

PROSPEKT INFORMACYJNY



“OSIEDLE WITOSA”

05-250 Radzymin,
ul. Wincentego Witosa,

Przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie zespołu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych, realizowanych w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowie jednorodzinnej.

Data sporządzenia 28.08.2025 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper (Nazwa firmy)	„COMFORT HOME DEVELOPMENT” POŁAWSKI I KALINOWSKA SPÓŁKA JAWNA	
Adres siedziby	ADRES SIEDZIBY FIRMY: ul. Głębocka 5 lok. 45, 03-287 Warszawa, “BIURO SPRZEDAŻY” – Obsługa Klientów: ul. Powstańców 33 lok. U14, 05-091 Ząbki,	
Numer NIP i REGON	NIP: 524 290 99 75,	REGON: 387580670,
Numer telefonu	“BIURO SPRZEDAŻY” 604 771 746,	“INWESTOR” 697 651 642,
Adres poczty elektronicznej	comfort.home@wp.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony www dewelopera	https://comforthome.waw.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
(należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres inwestycji nr 1	XXXXXXXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXXXXXXX
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XXXXXXXXXX

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres inwestycji nr 2	XXXXXXXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXXXXXXX
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	XXXXXXXXXX
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres inwestycji nr 3	ul. Leopolda Lisa Kuli 99J-99JC, 05-270 Marki,
Data rozpoczęcia	23.02.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.02.2022 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę	NIE
--	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

<p>Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego¹⁾</p> <p><small>1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.</small></p>	<p>05-250 Radzymin, Ul. Wincentego Witosa, Działki nr ewidencyjny 7/25 i 121, z obrębu 01-05 (RADZYMIN-MIASTO), o łącznej powierzchni 0,2004 ha: Adres nieruchomości: BUD.A - ul. Wincentego Witosa 84 Zawiadomienie nr GGN.6624.760.2023.AW BUD.B - ul. Wincentego Witosa 86 Zawiadomienie nr GGN.6624.761.2023.AW BUD.C - ul. Wincentego Witosa 88 Zawiadomienie nr GGN.6624.762.2023.AW BUD.D - ul. Wincentego Witosa 90 Zawiadomienie nr GGN.6624.763.2023.AW BUD.E - ul. Wincentego Witosa 92 Zawiadomienie nr GGN.6624.764.2023.AW BUD.F - ul. Wincentego Witosa 94 Zawiadomienie nr GGN.6624.765.2023.AW BUD.G - ul. Wincentego Witosa 96 Zawiadomienie nr GGN.6624.766.2023.AW</p>
<p>Numer księgi wieczystej</p>	<p>WA1W/00171402/9</p>

<p>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</p>	<p>BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.</p>
<p>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾ ²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.</p>	<p>Działka posiada uregulowany stan prawny opisany w Księdze Wieczystej.</p>

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na

warunki życia

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

Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

Najbliższa zabudowa stanowi:

Dla terenu K.11.MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe o charakterze nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane i wolnostojące;

Dla terenów K.2.US/UO i K.3.US/UO ustala się:

1) przeznaczenie terenów: obiekty i urządzenia sportu, usługi oświaty;

2) dopuszcza się lokalizację usług i urządzeń sportu w powiązaniu z usługami oświaty lub wyłącznie usług sportu albo wyłącznie usług oświaty;

Dla terenów K.2.US/UO i K.3.US/UO ustala się:

1) przeznaczenie terenów: obiekty i urządzenia sportu, usługi oświaty;

2) dopuszcza się lokalizację usług i urządzeń sportu w powiązaniu z usługami oświaty lub wyłącznie usług sportu albo wyłącznie usług oświaty;

Dla terenów oznaczonych symbolami KDD z oznaczeniem jednostki urbanistycznej K i numerem kolejnym ustala się:

1) przeznaczenie terenów: ulice dojazdowe stanowiące drogi publiczne;

2) warunki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wszystkie ulice dojazdowe są drogami jednojezdniowymi,

b) na rysunku planu wskazuje się szerokość dróg w liniach rozgraniczających,

c) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu: K.1.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Kolejowa,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, szerokość zmienna;

Symbol na rysunku planu: K.2.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Łodygowa,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, szerokość zmienna;

Symbol na rysunku planu: K.3.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Cicha,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 – 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.4.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica bez nazwy,

- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna;

Symbol na rysunku planu: K.5.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Romantyczna,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.6.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Kossaka,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.7.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.8.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica bez nazwy,

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA Nr 157/X/2019 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin: https://bip.radzymin.pl/uchwala/1372/uchwala-nr-157-x-2019
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa Uchwała nr 474/XLI/2014 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 5, zamieszczona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 08 grudnia 2014 r., pozycja nr 11256 . Pełna treść uchwały wraz z załącznikami dostępna jest pod linkiem: https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2014/11256/
	Miejscowy plan odbudowy	Miejscowy Plan Odbudowy nie obowiązuje na terenie gminy Radzymin.
	4) Inne Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach: 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów), 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją, 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, 7) uznania zabytku za pomnik historii, 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego, 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.	Brak.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Oznaczenie terenu według Miejscowego Planu Zagospodarowania: Dla terenu K.11.MNU ustala się: 1) przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe o charakterze niekolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane i wolnostojące;

Maksymalna intensywność zabudowy	Plan Miejscowego Zagospodarowania określa maksymalną intensywność zabudowy: Dla terenu K.11.MNU ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan Miejscowego Zagospodarowania określa maksymalną i minimalną intensywność zabudowy nadziemnej: Dla terenu K.11.MNU ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 - brak ustaleń w Planie Miejscowego Zagospodarowania minimalnej intensywności zabudowy nadziemnej,
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Planem Zagospodarowania określono warunki zabudowy: Dla terenu K.11.MNU ustala się: - wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, - maksymalna powierzchnia zabudowy nie została określona w Miejscowym Planie Zagospodarowania
Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu K.11.MNU ustala się: - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0 m, - nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu K.11.MNU ustala się: - wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników: 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej; 2) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej; 3) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej obiektów usługowych; 4) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, w ilości wynikającej z analizy potrzeb, na terenach usług i produkcji.

Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.

2. W gminie Radzymin nie wyznaczono obszarów sieci Natura 2000; najbliższe położone obszary: specjalny obszar ochrony siedlisk PLH140011 „Ostoja Nadbużańska” oraz obszar specjalnej ochrony PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” znajdują się w gminie Dąbrówka przy granicy z gminą Radzymin i obejmują dolinę Bugu.

3. Zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzenia drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Zachowuje się teren lasu oznaczony symbolem ZL bez zmiany przeznaczenia.

5. Zachowuje się tereny wód powierzchniowych rzeki Beniaminówki wraz ze skarpami i zielenią przywodną, oznaczone symbolem WS/Z; wody rzeki zalicza się do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych o istotnym znaczeniu dla regulacji stosunków wodnych.

6. Wskazuje się zbiorniki wód powierzchniowych, zwane dalej stawami, nie stanowiące odrębnych jednostek terytorialnych; dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę ukształtowania linii brzegu; nie dopuszcza się zmniejszania powierzchni stawów wskazanych na rysunku planu o więcej niż 10% powierzchni wody, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

7. Dopuszcza się budowę nowych stawów na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, pod usługi sportu i rekreacji oraz na terenach parków i skwerów.

8. Obowiązuje przystosowanie stawów do retencjonowania wód opadowych i roztopowych.

9. Ustala się zachowanie i właściwe utrzymanie systemu rowów odwadniających, wskazanych oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz nie wskazanych na rysunku; obowiązują ustalenia:

1) dopuszcza się przełożenie odcinków rowów odwadniających w istniejące lub projektowane pasy drogowe albo zgodnie z dokonanym podziałem na działki

budowlane, po uzgodnieniu z właściwym

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W granicach planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
--	---	---

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Współczesnej.

1. W granicach planu nie występują zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Obejmuje się ochroną planistyczną kapliczkę „Na Zjawieniu” przy ulicy Wróblewskiego, wybudowaną w początku XX w. według projektu Feliksa Michalskiego;

3. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej obejmującej stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, wskazane na rysunku planu oznaczeniem graficznym i symbolem AZP; stanowiska o numerze AZP oznaczonym czcionką pogrubioną mają dużą wartość naukową:

Numer AZP Charakter i datowanie obiektu

52-68/46 ślady osady i cmentarzyska z wczesnej epoki brązu (1450 – 1200 p.n.e.)

52-68/47 ślady osadnictwa z młodziej epoki kamienia (3500 – 2500 p.n.e.) i z wczesnej epoki brązu (1450 – 1200 p.n.e.)

52-68/48 ślady osadnictwa z epoki brązu (1200 – 800 p.n.e.)

52-68/115, 52-68/116 ślady osady z wczesnej epoki brązu i z wczesnej epoki żelaza (1200 – 550 p.n.e.), osady i cmentarzyska z epoki żelaza (I w. p.n.e. – III w. p.n.e.), oraz osady z okresu wczesnośredniowiecznego (XI – XII w.) – część obiektu na terenie gminy

52-68/118 j. w.

52-68/133 ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu (1450 – 1200 p.n.e.) – obiekt zalesiony

52-68/134 j. w.

52-68/138 ślady osadnictwa z młodziej epoki kamienia (3500 – 2500 p.n.e.) i z wczesnej epoki brązu (1450 – 1200 p.n.e.)

4. W granicach zabytków archeologicznych objętych strefami ochrony konserwatorskiej ustala się:
1) obowiązek uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
2) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Plan miejscowy nie określa szczególnych warunków dotyczących ochrony innych terenów na podstawie odrębnych przepisów.
--	---	---

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji

Zasady modernizacji i budowy infrastruktury komunikacyjnej.

1. Ustala się układ istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z Warszawą, Wołominem i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka nr 635 Warszawa – Radzymin – Wołomin oraz droga ekspresowa S8 Warszawa – Białystok, przebiegające poza obszarem planu.

3. Podstawę układu komunikacyjnego o zasięgu powiatowym stanowią drogi powiatowe:

1) ulica Kardynała Wyszyńskiego – droga powiatowa nr 4356W;

2) ciąg ulic Norwida i Polna – droga powiatowa nr 4304W poza obszarem planu;

3) ulica Korczaka – droga powiatowa nr 4337W poza obszarem planu;

4) ulica Weteranów – droga powiatowa nr 4303W;

5) ulica Wróblewskiego – droga powiatowa nr 4302W; oraz projektowane drogi zbiorcze.

4. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:

1) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach dróg lokalnych i dojazdowych;

2) o innych wymiarach, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszych i pieszo jezdnych nie wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4 pkt 3.

6. Wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej.

7. Ustala się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 m; dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

8. Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących zasad:

1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej;

2) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;

	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób nie kolidujący z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenów; 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) dopuszcza się budowę kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej, 5) dopuszcza się przebudowę istniejących przewodów tranzytowych pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze stref bezpieczeństwa będą się zawierać w granicach wyznaczonych w planie. <p>2. Zasady zaopatrzenia w wodę:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania w Aleksandrowie, poprzez przewody wodociągowe w układzie pierścieniowym; 2) zachowuje się istniejące ujęcia wody i dopuszcza się budowę nowych ujęć, w tym budowy ogólnodostępnych punktów czerpalnych wraz z niezbędnymi urządzeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi. <p>3. Zasady odprowadzania ścieków:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się zbiorcze odprowadzenie ścieków bytowych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz ich odprowadzenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, 4) ścieki technologiczne z terenów produkcji i usług należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed
--	---	---

<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: Dla terenu K.11.MNU ustala się: - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, - przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe o charakterze niekolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane i wolnostojące; Dla terenów K.2.US/UO i K.3.US/UO ustala się: - przeznaczenie terenów: obiekty i urządzenia sportu, usługi oświaty; - dopuszcza się lokalizację usług i urządzeń sportu w powiązaniu z usługami oświaty lub wyłącznie usług sportu albo wyłącznie usług oświaty;</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Dla terenu K.11.MNU ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0, Dla terenów K.2.US/UO i K.3.US/UO ustala się: wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Dla terenu K.11.MNU ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0, - wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy nie został określony, Dla terenów K.2.US/UO i K.3.US/UO ustala się: - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0, - wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy nie został określony,</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Dla terenu K.11.MNU ustala się: - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy nie został określony, Dla terenów K.2.US/UO i K.3.US/UO ustala się: - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy nie został określony,</p>

5)

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

	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Dla terenu K.11.MNU ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0 m, - nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych; <p>Dla terenów K.2.US/UO i K.3.US/UO ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0 m, - nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Dla terenu K.11.MNU ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, <p>Dla terenów K.2.US/UO i K.3.US/UO ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla terenu K.11.MNU ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej; - co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej; - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych; - miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, w ilości wynikającej z analizy potrzeb, na terenach usług i produkcji. <p>Dla terenów K.2.US/UO i K.3.US/UO ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej; - co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej; - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych; - miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, w ilości wynikającej z analizy potrzeb, na terenach usług i produkcji.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	forma architektoniczna	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA

przestrzennego	usytuowanie linii zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	intensywność wykorzystania terenu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Nadziemna intensywność zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Wysokość zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w: ⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji środowiskowych.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał o obszarze ograniczonego użytkowania.

	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Mapa zagrożenia powodziowego jest określona w Planie Miejsowego zagospodarowania.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej jak również inwestycji kubaturowych i pozostałych	Zgodnie z pismem znak: RI.7323.21.2023 z dnia 28.11.2023 r. , wydanym z upoważnienia Burmistrza Miasta Radzymin, miasto ma w planach przeprowadzenie inwestycji: <ul style="list-style-type: none"> - Oddanie do użytkowania nowej drogi - al. Lecha Kaczyńskiego, północnej obwodnicy śródmieścia Radzymina (2023); - Budowa odcinków ulic Leśnej (do ul. Kossaka) i ul. Kossaka (do nr 18) w Radzyminie (2024- 2025); - Modernizacja ul. Patriotów; - Budowa parkingu P+R przy stacji PKP Radzymin wraz z modernizacją ul. Słonecznej. Inwestycje kubaturowe i pozostałe: Na analizowanym obszarze nie ma planowanych gminnych inwestycji kubaturowych. Wymienione wyżej działania inwestycyjne mają na celu podniesienie standardu jakości życia w Gminie Radzymin.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji linii kolejowych.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku	Brak wydanych zezwoleń na realizację inwestycji w zakresie lotniska.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na realizację inwestycji przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji inwestycji w zakresie obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak ustaleń o lokalizacji strategicznych inwestycji sieci przesyłowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanej decyzji o lokalizacji sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji o lokalizacji CPK.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury	Brak wydanych decyzji na realizację infrastruktury dostępowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanej decyzji na lokalizacji inwestycji w sektorze naftowym.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie na budowę: DECYZJA Nr 800pR / 2023 z dnia 04.12.2023. wydane z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.11.309.2023,	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	ZAŚWIADCZENIE O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIE SPRZECIWU Z DNIA 25.05.2025 r. Wydane z upoważnienia Starosty Wołomińskiego, Znak: R.5120.117.2025 MKo	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. <small>– Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</small>	Budowa prowadzona była w oparciu o decyzję Nr 800pR / 2023 z dnia 04.12.2023. wydaną z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego Znak WAB.6740.11.309.2023, Brak zgłoszenia budowy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	25.05.2025 r. DATA WYDANIA ZAŚWIADCZENIA O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIA SPRZECIWU DO UŻYTKOWANIA	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<u>DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</u> Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w dniu 08.12.2023 r. Zakończenie prac planowane na dzień 30.05.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków w PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM	6 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych w trzech zespołach zabudowy bliźniaczej oraz jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, dwulokalowy wolnostojący.

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki w dwóch zespołach zabudowy bliźniaczej. <ul style="list-style-type: none"> - odległość pomiędzy zespołami budynków wynosi – pomiędzy budynkiem BUD_B a BUD_C – 189 cm, - odległość pomiędzy zespołami budynków wynosi – pomiędzy budynkiem BUD_D a BUD_E – 192 cm, - odległość pomiędzy zespołami budynków wynosi – pomiędzy budynkiem BUD_E a BUD_G – 397 cm, - odległość budynków od granicy działki wynosi, od nieruchomości sąsiednich nie mniej niż 4,0 m, - odległość budynków od drogi gminnej nie mniej niż 5,0 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokali liczona jest wg normy PN-ISO 9836:2022 - 07 w stanie wykończonym. Suma powierzchni wszystkich pomieszczeń = powierzchnia użytkowa lokalu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych: – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Brak kredytu deweloperskiego.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr DLA BUDYNKÓW BUD.A, BUD.B, BUD.C, BUD.D 67 8923 0008 0170 5036 2015 0004 DLA BUDYNKÓW BUD.E, BUD.E, BUD.G 13 8923 0008 0170 5036 2015 0006	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾ <small>7) Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.</small>	Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45% .

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego Art. 16.</p> <p>1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. <p>2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>Art. 17.</p> <p>1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.</p> <p>2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>3. Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>4. Kontrola obejmuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sprawdzenie, czy: <ol style="list-style-type: none"> a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku, gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości, b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13, e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13, f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należytą wysokość, i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w
--	---

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej , z siedzibą przy ul. 3-go Maja nr 32, 07-300 Ostrow Mazowiecka, Oddział w Zielonce przy ul. Kolejowej 9, 05-220 Zielonka.
Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego	<p style="text-align: center;">HARMONOGRAM INWESTYCJI</p> <p>ETAP I 25 % Dokumentacja techniczna i projektowa. Porządkowanie terenu oraz organizacja placu budowy. Zwrot kosztu zakupu ziemi. Wykopy, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero”.</p> <p>ETAP II 25% Rozpoczęcie prac budowlanych. Budowa ścian konstrukcyjnych. Wykonanie stropów nad parterem i piętrem.</p> <p>ETAP III – 25% Wykonanie więźby dachowej. Pokrycie dachu bez ocieplenia. Obróbki blacharskie bez orynnowania. Wstawienie stolarki okiennej. Budowa ścianek działowych. Wykonanie kominów spalinowych i wentylacyjnych. Wykonanie instalacji elektrycznych wewnętrznych w lokalach (z wyjątkiem montażu tablic rozdzielczych). Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania w lokalach (z wyjątkiem kotłów, grzejników i rozdzielaczy).</p> <p>ETAP IV – 15% Tynki wewnętrzne. Wykonanie elewacji. Orynnowanie budynku. Montaż drzwi zewnętrznych wejściowych do lokali.</p> <p>ETAP V – 10% Wykonanie ocieplenia pianą „pur”. Wykonanie szlicht. Wykonanie podjazdów, chodników oraz domofonów zgodnie z planem zagospodarowania. Wykonanie instalacji gazowej i montaż kotłów CO, CW i grzejników. Montaż tablic rozdzielczych. Uzbrojenie terenu w przyłącza. Porządkowanie terenu. Ogrodzenie. Zgłoszenie budynków do użytkowania.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny jest możliwa w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Odstąpienie od umowy deweloperskiej.</p> <p>Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1), jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2), jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3), jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4), jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5), jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12), jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.</p> <p>7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez</p>
---	---

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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w BANKU SPÓŁDZILCZYM W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec BANKU SPÓŁDZILCZEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ,

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– BANK SPÓŁDZILCZY W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, nie korzysta także z innych znaków towarowych.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

CZĘŚĆ IV INDYWIDUALNA dotyczy lokalu nr w budynku BUD_....

Adres nieruchomości: ul. W. Witosa lokal nr

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna cena lokalu wynosi:	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Cena 1 m2 powierzchni wynosi: zł / m2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego termin sporządzenia aktu przeniesienia własności został ustalony w terminie do dnia 2025 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z	Liczba kondygnacji	W przedmiotowej inwestycji w każdym budynku są trzy kondygnacje mieszkalne: - parter mieszkalny, - piętro mieszkalne, - poddasze mieszkalne,

deweloperskiej lub jeanskiej 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

Technologia wykonania

Technologia wykonania tradycyjna, według opisu:

Fundamenty

Ławy fundamentowe lane z betonu. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych.

Izolacja termiczna i przeciwwilgociowa.

Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne budynków wykonane z cegły o grubości 19 cm. Ocieplenie ścian styropianem o grubości 15 cm.

Ściany wewnętrzne

Ściany nośne wykonane z cegły o grubości 19 cm.

Ściany działowe wykonane z betonu komórkowego o grubości 8 cm i 12 cm.

Ściany między budynkami

Ściany dzielące budynki bliźniacze wzniesione z dwóch cegieł o grubości po 19 cm z wewnętrzną dylatacją styropianem 2 cm.

Stropy

Nad parterem i pierwszą kondygnacją – płyta monolityczna, żelbetowa.

Schody – żelbetowe, dwubiegowe.

Balkon – płyta monolityczna, żelbetowa ocieplona styropianem EPS.

Dach

Dwuspadowy.

Konstrukcja: drewniana, zabezpieczona środkami grzybobójczymi i ogniochronnymi.

Krycie: blachodachówka.

Ocieplenie: piana PUR.

Kominy

Kominy systemowe z pustaków kominowych/ wentylacyjnych.

Wykończenie elewacji

Ściany zewnętrzne budynku ocieplone styropianem o grubości 15 cm, tynk cienkowarstwowy w trzech kolorach.

Cokoły – tynk mozaikowy.

Obróbki blacharskie

Parapety zewnętrzne blaszane w kolorze obróbek blacharskich.

Balustrady

Balustrady zewnętrzne balkonów ze stali nierdzewnej z wypełnieniem szkłem.

Balustrady wewnętrzne do wykończenia przez lokatora.

Balkony

Płyta monolityczna ocieplona styropianem. Szlichta spadkowa izolowana przeciwwilgociowo.

Do wykończenia przez nabywcę we własnym zakresie.

Stołarka okienna

Okna plastikowe PCV w kolorze od strony zewnętrznej, a od wewnątrz w kolorze białym.

Okna tarasowe i balkonowe rozwierno-uchylne.

<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną</p>	<p>Teren zewnętrzny</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren nieruchomości ogrodzony - brama wjazdowa sterowana pilotem - furtka wejściowa na teren osiedla z domofonem - wyznaczone chodniki do budynków wykończone kostką betonową - teren zewnętrzny uporządkowany i przygotowany do samodzielnego zaaranżowania zieleni - wygrozione ogródki lokatorskie - miejsca postojowe wykończone z ekokraty.
<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p>Każdy z budynków posiada 2 lokale mieszkalne. Łączna liczba lokali mieszkalnych w Przedsięwzięciu Deweloperskim wynosi 14 sztuk.</p>
<p>Liczba miejsc postojowych w Przedsięwzięciu Deweloperskim</p>	<p>W przedmiotowej inwestycji każdy z lokali mieszkalnych posiada indywidualne miejsce parkingowe oraz do niektórych lokali są przewidziane ogródki lokatorskie, według opisu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opis planu zagospodarowania: BUDYNEK A – ul. W. Witosa 84 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr A1 oraz ogródek przydomowy o planowanej powierzchni 182 m², * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr A2, BUDYNEK B - ul. W. Witosa 86 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr B1 oraz ogródek przydomowy o planowanej powierzchni 54 m², * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr B2, BUDYNEK C- ul. W. Witosa 88 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr C1 oraz ogródek przydomowy o planowanej powierzchni 54 m², * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr C2, BUDYNEK D- ul. W. Witosa 90 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr D1 oraz ogródek przydomowy o planowanej powierzchni 51 m², * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr D2, BUDYNEK E- ul. W. Witosa 92 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr E1 oraz ogródek przydomowy o planowanej powierzchni 50 m², * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr E2, BUDYNEK F- ul. W. Witosa 94 * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr F1 oraz ogródek przydomowy o planowanej powierzchni 151 m², * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr F2, BUDYNEK G- ul. W. Witosa 96 * lokal nr 1 – miejsce parkingowe nr G1 oraz ogródek przydomowy o planowanej powierzchni 129 m², * lokal nr 2 – miejsce parkingowe nr G2 oraz ogródek przydomowy o planowanej powierzchni 89 m²,

	Dostępne media w budynku	Media dostępne w inwestycji: Gaz z sieci Prąd z sieci Woda z sieci wodociągowej Kanalizacja z sieci kanalizacyjnej
	Dostęp do drogi publicznej	Działki nr ewidencyjny 7/25 i 121 , z obrębem 01-05 RADZYMIN-MIASTO , posiadają dostęp do drogi publicznej, ul. Wincentego Witosa, poprzez ustanowioną służebność gruntową na działce nr 114, z obrębem 01-05 RADZYMIN-MIASTO , dla której Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą nr WA1W/00134518/4
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<p>Lokal mieszkalny nr usytuowany jest na kondygnacjitj. nabudyńku oznaczonego symbolem roboczym: “BUD_...”,</p> <p>Położenie lokalu zostało określone w rzucie kondygnacji stanowiącym: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.</p> <p>Określony również został sposób korzystania z nieruchomości wspólnej na załączonym planie zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych stanowiącym: Załącznik nr 5 - Plan zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych.</p>	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Układ pomieszczeń określa - Załącznik nr 2 - Karta katalogowa lokalu mieszkalnego.</p> <p>Opis pomieszczeń w lokalu nr:</p> <p>PARTER / PIĘTRO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Przedsiónek – m2 - Pom. gospodarcze – m2 - Przedpokój – m2 - Salon + aneks – m2 - Sypialnia – m2 - Sypialnia – m2 - łazienka – m2 <p>Razem projektowana powierzchnia użytkowa lokalu – m2</p> <p>Określenie położenia lokalu w budynku określa: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.</p> <p>Określenie standardu prac wykończeniowych określa Załącznik nr 4 - Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.</p>	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	<p>Zaświadczenie o samodzielności lokali z dnia 30.05.2025 r., wydane z upoważnienia Starosty Wołomińskiego. Znak: WAB.705.2.68.2025</p>	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<p>Do dnia2025 r.</p>	

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Karta lokalu.
3. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
4. Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

.....

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera



