7.01.2022 r..	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Uzyskanie po zakończeniu budowy, najpóźniej do dnia wydania, czyli maksymalnie do 30.06.2026 r..	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	planowane rozpoczęcie prac budowlanych: I kwartał 2025 r. planowane zakończenie prac budowlanych: 31.03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	5
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Domy jednorodzinne wolnostojące, każdy na odrębnej działce. Odległości od najbliższych granic działek nie mniejsza niż 3 m dla ścian bez okien oraz 4 m dla ścian z oknami. Minimalny więc odstęp między budynkami nie mniejszy niż 7 m. Dokładne rozmieszczenie budynków określa załącznik nr 3.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Przy dokonaniu pomiaru powierzchni powykonawczej lokalu stosowane będą zasady określone w normie budowlanej Nr PN-ISO 9836:2015-12, to jest: do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Pomiaru dokonuje się po wewnętrznej długości ścian w pomieszczeniach, po położeniu tynków, przy czym powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m powierzchnię tę pomija się.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne	100%
	Kredyt inwestycyjny	-----
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-----
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa”). Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawo do dysponować środkami wypłacanymi z otwartego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywane jest przez Bank lub kasę w trybie kontroli, o której mowa w art. 17 ustawy. Przy czym w przypadku	

	zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia, Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ustawy przez Nabywcę, Bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z podpisem notarialnie poświadczonym. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodę oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia, o których mowa wyżej. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Polski Bank Spółdzielczy w Wyszku			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Opis etapu	Planowany termin wykonania etapu	% wpłaty
	Etap I	Zakup gruntu, projekt budowlany, pozwolenie na budowę	31.01.2022	20%
	Etap II	Roboty ziemne oraz wykonanie stanu zero (plyta fundamentowa żelbetowa, ocieplona atestowanym styropianem)	30.04.2025	20%
	Etap III	Sciany parteru, strop nad parterem budynku	31.06.2025	15%
	Etap IV	Stan surowy, konstrukcja wieczy dachowej,	31.08.2025	15%
	Etap V	Okna, brama garażowa, drzwi zewnętrzne, instalacje wewnętrzne tj. okablowanie: elektryki (bez osprzetu), alarm (bez osprzetu), rozprowadzenie peszla pod fotowoltaikę, elewacja pietra +1 (blacha), dach (blacha)	30.09.2025	10%
	Etap VI	Instalacja wod-kan i c.o., elewacje: sciany parter w 50%, piętrowy +1 (panel elewacyjny) w 50%, tynki wewnętrzne (bez zabudowy GK i poddasza), posadzki w 50%, szambo	30.12.2025	10%
	Etap VII	Wykonanie stanu deweloperskiego (w tym: elewacje: sciany parter w 100%, piętrowy +1 (panel elewacyjny) w 100%, posadzki w 100%, montaż pompy ciepła i zabudowa poddasza płytami G-K) i zagospodarowanie terenu (w tym wykonanie drogi wewnętrznej z zastrzeżeniem, iż wierzchnie warstwy wraz z kostką zostaną wykonane w terminie do 30.12.2025) zgodnie z umową oraz dokumentacja. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie domów	30.06.2026	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena Działki oraz Cena Udziału może zostać jednostronnie zmieniona w zakresie Ceny w obszarze zaliczek opisanych w § 7 ust. 2 Umowy deweloperskiej przez Spółkę o wysokość wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku gdy wartość tego wskaźnika ulegnie zmianie o więcej niż 2% (dwa procent). Najpóźniej na 30 (trzydzieści) dni przed planowanym Odbiorem Budynku, Spółka zawiadomi Nabywcę o skorzystaniu z prawa do zmiany Ceny Działki i Ceny Udziału o zagregowaną wysokość wskaźnika, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, za okres od zawarcia niniejszej umowy do zakończenia ostatniego pełnego miesiąca, za który taki wskaźnik został opublikowany. Rozliczenie ostatecznej Ceny Działki, o którym mowa, nastąpi najpóźniej na 14 dni przed pierwszym wyznaczonym przez Dewelopera terminem odbioru. W celu uniknięcia wątpliwości Strony uzgadniają, że zmiana przewidziana nie będzie dotyczyła części ceny objętej pierwszą zaliczką, a w zakresie pozostałych zaliczek obejmować może wyłącznie zmianę wskaźnika przypadającą za okres od dnia zawarcia Umowy deweloperskiej do dnia dokonania przez Nabywcę zapłaty danej zaliczki.			

	- W przypadku, gdyby po dniu zawarcia Umowy deweloperskiej, wskutek zmiany przepisów prawa uległa podwyższeniu lub obniżeniu stawka podatku od towarów i usług mająca zastosowanie do Działki zabudowanej Budynkiem, wówczas Cena Działki zostanie odpowiednio skorygowana, to jest podwyższona lub obniżona o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku od towarów i usług. Rozliczenie ostatecznej Ceny Działki, o którym mowa, nastąpi najpóźniej na 14 dni przed pierwszym wyznaczonym przez Dewelopera terminem odbioru. - W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa Budynku ustalona przez uprawnioną osobę będzie większa lub mniejsza niż powierzchnia użytkowa Budynku wskazana w § 2 ust. 1 pkt. 4) Umowy deweloperskiej (określona jedynie w oparciu o projekt wykonawczy Budynku), Spółka wyśle Nabywcy zawiadomienie o odpowiedniej korekcie Ceny Działki i wówczas Strony dokonają stosownego rozliczenia Ceny Działki, z uwzględnieniem § 4 pkt. 5) Umowy deweloperskiej. Ostateczna Cena Działki zostanie wyliczona jako iloczyn ostatecznej powierzchni użytkowej Budynku wyrażonej w metrach kwadratowych oraz ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni Budynku określonej w Prospekcie Informacyjnym. Rozliczenie ostatecznej Ceny Działki, o którym mowa, nastąpi najpóźniej na 14 dni przed pierwszym wyznaczonym przez Dewelopera terminem odbioru.
--	---

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

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Odstąpienie NABYWCY: 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: - jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177), - jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powołanej powyżej ustawy, - jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z wymogami art. 21 i art. 22 powołanej wyżej ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, - jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy, - jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powołanej wyżej ustawy, - w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Budynku, w terminie określonym w umowie, - w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, - 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 powołanej wyżej ustawy, - w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej wyżej ustawy, - w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej wyżej ustawy, - w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej wyżej ustawy, - jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 r. poz. 1520 ze zm.),
--	--

	13) w przypadku, gdy stwierdzona w oparciu o inwentaryzację powykonawczą powierzchnia Budynku będzie pomimo dochowania należytej staranności przez Dewelopera będzie większa lub mniejsza o więcej niż 2% (dwa procent) od powierzchni projektowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej, 14) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług – jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na wynikające z podwyższenia stawki podatku VAT podwyższenie ceny sprzedaży brutto. 15) w przypadku podwyższenia ceny wynikającego z przeszacowania o wskaźnik produkcji montażowo budowlanej publikowanej przez GUS, jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na podwyższenie ceny sprzedaży. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) 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-(studenizesto) dniowy termin na zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu umowy przenoszącej własność, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie. 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13, 14 oraz 15, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania informacji o zmianie ceny. 8. W razie skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-14, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. Odstąpienie DEWELOPERA: 1. Spółka jest uprawniona do odstąpienia od Umowy deweloperskiej w przypadku: 1) braku wpłaty przez Nabywcę którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny w terminach i wysokości określonych w § 7 Umowy, mimo uprzedniego pisemnego wezwania Nabywcy przez Spółkę do uiszczenia zaległości w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Budynku lub do zawarcia Umowy Przeniesienia Nieruchomości, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. W przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Budynku lub do zawarcia Umowy Przeniesienia Nieruchomości w terminach określonych w Umowie Spółce przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) Ceny Działki za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 1% (jeden procent) Ceny Działki. Nabywca zapłaci Spółce należną karę umowną w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu żądania zapłaty, jednakże w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron lub jej rozwiązania, Spółka zachowuje roszczenie o zapłatę kary umownej, które stanie się wymagalne z chwilą dokonania odstąpienia lub rozwiązania umowy deweloperskiej. W przypadku zbiegu okoliczności uzasadniających prawo żądania więcej niż jednej kary umownej, Spółce należna będzie tylko jedna kara umowna. Zapłata przez Nabywcę kary umownej należnej Spółce nie wyłącza uprawnienia Spółki do żądania od Nabywcy odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych. 3. Strony ponadto oświadczają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Spółkę, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej. Nabywca zobowiązuje się doręczyć powołaną zgodę Spółce w terminie 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia mu przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 3) zgodzie banku, kasy 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, kasy 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;

NIE DOTYCZY

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

NIE DOTYCZY

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 9) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) projektem budowlanym;
- 14) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 15) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 16) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
- a) zgodę banku, kasy 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, kasy 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, kasy 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, kasy 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 Polskim Banku Spółdzielczym w Wyszkanie 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, 1705, 1784, 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Polskiego Banku Spółdzielczego w Wyszkanie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank korzysta także z następujących 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 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego

zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 złotych brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/m ² brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do 30.09.2026 roku.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	II (parter + piętro)
	Technologia wykonania	• płyta fundamentowa żelbetowa, ocieplona atestowanym styropianem XPS, • stropy żelbetowe, wylewane, • ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z betonu komórkowego H+H 18 cm, • brak schodów betonowych wewnętrznych, w ramach standardu schody tymczasowe drewniane (do późniejszej własnej aranżacji), • dach: blacha na rąbek stojący w kolorze grafitowym, docieplenie wełną mineralną, wykończenie płyta GK, • odwodnienie dachu rynnami.

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Cześć wspólna - infrastruktura • ogrodzenie zewnętrzne wjazdowe (od strony zachodniej) mieszane (murowane, przęsła) z otwieraną elektrycznie bramą wjazdową i furtką oraz wideo-domofonem (osobna skrzynka elektryczna), • ogrodzenie zewnętrzne od strony północnej i południowej z systemów ogrodzeniowych panelowych, • ogrodzenie zewnętrzne od strony wschodniej z blachy wykończone matą wiklinową z nasadzonymi krzewami winobluszczu oraz bluszczu zimozielonego, • ogrodzenie wydzielające części prywatne ogrodowe wykonane z przęsła z jedna furtką, • droga wewnętrzna na szerokości 5m pełniąca funkcje pasa pieszo-jezdnego utwardzona kostką brukową zaś pozostała część wypełniona żwirem i roślinnością retencyjną, • żywopłot w części wspólnej wydzielający indywidualne działki, • wiaty śmietnikowe zgodnie z PZT, • oświetlenie drogi wewnętrznej zgodnie z PZT.
	Liczba lokali w budynku	Nie dotyczy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W każdym domu wbudowany garaż dwustanowiskowy.
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda zimna z sieci, kanalizacja sanitarna do szczelnego zbiornika bezodpływowego, instalacja teletechniczna, ogrzewanie indywidualne pompą ciepła.
	Dostęp do drogi publicznej	Do ulicy gminnej Liliowej poprzez sprzedaż wraz z domem udziału w drodze wewnętrznej po działkach nr 392/10 oraz nr 391/16 objętych księgą wieczystą nr WA1P/00146298/7.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal składa się z: (przykład dla budynku A) na parterze wiatrołapu (2,71 m²), korytarza (14,56 m²), salonu (31,98 m²), jadalni (20,24 m²), kuchni (16,57 m²), kotłowni (9,61 m²), toalety (3,07 m²), garderoby (0,84 m²), gabinetu (10,41 m²), garażu (41,00 m²); na piętrze korytarza (13,02 m²), sypialni (12,72 m²), garderoby (4,21 m²), łazienki (5,80 m²), pokoju 01 (15,20 m²), pralni (3,34 m²), garderoby 01 (2,34 m²), garderoby 02 (2,38 m²), pokoju 02 (15,21 m²), łazienki (5,52 m²). Zakres prac i standard prac wykończeniowych w części mieszkalnej: • ściany działowe murowane z betonu komórkowego H+H 12 cm, • ocieplanie zewnętrzne ścian styropianem elewacyjnym o grubości 17 cm lub wełną mineralną o grubości 15 cm (w zależności od typu elewacji), • elewacja mieszana: płyty włókno - cement, panel elewacyjny, tynk silikonowy biały i grafitowy, blacha narąbek • wentylacja grawitacyjna oraz rozprowadzenie instalacji (rury) do montażu rekuperacji (bez jednostki centralnej (rekuperator) i kanałów EPS łączących rekuperator z instalacją), • ogrzewanie w formie pompy ciepła WPLS 12kW marki Samsung Split lub inna o podobnych parametrach, • ogrzewanie podłogowe w całym domu, • tynki wewnętrzne gipsowe zatarte na ostro w łazienkach i WC oraz na gładko w pozostałych pomieszczeniach, • brama garażowa antywłamaniowa HORMANN z automatyką lub inna o podobnych parametrach, • antywłamaniowa stolarka okienna (z wyłączeniem okien w salonie) z wbudowanymi kontaktronami: PCV na profilu MS (Salamander) lub innej firmy o podobnych parametrach. Okna trzy-szybowe i sześćcio-komorowe, rozwierane lub rozwierano – uchylne, stałe szklenia typu FIX, szyby pokryte powłoką z metali szlachetnych gwarantujące termoizolacje na najwyższym poziomie, • antywłamaniowe okna w salonie przesuwne aluminiowe (HS) z wbudowanymi kontaktronami, szyby pokryte powłoką z metali szlachetnych gwarantujące termoizolacje na najwyższym poziomie, • drzwi zewnętrzne (główne) antywłamaniowe aluminiowe z wbudowanym kontaktronem, • drzwi zewnętrzne (kotłownia) antywłamaniowe stalowe (dotyczy tylko budynku Typ A), • instalacje elektryczne w puszkach podtynkowych bez osprzętu zgodnie z projektem, • oświetlenie podjazdu zgodnie z PZT, • instalacja wodna i c.o., • kanalizacja – szambo szczelne o pojemności 10m³ z atestem higienicznym oraz wyprowadzoną końcówką do węża ssawnego zlokalizowaną przy wiacie śmietnikowej lub w granicy działki, • rozprowadzenie instalacji (peszel) pod fotowoltaikę • rozprowadzenie instalacji alarmowej (rozprowadzenie kabli pod czujki i centrale alarmowa bez osprzętu), • instalacja teletechniczna (TV, T/K bez osprzętu) wg projektu, • instalacja (kabel) pod ładowarkę do samochodów elektrycznych w garażu budynku (bez osprzętu) • taras na poziomie + 1: techniczny nieużytkowy,
--	---

	• taras na poziomie 0 oraz podejście do drzwi wejściowych i podjazd do garażu z kostki lub płyty betonowej, • opaska wokół domu wysypana kamieniami, • uporządkowanie i wyrównanie terenu w części ogrodowej.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

4. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
5. 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.
6. 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).