

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

09.04.2026 r.

Data sporządzenia prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	REZYDENCJE KOPERNIKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0001115874 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Siedziba: ul. Adama Mickiewicza 37 lok 58 01-625 Warszawa Adres oferty: ul. Mościckiego, Lipków 05-080 Izabelin (C) Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP REGON	5253009956 NIP, o ile został nadany	529133361 REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	693546266	
Adres poczty elektronicznej	biuro@walhalladevelopment.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.walhalladevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA (w ramach grupy kapitałowej)

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Jakubowicza 58 c; Lipków gmina Stare Babice
Data rozpoczęcia	Październik 2020r

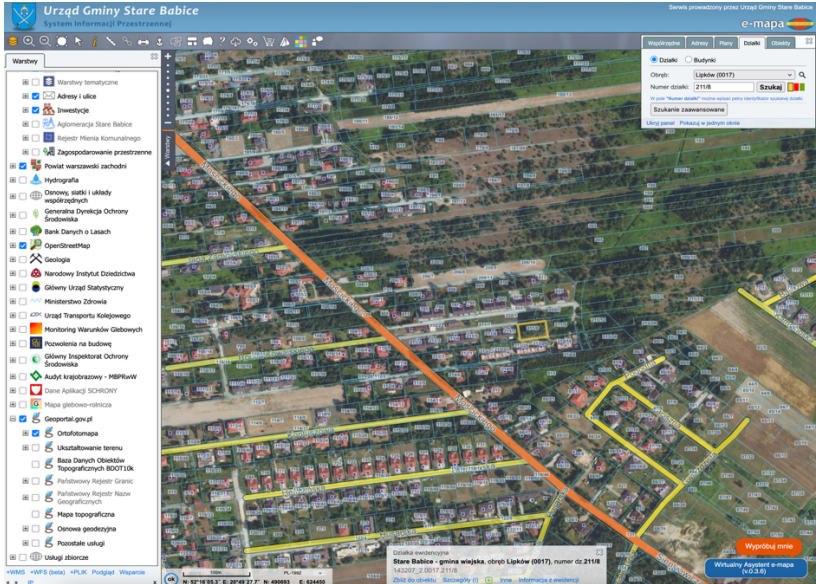
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Grudzień 2021r
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Jakubowicza 63, Lipków gmina Stare Babice
Data rozpoczęcia	Listopad 2022r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Kwiecień 2024r
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Trakt królewski 111; Wojcieszyn, gmina Stare Babice
Data rozpoczęcia	Grudzień 2023r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Sierpień 2025r

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 i numer działki ewidencyjnej i obręb ewidencyjny ¹⁾	Województwo: mazowieckie, powiat: warszawski zachodni, gmina: Stare Babice Miejscowość: Lipków, obręb Lipków Działka: 211/8 i 211/9 Jednostka ewidencyjna: 143207_2 Stare Babice
Numer księgi wieczystej	WA1P/00103802/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak

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

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)  W niedalekim sąsiedztwie inwestycji znajduje się droga: ul. Mościckiego Brak obiektów mogących generować uciążliwości hałasowe, zapachowe czy świetlne mogące negatywnie wpływać na warunki życia. Na działkach sąsiednich znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak również niezagospodarowane działki budowlane oraz rolne. W odległości ok. 200 m przy ul. Mościckiego znajduje się sklep Stokrotka, przy drodze wjazdowej na inwestycję przy ul. Mościckiego znajduje się przystanek autobusowy. W niedalekiej odległości od inwestycji znajduje się Kampinoski Park Narodowy. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

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

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego. Przystąpiono jednak do jego sporządzenia Uchwała nr V/33/2024 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 czerwca 2024r w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Stare Babice Wszelkie informacje znajdują się pod adresem, w tym aktualny stan prac nad planem ogólnym: https://starebabice.e-mapa.net/legislacja/mpzp/10704.html Aktualnie działka znajduje się na terenie objętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym na podstawie aktu prawnego: W gminie Stare Babice obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą nr XXXVIII/326/-6 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006r, zmienione Uchwałą nr VII/57/15 z dnia 28 maja 2015r oraz Uchwałą nr XLI/435/18 z dnia 29 maja 2018r. Studium znajduje się pod adresem: https://mpzp.igeomap.pl/doc/ozarowmazowiecki/starebabice/000.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXVIII/284/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 marca 2017r W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice https://mpzp.igeomap.pl/doc/ozarowmazowiecki/starebabice/009.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	1) CPK Nie dotyczy

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

		2) Inwestycja mieszkaniowa Nie dotyczy 3) Formy ochrony przyrody Działki nr 211/8 i 211/9 znajdują się: w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, poza Obszarem Natura 2000 <u>Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu</u> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 r. w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. z 1959 r. Nr 17, poz. 91) <u>Pozostałe akty prawne</u> Zarządzenie Ministra leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 2 marca 1959 r. w sprawie określenia granic Kampinoskiego Parku Narodowego i ograniczeń obowiązujących na jego terenie oraz w sprawie zarządzania parkiem (Monitor Polski M.P. 1959 r. Nr 23, poz. 107) Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 27 maja 1959 r. zmieniające zarządzenie z dnia 2 marca 1959 r. w sprawie określenia granic Kampinoskiego Parku Narodowego i ograniczeń obowiązujących na jego terenie oraz w sprawie zarządzania Parkiem. Monitor Polski (M.P. z 1959 r. Nr 51, poz. 246) Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 26 stycznia 1965 r. zmieniające zarządzenie w sprawie określenia granic Kampinoskiego Parku Narodowego i ograniczeń obowiązujących na jego terenie oraz w sprawie zarządzania Parkiem (Monitor Polski M.P. z 1965 r. Nr 8, poz. 25) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 lipca 1975 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego (Dziennik Ustaw Dz.U. z 1975 r. Nr 28, poz. 144) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dziennik Ustaw Dz.U. z 1997 r. Nr 132, poz. 876) Akty prawne dostępne pod adresem: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/vie_wobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL_ZIPOP.1393.OCHK.619
--	--	--

		• w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (dot. dz. ew. nr 211/9) <u>Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu</u> Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870) https://www.siskom.waw.pl/komunikacja/kolej/LK7/lk7_ros_2011-05_zal8_10_pozostale.pdf?utm_source=chatgpt.com <u>Pozostałe akty prawne:</u> Uchwała Nr LIX/634/2023 Rady Gminy Stare Babice – granica strefy ochrony urbanistycznej WOCHK https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2023/8449/oryginal/akt.pdf?utm_source=chatgpt.com Uchwała Nr VII/59/2024 Rady Gminy Stare Babice – MPZP i strefa ochrony urbanistycznej https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2024/9925/oryginal/akt.pdf?utm_source=chatgpt.com • w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (dotyczy części dz. ew. nr 211/9) <u>Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu</u> Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. z 1997 r. Nr 43, poz. 149) <u>Pozostałe akty prawne</u> Rozporządzenie nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj-Warsz. z dnia 16 września 1997 r. Nr 43.poz 149) Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Dz. Urz. z 2000 r. Nr 93, poz. 911 Rozporządzenie Nr 218 Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 lipca 2001 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w odniesieniu do opisu granic.
--	--	--

		Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Dz. Urz. z 2001 r. Nr 161, poz. 2363 Rozporządzenie nr 57 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 lipca 2002 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu. Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Dz. Urz. z 2002 r. Nr 188, poz. 4306 Rozporządzenie Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu. Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Dz. Urz. z 2003 r. Nr 38, poz. 1053 Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dz. Urz. _ Województwa Mazowieckiego Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 Rozporządzenie Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Dz. Urz. z 2008 r. Nr 185, poz. 6629 Uchwała Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Dz. Urz. z 2013 r. poz. 2486 <u>Akty prawne dostępne pod adresem:</u> https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/vie_wobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619 • w obszarze zmeliorowanym/ zdrenowanym (dotyczy części dz. ew. nr 211/8) • na terenie rowu melioracyjnego do skanalizowania (dot. części dz. ew. nr 211/8) • w zasięgu stref ochronnych lotniczych urządzeń naziemnych 4) Obszary ciche Nie dotyczy 5) Obszar ograniczonego użytkowania Nie dotyczy 6) Uchwała krajobrazowa Nie dotyczy
--	--	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Dla działki 211/8: <u>przeznaczenie podstawowe:</u> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych (oznaczona symbolem 11MN2) <u>przeznaczenie towarzyszące:</u> urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona <u>przeznaczenie dopuszczalne:</u> usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne Dla działki 211/9: <u>przeznaczenie podstawowe:</u> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych (oznaczona symbolem 6MN3) <u>przeznaczenie towarzyszące:</u> urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona <u>przeznaczenie dopuszczalne:</u> usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	§ 40 ust. 5 c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 dla wszystkich kondygnacji b) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01
	Maksymalna wysokość zabudowy	§ 40 ust. 5 d) 12 m w tym: - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z lokalem użytkowym, - 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	§ 40 ust. 5 a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	§ 12 ust. 3 a) budynek mieszkalny jednorodzinny – 2 miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach) na 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 41 ust. 3 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8; 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN2

		do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; 3) w przypadku lokalizacji na terenach MN2 usług oświaty – przedszkoli przyporządkowuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	§ 3. 1. ust. 2 Na obszarach, o których mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania, w planie nie określa się: 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§ 9 1) w granicach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, podlega ochronie zabytek archeologiczny AZP 56-64/1, wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-106 (w Obszarze 7). Grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; 2) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, oznaczonych nr ewidencji AZP 56-64/12, (w Obszarze 2), AZP 56-64/45 (w Obszarze 4), AZP 56-64/48 (w Obszarze 4), AZP 56-65/1 (w Obszarze 10), AZP 56-65/3 (w Obszarze 9), AZP 56-65/18 i AZP 56-65/19 (w Obszarze 12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	§ 40 ust. 7 1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z przyległych dróg: KDZ ul. Mościckiego i ul. Jakubowicza, 1KDL, 1KDD, 1aKDD,

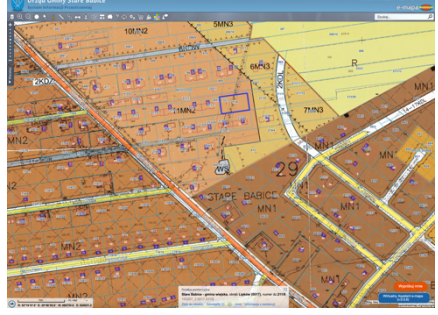
		2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW; 2) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m; 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określone w projektach budowlanych. w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 11 Rozdział 6 „Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej” <u>1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu, ustala się:</u> a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych z dopuszczeniem prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy. Przy lokalizowaniu sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy należy również uwzględnić odpowiednie odległości obiektów budowlanych od tych linii, b) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej, c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny, d) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się również zmianę przekrojów przewodów istniejących, e) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników; <u>2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:</u>

		a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącego i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanego wodociągu z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm, zasilanego z ujęcia lokalnego poza obszarem planu, b) dopuszczenie lokalizowania studni na działkach budowlanych, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3 lit. c, c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych; 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych: a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu do oczyszczalni ścieków w Starych Babicach (poza obszarem planu) poprzez istniejącą i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywaną sieć kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy 200 mm, b) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie), Strona 13 c) istniejące w obszarze planu kanały ściekowe i przyłącza do sieci oraz przepompownie podlegają zachowaniu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, d) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych, e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji; 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15kV „Babice” poza obszarem planu, b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej, c) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej SN-15kV kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi, d) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane
--	--	---

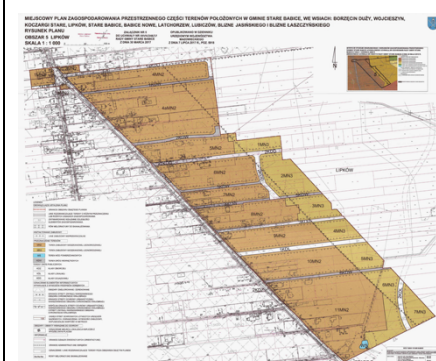
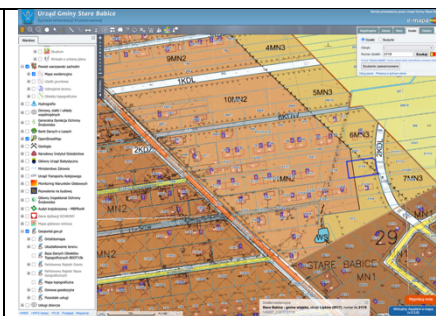
		przepisami odległości sieci od innych obiektów, e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni) i urządzeń kogeneracji; 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) obsługa z sieci gazowej poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia znajdujące się poza obszarem objętym planem, b) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm, c) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń, d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych; 7) w zakresie telekomunikacji: Strona 14 a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprzewadzenie linii abonenckich, b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących, c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 8 w obszarach 9, 10, 11, 13 , 14; 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, b) dopuszczenie wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów; 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych: a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.
	Przeznaczenie terenu	Dla działki 211/8

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*		 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDL – tereny dróg publicznych klasy L R – teren rolniczy Dla działki 211/9  MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDL – tereny dróg publicznych klasy L R – teren rolniczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	MN - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MN - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,3
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN – maksymalna wysokość zabudowy 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN - budynek mieszkalny jednorodzinny – 2 miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach) na 1 lokal mieszkalny
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

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

inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	System informacji przestrzennej: 1 km 

⁵⁾ 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.



Analiza obszaru w promieniu 1 km od inwestycji:

1. budowa drogi lokalnej 2KDL w pobliżu inwestycji

W zakresie 1 km od działek 211/8 i 211/9 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodziną oraz drogi lokalne.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice nie wyznacza inwestycji przewidzianych do realizacji w zakresie budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze itp.

W zakresie 1 km od inwestycji zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, tereny rolne oraz tereny komunikacji (tereny dróg dojazdowych). W planach miejscowych nie wyznaczono terenów budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze itp.

W promieniu 1 km znajdują się linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, 220 kV i 400 kV oraz grunty zmeliorowane.

Pełna treść planów dostępna jest na <https://starebabice.e-mapa.net/>

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Dla całego obszaru gminy Stare Babice obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dlatego nie jest możliwe występowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Źródło: pismo Sekretarza Gminy Stare Babice z dnia 17 grudnia 2025r znak: SG.1431.69.2025
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	W zakresie działek o numerach ew. 211/8 i 211/9 położonych w obrębie Stare Babice oraz w promieniu 1 km od planowanej inwestycji nie wydano decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Źródło: pismo Sekretarza Gminy Stare Babice z dnia 17 grudnia 2025r znak: SG.1431.69.2025 http://bazaos.gdos.gov.pl/web/guest/home Na dzień 17 grudnia 2025r w promieniu kilometra od przedmiotowych działek nie są realizowane inwestycje komunalne w zakresie obiektów kubaturowych. Natomiast inwestycje komunalne planowane do realizacji w 2026 r. przedstawia załącznik nr 1 – będący elementem projektu uchwały budżetowej na 2026 rok. Z planu nie wynika budowa inwestycji komunalnych w pobliżu działek o numerach ew 211/8 i 211/9. Źródło: pismo Sekretarza Gminy Stare Babice z dnia 17 grudnia 2025r znak: SG.1431.69.2025 W odpowiedzi na wniosek, który został zarejestrowany w Kancelarii Ogólnej Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego dnia 4 grudnia 2025 roku, dotyczący działek ewidencyjnych nr 211/8, 211/9 obręb ewidencyjny 143207_2.0017 Lipków, gmina Stare Babice, informuję co następuje: - Starosta Warszawski Zachodni nie wydał żadnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do scalania, wymiany lub podziału gruntów, tj. decyzji dla których wydania jest organem właściwym. - Rada Powiatu Warszawskiego Zachodniego nie podjęła żadnej uchwały w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania ani uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru cichego w aglomeracji lub obszaru cichego poza aglomeracją. Źródło: Pismo Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 11 grudnia 2025r znak: BR.1431.256.2025.AL
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z informacją otrzymaną z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie działki o numerach ew. 211/8 i 211/9 jak i teren położony w promieniu 1 km od planowanej inwestycji nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz innych wynikających z Map Zagrożenia powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego określonych w art. 169 i 170 ustawy z dnia 20 lipca 2017r Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 t.j.) udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022r. W związku z powyższym na przedmiotowych działkach nie obowiązują zakazy określone w art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017r Prawo Wodne (Dz. U. z 2025r poz 960 t.j.), jak również nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z treścią art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2025r poz 960 t.j.). Źródło: Pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 15.12.2025r znak: W.ROA.0140.448.2025
	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	Dane o inwestycjach związanych z rozbudową i budową dróg publicznych na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych publikowane są na www.bip.pwz.pl. Źródło: Pismo Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 11 grudnia 2025r znak: BR.1431.256.2025.AL Wyniki wyszukiwania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na dzień 05.02.2026r w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Warszawskiego Zachodniego https://bip.pwz.pl/redir.szukaj?szukaj_wyniki=1&session_antiCSRF=43a02514cf76172c1f8109da3ae0a2317e36e78e5dcfaa71a66141e08f3858147c6836&szukaj=zezwozenie+na+realizacje+inwestycji+drogowej&szukaj_tryb=1&szukaj_aktualnosci_data_od=&szukaj_aktualnosci_data_do=&szukaj_data_wybor=all&szukaj_data_od=&szukaj_data_do=&szukaj_limit=50 Deweloper wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Wniosek został pozostawiony bez rozpoznania.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Deweloper wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Wniosek został pozostawiony bez rozpoznania.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Deweloper wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Wniosek został pozostawiony bez rozpoznania.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Deweloper wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Wniosek został pozostawiony bez rozpoznania.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Deweloper wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Wniosek został pozostawiony bez rozpoznania.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Deweloper wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Wniosek został pozostawiony bez rozpoznania.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Deweloper wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Wniosek został pozostawiony bez rozpoznania.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Deweloper wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Wniosek został pozostawiony bez rozpoznania.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy z uwagi na położenie inwestycji. Infrastruktura dostępowa to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami. Aktualnie decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej wydaje na wniosek inwestora Wojewoda Pomorski (dot. drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską Art. 3 ustawy z dnia 24 lutego 2017 roku o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Deweloper wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Wniosek został pozostawiony bez rozpoznania.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 52/2026 Starosta Warszawski Zachodni	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2001 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Data rozpoczęcia 01.03.2026 r. Data zakończenia 30.09.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z załączonym planem sytuacyjnym
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne 25% kredyt inwestycyjny 75%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Piasecznie

* Niepotrzebne skreślić.

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – art. 6-19 (Dz.U. 2021 poz 1177). Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy lokali. Wypłaty z rachunku powierniczego będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków z rachunku powierniczego nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na rachunek Dewelopera w terminie 7 dni roboczych od złożenia dyspozycji wypłaty. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron na warunkach innych, niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaci środki pieniężne. Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego				
	Nazwa Etapu	Opis Etapu	Data zakończenia Etapu	% wartość wypłaty ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego
	Etap I	zakup gruntu i koszty transakcyjne (80%); przygotowanie dokumentacji projektowej; przygotowanie terenu na cele budowy;	28.02.2026r	25%

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U 2021 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Etap II	wykopy ziemne, ławy i ściany fundamentowe; izolacje, podkłady, kanalizacja, izolacja termiczna; zakup gruntu i koszty transakcyjne (20%); koszty pośrednie budowy;	01.04.2026r	12%
	Etap III	budowa ścian nośnych parteru, schodów i stropu nad parterem; zaliczki na stolarkę okienną; koszty pośrednie budowy;	30.06.2026r	10%
	Etap IV	budowa ścian nośnych pierwszego piętra, schodów i stropu nad pierwszym piętrzem; wykonanie ścian poddasza i montaż konstrukcji dachu; koszty pośrednie budowy;	31.08.2026r	10%
	Etap V	wykonanie membrany dachowej, łąt i kontrłat i pokrycia dachu; wykonanie ścian działowych; montaż okien; drzwi wejściowe bez montażu; wykonanie instalacji elektrycznej bez osprzętu; orurowanie instalacji wod-kan i c.o.; wykonanie wentylacji mechanicznej etap 1; koszty pośrednie budowy;	30.11.2026r	12%
	Etap VI	wykonanie tynków wewnętrznych bez zabudowy pionów kanalizacyjnych; wykonanie izolacji dachu; wykonanie elewacji z obróbkami; wykonanie posadzek; wykonanie wentylacji mechanicznej etap 2; instalacje wod-kan i c.o.; montaż osprzętu rozdzielni; montaż pomp ciepła oraz pozostałego wyposażenia kotłowni; montaż drzwi wejściowych i tarasowych; montaż bram garażowych; koszty pośrednie budowy;	31.05.2027r	21%
	Etap VII	przyłącze wod-kan do lokalu; przyłącze elektryczne; utwardzenie dojazdów i miejsc postojowych; humusowanie ogrodów; ogrodzenie panelowe; elementy małej architektury; koszty pośrednie budowy; zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	30.09.2027r	10%
	Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie podlegać waloryzacji. Cena może ulec zmianie jedynie w przypadku zmiany stawki podatku VAT lub zmiany powierzchni użytkowej lokalu. Zasady są wskazane we wzorze umowy deweloperskiej.		
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 ROKU O OCHRONIE PRAW				

NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021 poz. 1177)	
Należy opisać, na jakich warunkach 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 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej . Ustawa deweloperska – ustawa z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 1) jeżeli umowa deweloperska objęta niniejszym aktem nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawą Deweloperską, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawą Deweloperską, ----- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej objętej niniejszym aktem, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, ----- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej 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 objętą niniejszym aktem, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,----- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską objętą niniejszym aktem, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, ----- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, w terminie wynikającym z umowy objętej niniejszym aktem, ---- 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 Ustawy Deweloperskiej,----- 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 Ustawy Deweloperskiej,----- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 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 Ustawy Deweloperskiej, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, ----- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe,----- 3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt. od 1 do 5 niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. ----- 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 6 niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem Nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, -----

	5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 7 niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,----- 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8 niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,----- 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 9 niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Umowy Deweloperskiej, ----- 8. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w § 3. ust. 1 pkt 2 niniejszego aktu, to jest w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, jeżeli powołana zmiana przepisów prawnych, spowoduje wzrost Ceny, o której mowa w § 3. ust. 1. niniejszego aktu, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę pisma od Dewelopera informującego o zmianie Ceny na skutek zmian zasad opodatkowania lub stawek podatkowych w podatku od towarów i usług, ale nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2029 roku.----- 9. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem w przypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń przynależnych zmierzona zgodnie z zasadami określonymi w § 1. ust. 1 pkt. 11. niniejszej umowy będzie różniła się od powierzchni określonej w § 1. ust. 1 pkt. 7. o więcej niż 2% - w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę protokołu pomiaru od Dewelopera informującego o zmianie powierzchni, ale nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2029 roku.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;	

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

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

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

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

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

5) projektem budowlanym;

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

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Piasecznie, ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Piasecznie, ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno,

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

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

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, 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 lub kasy,

- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- Bank Spółdzielczy w Piasecznie, ul. Kościuszki 23, 05-500 Piaseczno korzysta także z następujących znaków towarowych: Zgodnie z decyzją Zarządu od dnia **01.01.2013 r.** - **Bank Spółdzielczy w Piasecznie - PS Bank** posługuje się nowym znakiem firmowym - wspólnym dla wszystkich członków **Grupy BPS**.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji."

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
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	31.12.2027r

dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	3
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 1
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 1
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	4 przydzielone do każdego lokalu (dwa miejsca w garażu i dwa przed garażem)
	Dostępne media w budynku	woda miejska, energia elektryczna, kanalizacja
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp przez drogę wewnętrzną do drogi publicznej ul. Mościckiego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny usytuowany w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu oraz rozkład pomieszczeń zgodnie z załącznikiem nr 2 Kartą lokalu. Standard prac wykończeniowych – zgodnie z załącznikiem nr 1	

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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