

PROSPEKT INFORMACYJNY
przedsięwzięcia deweloperskiego NERO HOUSES
przy ulicy Obywatelskiej w Józefowie



Dwa budynki jednorodzinne dwulokalne wraz z wewnętrzną instalacją gazową na terenie działki nr.97 ob. 17 przy ul. Obywatelskiej 17A, 17B w Józefowie.

Sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1177 z późn.) zwanej dalej ustawą.

1.DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	D3M INVESTMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie spółka komandytowa wpisana do rejestru przedsiębiorców – Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000682750	
Adres	ul. Hoża 29, 00-521 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 9522164308	REGON, o ile taki posiada 367547777
Numer telefonu	+48 502 076 828	
Adres poczty elektronicznej	info@d3minvestments.pl	
Numer faksu	—	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nerohouses.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	ul. Mrówcza 82 04-762 Warszawa
Data rozpoczęcia	04.05.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.06.2022
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	—

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

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie	
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾		
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	dz. nr ew. 97 obr. 0030 ul. Obywatelska 17a, Józefów, identyfikator działki: 141701_1.0030.97	
Nr księgi wieczystej	WA10/00016169/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	---	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) w odległości ok. 300m przebiega czynna i rozbudowywana linia kolejowa nr 7 (hałas/drgania, ekrany akustyczne wg decyzji środowiskowej)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie	Plan ogólny gminy	

⁴³ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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

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

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

objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan odbudowy	Plan ogólny gminy - plan w opracowaniu;
	Inne ⁴	Miejscowy plan odbudowy - brak; Uchwała Rady Miasta Józefowa 284/VII/2017 z 10 maja 2017 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Sikorskiego, Dobrej, Kaspro-wicza, Wilsona, Bukowej i Ma-tejki - etap A, ogłoszona 22 maja 2017 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego pod pozycją 4852. Uchwała Rady Miasta Józefowa 421/VII/2018 z 15 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzen-nego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Sikor-skiego, Dobrej, Kaspro-wicza, Wilsona, Bukowej i Matejki - etap A2., ogłoszona 27 czerwca 2018 r. w Dzienniku Urzędowym Woje-wództwa Mazowieckiego pod po-zycją 6564
Ustalenia obowiązującego miejsco-wego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	dla terenu 6.MNL: „Ustala się, że przeznaczeniem terenów 2.MNL, 3.MNL, 5.MNL, 6.MNL, 11.MNL, 12.MNL, 14.MNL, 17.MNL, 19.MNL jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym, realizowana w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.” (§ 22 ust. 1 uchwały nr 284/VII/2017) „MNL – przeznaczeniu pod zabu-dowę mieszkaniową jednoro-dzinną na działkach z zielenią o

⁴ 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.

		charakterze leśnym;" (§ 5 pkt 2 uchwały nr 284/VII/2017) dla terenu 8.1.KD-D: „Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 8.1.KD-D jest droga publiczna dojazdowa." (§ 24 ust. 1 uchwały nr 421/VII/2018) „KD-D – przeznaczeniu pod drogi publiczne dojazdowe;" (§ 5 pkt 2 uchwały nr 421/VII/2018)
	Maksymalna intensywność zabudowy	dla terenu 6.MNL: „wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.8;" (§ 22 ust. 3 pkt 5 uchwały nr 284/VII/2017) dla terenu 8.1.KD-D: nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	dla terenu 6.MNL: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 8.1.KD-D: nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	dla terenu 6.MNL: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 8.1.KD-D: nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	dla terenu 6.MNL: „wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;" (§ 22 ust. 3 pkt 2 uchwały nr 284/VII/2017) dla terenu 8.1.KD-D: „ustala się maksymalną wysokość zabudowy: a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: nie więcej niż 12 m, b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m." (§ 24 ust. 2 pkt 6 uchwały nr 421/VII/2018)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	dla terenu 6.MNL: „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;" (§ 22 ust. 3 pkt 3 uchwały nr 284/VII/2017) „wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki." (§ 4 pkt 7 uchwały nr 284/VII/2017)

		dla terenu 8.1.KD-D: „ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%;" (§ 24 ust. 2 pkt 5 uchwały nr 421/VII/2018) „wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki." (§ 4 pkt 7 uchwały nr 421/VII/2018)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla terenu 6.MNL: „parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;" (§ 22 ust. 8 pkt 2 uchwały nr 284/VII/2017) „wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy." (§ 22 ust. 8 pkt 3 uchwały nr 284/VII/2017) dla terenu 8.1.KD-D: nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	dla terenu 6.MNL: „Zasady ochrony i kształtowania środowiska: południowo-wschodnia część obszaru planu położona jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu przepisów o ochronie przyrody; obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odręb-

		nich, poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: a) MNL i MN jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, b) MNL/U jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.” (§ 10 uchwały nr 284/VII/2017) dla terenu 8.1.KD-D: „Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.” (§ 9 uchwały nr 421/VII/2018) „Zasady ochrony i kształtowania środowiska: teren 20.MNL położony jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne, w szczególności z zakresu ochrony przyrody; obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNL jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.” (§ 10 uchwały nr 421/VII/2018)
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	dla terenu 6.MNL: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 8.1.KD-D: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	dla terenu 6.MNL: „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się zachowanie istniejącego budynku, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy, według przepisów odrębnych z zakresu ochrony dóbr kultury;” (§ 9 uchwały nr 284/VII/2017)

		W zakresie dóbr kultury współczesnej — Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie. dla terenu 8.1.KD-D: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	dla terenu 6.MNL: „południowo-wschodnia część obszaru planu położona jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu przepisów o ochronie przyrody;” (§ 10 pkt 1 uchwały nr 284/VII/2017) dla terenu 8.1.KD-D: nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	dla terenu 6.MNL: „Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami; parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują; wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy.” (§ 22 ust. 8 uchwały nr 284/VII/2017) „1. Ustala się, że układ drogowy stanowią drogi zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe a także drogi wewnętrzne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami

		rozgraniczającymi i zwymiarowane na rysunku planu. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6 m." (§ 11 uchwały nr 284/VII/2017) dla terenu 8.1.KD-D: „Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy; ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania narożnych ścież linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, według rysunku planu; ustala się klasę drogi dojazdowej; ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi; ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%; ustala się maksymalną wysokość zabudowy: a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: nie więcej niż 12 m, b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m." (§ 24 ust. 2 uchwały nr 421/VII/2018) „1. Ustala się, że układ drogowy stanowią drogi zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe, a także drogi wewnętrzne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami
--	--	---

		rozgraniczającymi i zwymiarowane na rysunku planu. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6 m." (§ 11 uchwały nr 421/VII/2018)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	dla terenu 6.MNL: „Zasady obsługi infrastruktury technicznej: ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20; ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu." (§ 22 ust. 7 uchwały nr 284/VII/2017) „1. Dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej. 2. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych. 3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem." (§ 12 uchwały nr 284/VII/2017) „W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z: a) istniejących przewodów w drogach: 1.KD-Z, 3.KD-L, 4.KD-L, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.1.KD-D,

		8.2.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, b) projektowanych przewodów w drogach: 1.KD-Z, 2.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-D, 10.KD-D i 13.KD-D, o minimalnej średnicy 30 mm; c) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów; ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej; dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych." (§ 13 uchwały nr 284/VII/2017) „W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez: a) istniejące przewody w drogach: 1.KD-Z, 3.KD-L, 4.KD-L, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.1.KD-D, 8.2.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, b) projektowane przewody w drogach: 2.KD-L, 5.KD-D, 9.KD-D o minimalnej średnicy 30 mm, c) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody; nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej po jej realizacji;" (§ 14 uchwały nr 284/VII/2017) „W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: ustala się, że wody opadowe lub roztopowe należy zagospodarować w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dla terenów dróg publicznych ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji z uwzględnieniem ustaleń pkt 3; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg układu podstawowego powinny być odprowadzane do
--	--	---

		gruntu, według przepisów odrębnych z zakresu podczyszczania ścieków oraz prawa wodnego." (§ 15 uchwały nr 284/VII/2017) „W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia; ustala się, że wszystkie nowo realizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe; dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej. (§ 16 uchwały nr 284/VII/2017) „W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu, za pomocą: a) istniejących przewodów w drogach: 1.KD-Z, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.1.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, b) projektowane przewody w drogach: 5.KD-D, 7.KD-D, 8.2.KD-D i 12.KD-D, o minimalnej średnicy 10 mm, c) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody; do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny." (§ 17 uchwały nr 284/VII/2017) „W zakresie usuwania odpadów stałych: ustala się obowiązek zapewnienia miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej; dopuszcza się możliwość jednego wspólnego miejsca zbiórki
--	--	---

		opadów dla kilku działek budowlanych." (§ 18 uchwały nr 284/VII/2017) „W zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej. (§ 19 uchwały nr 284/VII/2017) „1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej. 2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu według przepisów odrębnych." (§ 20 uchwały nr 284/VII/2017) dla terenu 8.1.KD-D: „Zasady obsługi infrastruktury technicznej: ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12÷20; ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu." (§ 24 ust. 4 uchwały nr 421/VII/2018) „1. Dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej. 2. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych. 3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompow-
--	--	---

		nie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem." (§ 12 uchwały nr 421/VII/2018) „W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z: a) istniejących przewodów w drogach: 6.KD-D i 8.1.KD-D oraz w sąsiadujących ulicach: Dobrej, Wilsona, Poniatowskiego, Lipowej i Matejki, b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów; ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej; dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych." (§ 13 uchwały nr 421/VII/2018) „W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez: a) istniejące przewody w drogach: 6.KD-D i 8.1.KD-D oraz w sąsiadujących ulicach: Dobrej, Wilsona, Poniatowskiego, Lipowej i Matejki, b) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody; nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej po jej realizacji." (§ 14 uchwały nr 421/VII/2018) „W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: ustala się, że wody opadowe lub roztopowe należy zagospodarować w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dla terenów dróg publicznych ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych lub roztopo-
--	--	--

		wych do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji z uwzględnieniem ustaleń pkt 3; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg układu podstawowego powinny być odprowadzane do gruntu, według przepisów odrębnych z zakresu podczyszczania ścieków oraz prawa wodnego." (§ 15 uchwały nr 421/VII/2018) „W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia; ustala się, że wszystkie nowo realizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe; dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej oraz zasilanie obiektów z odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW." (§ 16 uchwały nr 421/VII/2018) „W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu, za pomocą: a) istniejących przewodów w drogach: 6.KD-D i 8.1.KD-D oraz sąsiadujących ulicach: Dobrej, Wilsona, Poniatowskiego, Lipowej i Matejki, b) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody; do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny." (§ 17 uchwały nr 421/VII/2018) „W zakresie usuwania odpadów stałych:
--	--	--

		ustala się obowiązek zapewnienia miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej; dopuszcza się możliwość jednego wspólnego miejsca zbiórki opadów dla kilku działek budowlanych." (§ 18 uchwały nr 421/VII/2018) „W zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej oraz zasilanie obiektów z odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW." (§ 19 uchwały nr 421/VII/2018) „1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej. 2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu według przepisów odrębnych." (§ 20 uchwały nr 421/VII/2018)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	dla terenu 4.MN: „Ustala się, że przeznaczeniem terenów 4.MN, 10.MN, 15.MN i 18.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie wolno stojącej lub bliźniaczej." (§ 23 ust. 1); „MN - przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną" (§ 5 pkt 3) dla terenu 5.MNL: „Ustala się, że przeznaczeniem terenów 2.MNL, 3.MNL, 5.MNL, 6.MNL, 8.MNL, 11.MNL, 12.MNL, 14.MNL, 17.MNL, 19.MNL jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym, realizowana

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

		w formie wolno stojącej lub bliźniaczej." (stwierdzono nieważność na podstawie RN Wojewody Mazowieckiego nr LEX-I.4131.162.2017.AK z dn. 29.06.2017 r.) (§ 22 ust. 1); „MNL – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z zielenią o charakterze leśnym;" (§ 5 pkt 2) dla terenu 11.MNL: „Ustala się, że przeznaczeniem terenów 2.MNL, 3.MNL, 5.MNL, 6.MNL, 8.MNL, 11.MNL, 12.MNL, 14.MNL, 17.MNL, 19.MNL jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym, realizowana w formie wolno stojącej lub bliźniaczej." (stwierdzono nieważność na podstawie RN Wojewody Mazowieckiego nr LEX-I.4131.162.2017.AK z dn. 29.06.2017 r.) (§ 22 ust. 1); „MNL – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z zielenią o charakterze leśnym;" (§ 5 pkt 2) dla terenu 12.MNL: „Ustala się, że przeznaczeniem terenów 2.MNL, 3.MNL, 5.MNL, 6.MNL, 8.MNL, 11.MNL, 12.MNL, 14.MNL, 17.MNL, 19.MNL jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym, realizowana w formie wolno stojącej lub bliźniaczej." (stwierdzono nieważność na podstawie RN Wojewody Mazowieckiego nr LEX-I.4131.162.2017.AK z dn. 29.06.2017 r.) (§ 22 ust. 1); „MNL – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z zielenią o charakterze leśnym;" (§ 5 pkt 2) dla terenu 21.KDW: „Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 20.KDW jest droga wewnętrzna." (§ 39 ust. 1); „KDW – przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne;" (§ 5 pkt 5) dla terenu 4.KD-L:
--	--	--

		„Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.KD-L jest droga publiczna lokalna." (§ 28 ust. 1); „KD- – przeznaczeniu pod drogi publiczne: (...) b) KD-L – lokalne," (§ 5 pkt 4 lit. b) dla terenu 7.KD-D: „Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 7.KD-D jest droga publiczna dojazdowa." (§ 31 ust. 1); „KD- – przeznaczeniu pod drogi publiczne: (...) c) KD-D – dojazdowe;" (§ 5 pkt 4 lit. c)
	Maksymalna intensywność zabudowy	dla terenu 4.MN: „wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.8;" (§ 23 ust. 3 pkt 5) dla terenu 5.MNL: „wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.8;" (§ 22 ust. 3 pkt 5) dla terenu 11.MNL: „wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.8;" (§ 22 ust. 3 pkt 5) dla terenu 12.MNL: „wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.8;" (§ 22 ust. 3 pkt 5) dla terenu 21.KDW: nie dotyczy dla terenu 4.KD-L: nie dotyczy dla terenu 7.KD-D: nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	dla terenu 4.MN: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 5.MNL: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 11.MNL: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 12.MNL: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 21.KDW: nie dotyczy dla terenu 4.KD-L: nie dotyczy

		dla terenu 7.KD-D: nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	dla terenu 4.MN: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 5.MNL: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 11.MNL: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 12.MNL: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 21.KDW: nie dotyczy dla terenu 4.KD-L: nie dotyczy dla terenu 7.KD-D: nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	dla terenu 4.MN: „wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;” (§ 23 ust. 3 pkt 2) dla terenu 5.MNL: „wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;” (§ 22 ust. 3 pkt 2) dla terenu 11.MNL: „wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;” (§ 22 ust. 3 pkt 2) dla terenu 12.MNL: „wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;” (§ 22 ust. 3 pkt 2) dla terenu 21.KDW: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie (dotyczy wersji z uchwały 284/VII/2017) dla terenu 4.KD-L: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie dla terenu 7.KD-D: Plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	dla terenu 4.MN: „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;” (§ 23 ust. 3 pkt 3) dla terenu 5.MNL: „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;” (§ 22 ust. 3 pkt 3)

		dla terenu 11.MNL: „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;" (§ 22 ust. 3 pkt 3) dla terenu 12.MNL: „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;" (§ 22 ust. 3 pkt 3) dla terenu 21.KDW: „ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%." (§ 39 ust. 2 pkt 3) dla terenu 4.KD-L: „ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%." (§ 28 ust. 2 pkt 7) dla terenu 7.KD-D: „ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%." (§ 31 ust. 2 pkt 5)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla terenu 4.MN: „parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;" (§ 23 ust. 8 pkt 2); „wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy." (§ 23 ust. 8 pkt 3) dla terenu 5.MNL: „parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;" (§ 22 ust. 8 pkt 2); „wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na

		każde 100 m2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy." (§ 22 ust. 8 pkt 3) dla terenu 11.MNL: „parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;" (§ 22 ust. 8 pkt 2); „wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy." (§ 22 ust. 8 pkt 3) dla terenu 12.MNL: „parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;" (§ 22 ust. 8 pkt 2); „wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy." (§ 22 ust. 8 pkt 3) dla terenu 21.KDW: nie dotyczy dla terenu 4.KD-L: nie dotyczy dla terenu 7.KD-D: nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy - teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	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 terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. W promieniu 1 km od granicy przedsięwzięcia (ok. 0,58 km na zachód) przebiega czynna linia kolejowa nr 7 relacji Warszawa–Dęblin–Lublin–Dorohusk wraz ze stacją/przystankiem Michalin. Miejscowe plany przewidują w jej rejonie realizację bezkolizyjnych przejazdów/przejęć przez linię kolejową oraz wprowadzają strefy ograniczeń i wymogi ochrony przed hałasem i drganiami (m.in. pas 200 m od osi linii

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.

		oraz 120 m od skrajnych torów). Podstawa: uchwała nr 359/V/2010 § 10 pkt 1 i 2; uchwała nr 392/III/2002; uchwała nr 284/VII/2017 § 26 ust. 2 pkt 6; uchwała nr 303/VI/2013. 2. W promieniu 1 km plany miejscowe przewidują budowę i rozbudowę dróg publicznych: ul. Marsz. Piłsudskiego (symbole 3KG/4KG/1KD-G), dróg zbiorczych (m.in. ul. 3 Maja, Graniczna, Werbeny, ciąg Kasztanowa–Skłodowskiej) oraz dróg lokalnych i dojazdowych wraz z bezkolizyjnymi przejazdami w rejonie linii kolejowej. Podstawa: uchwała nr 69/IV/03 § 114; uchwała nr 292/VI/2013 § 11; uchwała nr 303/VI/2013 § 5 ust. 3 oraz § 47–50. 3. W sąsiedztwie, w promieniu 1 km, plan wyznacza tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej (symbole IE) jako inwestycje celu publicznego. Podstawa: uchwała nr 303/VI/2013 § 5 ust. 3. 4. Tereny w promieniu 1 km przeznaczone są w planach przeważająco pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową i usługową. Podstawa: uchwała nr 284/VII/2017; uchwała nr 421/VII/2018; uchwała nr 408/VII/2018; uchwała nr 230/V/2009; uchwała nr 260/VI/2013. 5. Plany dla rejonu ul. Szerokiej (ok. 0,64 km na płd.-zach. od działki) przewidują przebudowę i budowę dróg publicznych (m.in. ul. Graniczna, Wawerska, Sienkiewicza, Piaskowa, Zawiszy Czarnego, Cicha, Lelewela oraz projektowana ul. Szeroka jako droga lokalna/dojazdowa), a także rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, gaz, elektroenergetyka) oraz tereny usług oświaty i usług zdrowia. Podstawa: uchwała nr 197/IV/2004 § 25, § 27–34;
--	--	--

		uchwała nr 226/VI/2012 § 10, § 11, § 16–17.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Rozbudowa linii kolejowej nr 7 poprzez dobudowę czwartego toru na odcinku Warszawa Wawer – Otwock WOOŚ-II.420.434.2019.MBR.61 (z 3.06.2025, opubl. 6.06.2025) Linia kolejowa nr 7 przebiega w odległości ok. 0,6 km na zachód od granicy terenu inwestycji. Decyzja określa m.in. warunki ograniczenia oddziaływania hałasu (ekrany akustyczne wzdłuż całego odcinka wys. 2–6 m), drgań i pola elektromagnetycznego.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren przedsięwzięcia nie jest objęty mapami zagrożenia powodziowego ani mapami ryzyka powodziowego
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Starosta Otwocki 443/2025 (zmiana decyzji nr 8/2025 z 28.05.2025) 8 września 2025 r. Rozbudowa drogi gminnej ul. Malinowej w Józefowie na odcinku od ul. Wilsona do ul. Matejki
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Wojewoda Mazowiecki 79/SPEC/2020 20 lipca 2020 r. WI-1.747.2.3.2020.EA(MP) Ustalenie lokalizacji linii kolejowej nr 7 na odcinku Warszawa Wschodnia – Otwock oraz linii kolejowej nr 506 (Warszawa Antoninów – Warszawa Gocławek) wraz z infrastrukturą towarzyszącą Wojewoda Mazowiecki

		188/SPEC/2022 3 października 2022 r. Ustalenie lokalizacji linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku od km 24+908 do km 26+056 wraz z infrastrukturą towarzyszącą Wojewoda Mazowiecki 25/LOK/2020 19 marca 2021 r. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego: przebudowa i remont (dostosowanie do standardów TSI-PRM) stacji kolejowej i peronu „Michalin” w Józefowie
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zażalenie	tak	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DECYZJA NR 190/2026 w sprawie nr AB.6740.1503.2025.MB, Starosta Otwocki	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	---	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	---	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	---	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia 16.04.2026 Planowany termin zakończenia robót 31.08.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne z infrastrukturą techniczną, z odstępem 7m pomiędzy budynkami
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar wg Normy nr PN-ISO 9836:1997 – obmiar wykonany zostanie na poziomie podłogi i w stanie całkowicie wykończonym, wnek w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 mkw nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia powierzchnie ze skośnym sufitem: liczy się w całości zgodnie z powierzchnią podłogi i dzieli na dwie części: część o wysokości 1,9 m i więcej oraz na część pomocniczą o wysokości poniżej 1,9 m - powierzchnie zewnętrzne nie zamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy) dolicza się do powierzchni mieszkania, wykazując oddzielnie: powierzchnie nie nakryte (balkony, tarasy) i powierzchnie nakryte (loggie).	
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)	---
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego z zachowaniem ograniczeń w wypłacie środków wskazanych w art. 16-17 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1: 25 % ceny do dn.31.03.2026 - nabycie gruntu - pracę projektową - uzyskanie pozwolenia na budowę Etap 2: 25 % ceny do dn.31.08.2026 - roboty ziemne - fundamenty - ściany - stropy Etap 3: 20 % ceny do dn.31.12.2026 - stan surowy zamknięty - ściany działowe - dach - okna - drzwi wejściowe Etap 4: 20% ceny do dn.30.04.2027 - stan wykończeniowy zewnętrzny i wewnętrzny - instalacje wewnętrzne elektryczne, montaż gniazd - instalacje wewnętrzne wod-kan, co - tynki wewnętrzne - elewacja - posadzki, bez wykończenia Etap 5: 10 % ceny do dn. 31.08.2027 - instalacje techniczne - zagospodarowanie terenu - brama garażowa - zawiadomienie o zakończeniu budowy - wpis w dzienniku budowy	

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) 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 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym..

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawki podatku VAT w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, cena sprzedaży lokalu ulegnie zmianie zgodnie ze zmianą stawki podatku VAT, a deweloper niezwłocznie powiadomi nabywcę o zmianie ceny sprzedaży spowodowanej zmianą stawki podatku VAT, jednocześnie przekazując informację o nowej cenie sprzedaży. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu, będzie się różniła od powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej, deweloper powiadomi nabywcę na piśmie, o zmianie powierzchni użytkowej lokalu, w tym o wynikającej z tego faktu zmianie ceny sprzedaży, wskazując: wynik obmiaru lokalu i wynikającą z tego obmiaru różnicę pomiędzy powierzchnią wybudowanego lokalu, a projektowaną powierzchnią lokalu oraz informację na temat odpowiedniej korekty ceny sprzedaży wynikającej z powyższej różnicy w obmiarze lokalu.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Art. 43. [Przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej lub innej umowy zawieranej z deweloperem] 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3lub 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 2,3lub 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. 21lub art. 22prospektu 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 2,3lub 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 2,3lub 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 2,3lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą 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 1lub 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.

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.

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.

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 lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

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.

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.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. [Skutki odstąpienia od umowy przez nabywcę]

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

	2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasa z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Art. 45. [Warunki skuteczności oświadczenia woli nabywcy o odstąpieniu od umowy] 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.
INNE INFORMACJE⁴⁴⁾	
I. Informacja o: 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.	

⁴⁴ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiadnio 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:
 - 1) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - 2) 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:
 - 1) 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - 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 – 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 ING Bank Śląski otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski
- 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,
- ING Bank Śląski korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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