Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

.....*r.*

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „ODIEDLE NEFRYTOWA”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**SD Trzciany Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością : 05-532 Baniocha, Łubna 60, KRS: 0001203011 , NIP: 123-159-11-19**	
Adres	Adres siedziby i korespondencyjny: 05-532 Baniocha, Łubna 60 Adresy biur sprzedaży: ul. Partyzantów 16, 05-123 Chotomów, 05-532 Baniocha, Łubna 60	
Numer NIP i REGON	NIP: 123-159-11-19	REGON:543141792
Numer telefonu	Biuro sprzedaży: 513-221-403	
Adres poczty elektronicznej	mdpremiumdevelopment@gmail.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.articohome.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data rozpoczęcia	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data rozpoczęcia	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data rozpoczęcia	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	**NIE**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Trzciany ul. Nefrytowa Działka ewidencyjna numer 25, obręb 0011
Numer księgi wieczystej	Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KW WA1L/00072286/6**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	**BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH**
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

[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.

<table>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]</td><td colspan="2">W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się nieruchomości w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe bezpośrednio graniczące z inwestycją nieruchomości są niezabudowane i oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny usług sportu i rekreacji. W okolicy terenu inwestycji występują działki oznaczone w planie jako teren zieleni leśnej, Teren zieleni parkowej, tereny komunikacji pieszo-jezdnej, tereny dróg wewnętrznych, teren dróg publicznych - lokalnych. W odległości 3 km znajduje się Stacja PKP Janówek Pierwszy. Osiedle znajduje się w sąsiedztwie terenów gdzie przebiega granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). Dokładne informacje w załączniku nr 1 (wypis i wyrys z MPZP)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td rowspan="5">Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji;
✓ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, obszaru wsi Janówek II i części wsi Trzciany, powiat legionowski, woj. Mazowieckie, zatwierdzony uchwałą Nr XV/162/2007 Rady Gminy Jabłonna z dnia 06.12.2007r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 26.04.2008 r., nr 59,poz.2136)

Rada Gminy podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji Jabłonna na lata 2017-2023

https://bip.jablonna.pl/container/rada%20gminy/kadencja2006-2010/uchwaly/2007-kadencja-v/06.12.2007/XV-162-2007.pdf</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan rewitalizacji</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td></tr>
<tr><td>Inne[4)]</td></tr>
<tr><td>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Przeznaczenie terenu</td><td>4.KL,
F1.MN,
F2.KDW,
F7.MN,
7KD,
F10.KDW,
F13.MN/U2
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (usługi turystyki, sportu i rekreacji), tereny dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej i tereny dróg wewnętrznych
Dla F1.MN i F7.MN, F13.MN/U2 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, usługi nieuciążliwe wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, hurtu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych
Dla F13.MN/U2 zabudowa usług turystyki, usługi hotelarskie, gastronomii, handlu, rozrywki, ośrodki SPA, farmy urody, usługi medyczne, korty tenisowe, boiska sportowe, stadniny konne itp.
Dla 4.KL drogi publiczne klasy lokalnej, szer. min. 12m
Dla 7KD drogi publiczne klasy dojazdowej, szer. min 10m.
Dla F2.KDW drogi wewnętrzne o szer. min. 10m</td></tr>
</table>

		Dla F10.KDW drogi wewnętrzne o szer. min. 8m oraz plac do zawracania
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	**Dla F1.MN i F7.MN** maksymalny: 0,3 **Dla F13.MN/U2** maksymalny: 0,3
	Maksymalna wysokość zabudowy	**Dla F1.MN i F7.MN,** - zabudowa mieszkaniowa na max. 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9m. -zabudowa garażowa i gospodarcza max. 1 kondygnacja naziemna wraz z poddaszem i nie więcej niż 5m. **Dla F13.MN/U2** -zabudowa mieszkaniowa 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9m -zabudowa usługowa 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**Dla F1.MN i F7.MN** 60 % dla działek poza terenem WOCHK 70% dla działek zlokalizowanych częściowo lub w całości na terenie WOCHK **Dla F13.MN/U2** 50% dla działek poza terenem WOCHK 70% dla działek zlokalizowanych częściowo lub w całości na terenie WOCHK oraz bezpośrednio przylegających do terenów ZL

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) minimum 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) minimum 1 miejsce parkingowe na 35m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) część obszaru planu znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi; -zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, -tereny F13.MN/U2 częściowo znajdują się w strefie WOCHK na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: zachowanie drzew przestoi oraz drzew dziuplastych, stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-Cały obszar planu znajduje się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1%/wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu ustala się: nakaz wynoszenia parterowej kondygnacji budynków użyteczności publicznej na minimalną wysokość +80cm na poziomem terenu, nakaz realizacji budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki

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

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

1) dokonania rezerwacji obszaru in westycji (Centralny Port Komunikacyjny),
2) lokalizacji inwestycji mieszkanio wej lub inwestycji towarzyszącej,
3) ustanowienia form ochrony prz yrody 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 ter enu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
6) utworzenia obszaru ograniczone go użytkowania,
7) uznania zabytku za pomnik histo rii,
8) określenia granic obszaru Pomnil a Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
9) ustalenia zasad i warunków sytu owania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) w tym zakresie niniejszy plan nie wprowadza ustaleń.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-Część obszaru planu znajduje się w granicy złoża udokumentowanego w jego zasięgu ustala się: zakaz lokalizowania urządzeń związanych z eksploatacją kruszywa, zakaz eksploatacji kruszywa -Cały obszar planu znajduje się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1%/wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu ustala się: nakaz wynoszenia parterowej kondygnacji budynków użyteczności publicznej na minimalną wysokość +80cm na poziomem terenu, nakaz realizacji budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) w zakresie rozbudowy i budowy wew. układu komunikacyjnego ustala się: a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szer. min.: 5m dla dojazdu do max 2 działek, 6m dla dojazdu do max 6 działek, 8m dla dojazdu powyżej 6 działek b) wydzielanie placów do zawracania na dojazdach do działek o promieniu min.: 6m dla dojazdów o długości max. 150m., 8m. dla dojazdów o długości powyżej 150m. -dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych na terenach innych niż wskazane w ustaleniach szczegółowych -dopuszcza się lokalizowanie w pasach drogowych i na terenach obsługi komunikacji samochodowej urządzeń infrastruktury technicznej -dopuszcza się lokalizowanie w pasach drogowych i na terenach obsługi komunikacji samochodowej obiektów małej architektury
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci, do czasu budowy sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, nakazuje się prowadzenie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inny przebieg. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się: zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych, wprost do gruntu. Budowę kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania. Budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz własnych Inwestorów. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno-tłoczonym do

		ewentualnych oczyszczalni grupowych. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, w wypadku braku sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni minimum: 2000. Dopuszcza się stosowania grupowych oczyszczalni ścieków dla zespołów działek zajmujących łączną powierzchnię minimum: 2000 m2. Nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania; W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się: Budowę kanalizacji deszczowej dla terenów: MN, MN/U1, MN/U2, U; Nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni pow.: 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi. Nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji. Nakaz zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych niezanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający; Nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania. W zakresie zaopatrzenia w energie elektryczną ustala się: Budowę stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego napięcia, rozbudowę i modernizacje sieci rozdzielczej niskiego napięcia dla obszaru całego planu, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych. Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora Systemu elektroenergetycznego. Projekty zagospodarowania działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i teren dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów; szerokość stref bezpieczeństwa dla

		przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; <u>W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:</u> budowę sieci gazowej dla wszystkich obszarów zainwestowania; dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcy, warunki techniczne budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami; Lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu; Lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej; prowadzenie sieci gazowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg, w wypadku braku takich możliwości dopuszcza się inne ich przebiegi; <u>W zakresie zaopatrzenia w energie cieplną ustala się:</u> indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi czynnikami grzewczymi zgodnymi z obowiązującymi przepisami; Dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów; <u>W zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:</u> zakaz lokalizowania masztów oraz anten telefonii komórkowej, <u>W zakresie gospodarki odpadami ustala się:</u> powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na składowisko odpadów znajdujące się poza obszarem zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne; nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg zew. oraz wew., nakaz lokalizowania na każdej działce minimum: 4 pojemników różnego typu, przewidzianych do wstępnej selekcji odpadów, dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Tereny usług nieuciążliwych, turystyki, sportu i rekreacji. Tereny zieleni leśnej, urządzonej Tereny dróg publicznych – lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych i komunikacji pieszo-rowerowej.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Zgodnie z miejscowym planem ustalone są parametry dla terenu objętego przedsięwzięciem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
	Maksymalna wysokość zabudowy	1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu; 2) w zakresie kształtowania wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się: a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych wraz z poddaszem i nie więcej niż 12m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	

	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	

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

	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	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Opis inwestycji miejskich prowadzonych i planowanych przez Gminę Jabłonna dostępny jest w Biuletynie Informacji Publicznej na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Jabłonna, oraz załącznik nr 1 do niniejszego dokumentu. ✓ Gmina nie posiada miejscowych planów odbudowy ✓ mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego znajdują się na stronie: https://isok.gov.pl/hydroportal.html
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	Opis inwestycji miejskich prowadzonych i planowanych przez Gminę Jabłonna, dostępny jest w Biuletynie Informacji Publicznej na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Jabłonna, oraz załącznik nr 1 do niniejszego dokumentu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	

[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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Dla analizowanego obszaru Gmina Jabłonna nie wydała żadnych z wymienionych decyzji w zakresie inwestycji celu publicznego, mogących mieć znaczenie dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	**tak***	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	**tak***	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	**nie***
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego B… , na terenie działki nr. ewid. 25, położonej w miejscowości Trzciany, gmina Jabłonna, decyzja nr …./…. z dnia 13 lutego 2026 roku Wydana Przez Starostwo Powiatowe w Legionowie	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku	03.03.2026r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

∗Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac: BUDYNEK..... **roku** Zakończenie prac: BUDYNEK..... **roku**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	najmniejsza odległość miedzy najbliższym budynkiem sąsiadującym na działce 250 to 16 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	W oparciu o Polską Normę **PN-ISO 9836:2022-07**, zgodnie z którą: 1. Pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi 2. Pomiaru dokonuje się w mieszkaniu w stanie deweloperskim, a więc z tynkami i okładzinami 3. Powierzchnię pomieszczeń ze skośnym sufitem liczy się w całości powyżej wysokości 1,90 m 4. Pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m2	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – 100%	Środki własne inwestora
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
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)]	Nie dotyczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper finansuje przedsięwzięcie ze środków własnych	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**Nie dotyczy**	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**I etap** – koszt etapu 24% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje przygotowanie dokumentacji projektowej, przygotowanie oraz zagospodarowanie placu budowy – do **12.03.2026 r.** **II etap** – koszt etapu 21% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje roboty ziemne, wykonanie wykopu i ław fundamentowych, wykonanie stanu zerowego – do **30.04.2026** r. **III etap** – koszt etapu 20% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie stanu surowego otwartego budynku: ściany zewnętrzne, kominy, stropy, schody – do **30.05.2026** r. **IV etap** – koszt etapu 10% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie wykonanie dachu, montaż okien, ściany działowe – do **31.07.2026** r. **V etap** – koszt etapu 15% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej, wykonanie instalacji elektrycznej, wykonanie instalacji CO, elewacja zewnętrzna, wykonanie tynków wewnętrznych – do **30.09.2026 r.** **VI etap** – koszt etapu 10% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie szlichty, zagospodarowanie terenu wokół budynku, mała architektura. Uzyskanie pozwolenia na	

	użytkowanie budynku – do **31.12.2026 r.**
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	MOŻLIWY WZROST/SPADEK CENY O WARTOŚĆ WZROSTU/SPADKU PODATKU VAT, O ILE W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI ZMIENI SIĘ JEGO STAWKA. W POZOSTAŁYCH PRZYPADKACH NIE MA MOŻLIWOŚCI WZROSTU CENY.

[7)] Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

*Niepotrzebne skreślić.

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	<u>Nabywca może odstąpić od Umowy deweloperskiej w sytuacji, gdy spełniony jest przynajmniej jeden z poniższych warunków:</u> **Art. 43** **1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:** 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w tej umowie; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 43 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust.15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. **2.** W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. **3.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. **4.** Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. **5.** Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. **Art. 44** 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki

	wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego związku z realizacją umowy deweloperskiej. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. **Art. 45** 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiąza-niu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie bankulub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

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

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w… [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **…** w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdyz powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w gra- nicach 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,
- **…..** [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).
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.