

**PROSPEKT INFORMACYJNY  
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO  
PN. „NOVA OWOCOWA”**

na działkach nr 827/5, 827/6, 827/7, 827/8, 827/9, 827/10,  
obręb 0022 Karolina położonych w Karolinie, gm. Mińsk Mazowiecki  
polegającego na budowie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych  
dwulokalowych wraz z instalacją gazową

**ZADANIE INWESTYCYJNE NR 1**

polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie  
bliźniaczej na działkach nr 827/5, 827/6, 827/7



**DEWELOPER:**

**ARTE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

ul. Puławska 77/U.5, 02-595 Warszawa

KRS: 0000871179, NIP: 1133024000

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695 z późn. zm.)

Sporządzony dnia: 28 listopada 2025r.

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
<b>Deweloper</b>	ARTE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS: 0000871179	
<b>Adres</b>	ul. Puławska 77/U.5, 02-595 Warszawa	
<b>Nr NIP i REGON</b>	NIP: 1133024000	REGON: 38766848800000
<b>Nr telefonu</b>	736 845 689	
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	biuro@arte-development.pl	
<b>Nr faksu</b>		
<b>Adres strony internetowej Dewelopera</b>	<a href="https://www.arte-development.pl/">https://www.arte-development.pl/</a>	

## 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. Z. Małaszczyckiej 162, 05-300 Karolina/Mińsk Mazowiecki
Data rozpoczęcia	26 sierpnia 2021r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	26 czerwca 2023r.



### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Mitośza 2, 05-300 Stara Niedziatka/ Mińsk Mazowiecki
Data rozpoczęcia	25 października 2023r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	25 czerwca 2025r.



## OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł	Nie
---	-----

## III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI W RAMACH PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej i nr obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	ul. Owocowa, 05-300 Karolina, gm. Mińsk Mazowiecki, nr działki ewidencyjnej 827/5, 827/6, 827/7, 827/8, 827/9, 827/10, obręb ewidencyjny nr: 0022 Karolina
Numer księgi wieczystej	SI1M/00037902/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką. Brak jest wniosków o obciążenie hipoteką księgi wieczystej nieruchomości. W dziale czwartym księgi wieczystej nieruchomości mogą być ujawnione roszczenia banków w stosunku do nabywców lokali mieszkalnych (kredytobiorców tych banków) o ustanowienie hipotek na lokalach zabezpieczonych kredytem. W/w roszczenia zostaną wykreślone z działu czwartego księgi wieczystej nieruchomości po ustanowieniu odrębnej własności lokali, których dotyczą te wpisy. Podstawę prawną w/w wpisów stanowi art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia<sup>3</sup></p>	<p>Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiednich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 22.39 MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,</li> <li>• 22.11 KD-D- droga dojazdowa.</li> </ul> <p>W pobliżu znajduje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przedszkole,</li> <li>• sklep spożywczy,</li> <li>• paczkomat,</li> <li>• restauracja,</li> <li>• kościół,</li> <li>• przystanek</li> </ul>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>4</sup></p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Ogłoszenie Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki o przystąpieniu do sporządzenia „Planu ogólnego gminy Mińsk Mazowiecki”</p> <p>Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki</p> <p><a href="https://www.bip.minskmazowiecki.pl/2891,plan-ogolny-procedura">https://www.bip.minskmazowiecki.pl/2891,plan-ogolny-procedura</a></p> <p>Uchwała nr XXXVIII.333.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki”</p> <p>Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki</p> <p><a href="https://www.bip.minskmazowiecki.pl/2707,zmiana-suikzp-z-17-03-2022">https://www.bip.minskmazowiecki.pl/2707,zmiana-suikzp-z-17-03-2022</a></p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Uchwała nr XV.141.2020 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” - tereny położone w</p>

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

<sup>4</sup> Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji.

		<p>miejsowościach: Karolina i Wólka Mińska (Dz.U. Woj. Maz. z 2020, poz. 6362 z dnia 5 czerwca 2020 r.) zmieniona Uchwałą nr XLVI.414.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A4” - tereny położone w miejscowościach: Karolina i Wólka Mińska (Dz. U. Woj. Maz. z 2023 roku, poz. 37 z 2 stycznia 2023 r.)</p> <p>Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki <a href="https://www.bip.minskmazowiecki.pl/374,karolina">https://www.bip.minskmazowiecki.pl/374,karolina</a></p>
	Miejscowy plan odbudowy	Nie podjęto uchwały.
	<p>Inne, tj. Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),</li> <li>2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,</li> <li>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),</li> <li>4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,</li> <li>5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,</li> <li>6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,</li> <li>7) uznania zabytku za pomnik historii,</li> <li>8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,</li> <li>9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów,</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) brak,</li> <li>2) brak,</li> <li>3) brak,</li> <li>4) brak,</li> <li>5) brak,</li> <li>6) brak,</li> <li>7) brak,</li> <li>8) brak,</li> <li>9) brak.</li> </ol>

	standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	22.39 MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak.
	Maksymalna wysokość zabudowy	9m i nie więcej niż 3 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny
	<b>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody, krajobrazu:</b>	
<p>§ 7 MPZP</p> <p>1. Nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych, to znaczy: istniejącego drzewostanu, flory i fauny, stosunków wodnych - wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne.</p> <p>2. Ustala się następujące zasady ochrony rowów melioracyjnych:</p> <p>1) nakazuje się zachowanie przebiegu i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez teren gminy;</p> <p>2) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości linii ogrodzeń minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów oraz odległości linii zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.</p> <p>3. Zakazuje się dokonywania zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.</p> <p>4. Ustala się następujące zasady ochrony istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód gruntowych oraz działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych:</p> <p>1) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i wód podziemnych;</p> <p>2) określa się zasady odprowadzania ścieków bytowych według §13 ust.3;</p> <p>3) określa się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych według §13 ust.4;</p> <p>4) ogranicza się wprowadzanie powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych przez wyznaczenie ustalonego minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów.</p> <p>5. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem i zapewnienia właściwego standardu akustycznego istniejącej i projektowanej zabudowy chronionej akustycznie: nakazuje się przestrzeganie w poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym:</p> <p>1) tereny MN/U, MN i MNL kwalifikuje się w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,</p>		

	<p>2) w przypadku realizacji na danym terenie innej funkcji jako dopuszczalnej nakazuje się stosowanie standardów akustycznych odpowiednio: dla usług z zakresu zdrowia (szpitale) jak dla "terenów szpitali w miastach", dla usług z zakresu opieki społecznej jak dla "domów opieki społecznej" a dla oświaty i innych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla "zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży".</p> <p>6. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza: określa się dopuszczalne formy ogrzewania zabudowy według §13 ust.6.</p> <p>7. Ustala się zasady ochrony przed zanieczyszczeniami ziemi: określa się zasady gospodarki odpadami według §13 ust.9.</p> <p>8. Zakazuje się pozyskiwania kopalin poza wyznaczonymi miejscami. 9. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.</p> <p>10. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.</p>
	<p><b>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:</b></p>
	<p>Brak.</p>
	<p><b>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</b></p>
	<p>§ 8 MPZP</p> <p>1. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego ustala się: obowiązek zachowania istniejących zadrzewień w celu utrzymania naturalnych walorów obszaru.</p> <p>6. Dla obiektów wskazanych w ust.5:</p> <p>1) zakazuje się zmiany cech architektonicznych budynku, charakterystycznych dla okresu jego powstania takich jak: bryła, dach, balkony i balustrady, stolarka, materiały elewacyjne, podział elewacji, detale architektoniczne i elementy elewacji takie jak boniowanie, gzymsy, cokoty, obramienia okien, okładziny elewacyjne;</p> <p>2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy obiektów;</p> <p>3) dopuszcza się remont budynków pod warunkiem:</p> <p>a) zachowania skali i gabarytu budynków;</p> <p>b) zachowania oryginalnych osi kompozycyjnych elewacji, rytmu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien dla całego budynku,</p> <p>c) zachowania oryginalnego kąta nachylenia połaci dachowej i oryginalnego materiału pokrycia dachu;</p> <p>4) dopuszcza się docieplanie ścian elewacyjnych od strony zewnętrznej pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji oraz wartościowych elementów jej wykończenia; 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i nośników reklamowych;</p> <p>6) nakazuje się traktowanie zabudowy o charakterze substandardowym wewnątrz podwórka jako tymczasowej przeznaczonej do likwidacji.</p> <p>7. Dla oznaczonych na rysunku planu krzyży, kapliczek oraz pomników:</p> <p>1) dla obiektów ujętych GEZ nakazuje się zachowanie, dopuszcza się remont pod warunkiem zachowania oryginalnych gabarytów, materiałów i kolorystyki,</p> <p>2) dla obiektów pozostałych nakazuje się zachowanie, z dopuszczeniem korekty ich lokalizacji do 5 m w przypadku kolizji z racjonalnym zagospodarowaniem terenu.</p>
	<p><b>Wymagania dotyczące innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:</b></p>
	<p>§ 10 MPZP</p>

	<p>1. W granicach pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 10 kV (19 m z każdej strony osi linii) i średniego napięcia 15 kV (5 m z każdej strony osi linii) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>2. Na rysunku planu oznacza się obszary zdrenowane, dla których:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nakazuje się ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (sieć drenarska), z zastrzeżeniem pkt 2;</li> <li>2) dopuszcza się przeznaczenie obszarów zdrenowanych pod zabudowę, inwestycje drogowe, infrastrukturę techniczną lub zalesienia po przebudowie lub likwidacji urządzeń na warunkach przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego;</li> <li>3) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;</li> <li>4) dopuszcza się przebudowę lub przekrycie rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych;</li> <li>5) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych - nakazuje się odsunięcia zabudowy i ogrodzeń od rowów według §7 ust.2 pkt 2.</li> </ol> <p>3. W granicach strefy najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących stanowić zagrożenie dla czystości wód tego zbiornika.</p> <p>4. W granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>5. W odległości 5 km od granicy lotniska w Janowie ustala się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa lotniczego.</p> <p>6. Ustala się obszar kontrolowany gazociągu średniego ciśnienia o szerokości 1 m z każdej strony osi gazociągu, w granicach którego ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>7. Ustala się strefy ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasów, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.</p>
	<p><b>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p>
	<p>§ 12 MPZP</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustala się układ komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej obsługującej tereny objęte planem, w skład którego wchodzi istniejące i projektowane drogi: KD-A (autostrada), KD-Z (zbiorcze), KD-L (lokalne) i KD- D (dojazdowe).</li> <li>2. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa się klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu. <ol style="list-style-type: none"> <li>1) drogi powiatowe nr 2223W (105KD-Z) i 2227W (106KD-Z) stanowią główne powiązanie ponadlokalne w stosunku do obszaru planu;</li> <li>2) sieć dróg gminnych klasy lokalnej KD-L i dojazdowej KD-D, wymienionych w części szczegółowej planu, stanowi system powiązań lokalnych, doprowadzających ruch do obszaru planu;</li> <li>3) nakazuje się dostosowanie dróg KD-Z i KD-L do potrzeb transportu publicznego, rejony lokalizacji przystanków autobusowych wskazano informacyjnie na rysunku planu.</li> </ol> </li> <li>3. Dopuszcza się odcinkowe przewężenia dróg ze względu na istniejące zainwestowanie.</li> <li>4. Dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 5 m dla dróg o długości do 80 m,</li> <li>b) 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m;</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>

	<p>2) drogi wewnętrzne o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m. Dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiający zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m;</p> <p>3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych mających swój początek na istniejących placach manewrowym wynosi 8 m oraz powinna spełniać warunki zawarte w pkt. 2;</p> <p>4) włączenia do dróg wewnętrznych z dróg publicznych winny być sytuowane w miarę możliwości w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie lub w miejscu wskazanym na rysunku planu;</p> <p>5) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego.</p> <p>5. Nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działek objętych pozwoleniem na budowę, położonych w granicach terenu objętego planem, według następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem ust.6:</p> <p>1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy siedliskowej na terenach R - co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;</p> <p>2) dla obiektów biur i administracji - co najmniej 25 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;</p> <p>3) dla obiektów handlu (sklepy, punkty usługowe) - co najmniej 25 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;</p> <p>4) dla szkół i przedszkoli - co najmniej 30 miejsc do parkowania / 100 zatrudnionych;</p> <p>5) dla restauracji i kawiarni - co najmniej 35 miejsc do parkowania / 100 miejsc konsumpcyjnych;</p> <p>6) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - co najmniej 20 miejsc do parkowania / 100 użytkowników jednocześnie; 7) dla obiektów usługowych z zakresu zdrowia - co najmniej 10 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> , dla przychodni - co najmniej 2 miejsca do parkowania / 1 gabinet;</p> <p>8) dla hoteli - co najmniej 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek;</p> <p>9) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc do parkowania dla 100 użytkowników jednocześnie</p> <p>10) dla banków - co najmniej 40 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;</p> <p>11) dla kościołów - co najmniej 10 miejsc do parkowania dla 100 użytkowników jednocześnie.</p> <p>6. Na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości:</p> <p>1) 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15;</p> <p>2) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40;</p> <p>3) 3 miejsca - jeżeli liczba miejsc wynosi 41-100;</p> <p>4) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.</p> <p>7. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej: 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;</p> <p>2) ustala się wydzielenie miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów w ramach parkingów samochodowych w ilości 10% ilości miejsc do parkowania oraz dopuszcza się lokalizowanie stojaków dla rowerów na pozostałych terenach komunikacji lub na działkach budowlanych.</p> <p><b>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</b></p> <p>§ 13 MPZP</p>
--	--

	<p>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.</p> <p>1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</p> <p>1) ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych i nowo realizowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>2) w przypadku braku możliwości realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie tych sieci przez tereny o innych funkcjach, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;</p> <p>3) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.</p> <p>2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:</p> <p>1) docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur <math>\varnothing</math> 50 mm;</p> <p>2) dopuszcza się korzystanie ze studni indywidualnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22.27MN/U, 22.28MN/U, 22.33MN/U i 22.43MN/U1 ;</p> <p>3) przekroje przewodów wodociągowych powinny uwzględniać zapotrzebowanie wody również dla celów przeciwpożarowych.</p> <p>3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:</p> <p>1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo- gospodarczych do istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy rur <math>\varnothing</math> 63 mm;</p> <p>2) na obszarach, gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja sanitarna lub które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, dopuszcza się czasowe stosowanie:</p> <p>a) kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi zbiornikami ścieków,</p> <p>b) oczyszczalni indywidualnych;</p> <p>3) ustala się podłączenie do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji;</p> <p>4) nakazuje się wyposażenia obiektów usługowych i produkcyjnych w odpowiednie urządzenia separujące i / lub podczyszczające ścieki technologiczne i dostosowujące je do warunków technicznych odbiorcy;</p> <p>5) nakazuje się stosowanie na terenach stacji paliw zabezpieczeń specjalistycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <p>1) ustala się, że wody opadowe i roztopowe zagospodarowane zostaną na działce budowlanej, wg rozwiązań indywidualnych;</p> <p>2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do lokalnych cieków, na warunkach przepisów odrębnych;</p> <p>3) dla zabudowy usługowej oraz produkcyjnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i placów parkingowych, po ewentualnym podczyszczeniu, do odbiorników wód opadowych na warunkach przepisów odrębnych.</p> <p>5. W zakresie sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz na warunkach przepisów odrębnych.</p> <p>6. W zakresie systemu ciepłowniczego i zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła z wykorzystaniem sieci gazowej, elektroenergetycznej, odnawialnych źródeł energii oraz paliw, których spalanie nie powoduje przekroczenia</p>
--	--

	<p>wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo.</p> <p>7. W zakresie sieci elektroenergetycznych i zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:</p> <p>1) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć (SN) 15 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo - rozdzielczych SN/nN z możliwością ich skablowania, remontu i przebudowy na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;</p> <p>2) ustala się pasy technologiczne napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV według §10 ust. 1;</p> <p>3) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci, za pomocą linii napowietrznych lub kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wewnętrznych lokalizowanych na terenie działek budowlanych lub na działkach wydzielonych;</p> <p>5) dopuszcza się zasilanie ze stacji 15/0,4 kV poza obszarem planu.</p> <p>8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych:</p> <p>1) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;</p> <p>2) z uwagi na ochronę krajobrazu nakazuje się, w miarę możliwości technicznych, stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu dotyczącymi powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki.</p> <p>9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się obowiązek:</p> <p>1) wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz obowiązek ich okresowego wywozu systemem zorganizowanym zgodnie z wymaganiami określonymi w stosownych regulaminach;</p> <p>2) gospodarowania odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.</p>	
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>5</sup></p>	Przeznaczenie terenu	22.39 MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	9m i nie więcej niż 3 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	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 zawarte w: <sup>6</sup>	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja nr 603/2024 z dnia 18 lipca 2024r. nr AB.6740.2.34.2024 wydana przez Starostę Mińskiego zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i wydająca pozwolenie na budowę budynku usługowego

<sup>6</sup> 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.

		wraz z instalacją kanalizacji deszczowej, separatorem i 5 zbiornikami na wodę deszczową na działce o nr ewid. 8159 położonej w miejscowości Mińsk Mazowiecki.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak.
	miejscowych planach odbudowy	Brak.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak.
	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	<p>Decyzja nr 760/2025 z dnia 8 sierpnia 2025r. nr AB.6740.15.355.2024 wydana przez Starostę Mińskiego zezwalająca na budowę drogi gminnej bez nazwy łączącej ul. Mariana Langiewicza i ul. Mazowiecką z ul. Siennicką i ul. Stanisława Wyspiańskiego w gminie Mińsk Mazowiecki i mieście Mińsk Mazowiecki.</p> <p>Decyzja nr 209/2025 z dnia 13 marca 2025r. nr AB.6740.15.336.2024 wydana przez Starostę Mińskiego zezwalająca na realizację inwestycji drogowej obejmującej budowę drogi gminnej nr 220815W-ul. Jabłoniowej na odc. od skrzyżowania z ul. Natolin do skrzyżowania z drogą powiatową nr 2227W- ul. Mazowiecką w Starej Niedziałce, gm. Mińsk Mazowiecki.</p> <p>Decyzja nr 210/2025 z dnia 13 marca 2025r. znak: AB.6740.15.350.2024 wydana przez Starostę Mińskiego zezwalająca na realizację inwestycji drogowej obejmującej rozbudowę drogi gminnej nr 220817W- ul. Koszykowej w Wólce Mińskiej, gm. Mińsk Mazowiecki.</p> <p>Decyzja nr 71/Z/2025 z dnia 28 listopada 2025r.znak: AB.6740.15.292.2025 wydana przez Starostę Mińskiego zmieniająca decyzję Starosty Mińskiego nr 210/2025 z dnia 13 marca 2025r. (znak: AB.6740.15.350.2024).</p>

decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 21 lipca 2022r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej w zakresie sieci przesyłowej	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usługi i sieci telekomunikacyjnych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 22 lipca 2022r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie wydano żadnej decyzji w myśl ustawy z dnia 22 lutego 2019r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym.

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał.	Decyzja 1057/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.166.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.	

	<p>Decyzja 1058/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.170.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> <p>Decyzja 1059/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.167.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> <p>Decyzja 1060/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.171.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> <p>Decyzja 1061/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.168.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p> <p>Decyzja 1062/2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę nr: AB.6740.11.169.2025 wydana w dniu 21 października 2025r. przez Starostę Mińskiego.</p>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwolenie 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 2021r/ 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	20 września 2027r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	20 listopada 2025r.-termin rozpoczęcia prac budowlanych, 20 sierpnia 2027r.- termin zakończenia prac budowlanych.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków mieszkalnych	W całej inwestycji docelowo będzie sześć budynków jednorodzinnych dwulokalowych.
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Na każdej z sześciu działek powstanie jeden budynek jednorodzinny dwulokalowy.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona po wykonaniu ścianek działowych, posadzek zgodnie z normą 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	- 35 % środki własne, - 65 % środki pochodzące z przedpłat Nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank prowadzący Rachunek Powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy i na jego żądanie informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Prawo wypowiedzenia umowy prowadzenia Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy.	Bank Spółdzielczy w Mińsku Mazowieckim	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach stanowi załącznik nr 1 do prospektu informacyjnego.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zgodnie z § 13 wzoru umowy deweloperskiej: 6. W przypadku, w którym powierzchnia użytkowa <i>Lokalu</i> ustalona w wyniku inwentaryzacji powykonawczej będzie różnić się w stosunku do <i>Projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu</i> , <i>Cena Lokalu</i> zostanie odpowiednio obniżona albo podwyższona o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową <i>Lokalu</i> ustaloną w inwentaryzacji powykonawczej a <i>Projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu</i> i ceny jednego metra kwadratowego brutto powierzchni użytkowej <i>Lokalu</i> . 7. <i>Cena</i> może ulec zmianie w przypadku z stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty całej <i>Ceny</i> . W takim przypadku należne raty <i>Ceny</i> przypadające do zapłaty po dniu wejścia w życie zmiany stawki tego podatku zostaną odpowiednio obniżone, albo mogą zostać odpowiednio podwyższone o kwotę wynikającą ze zmiany tej stawki. <i>Deweloper</i> poinformuje	

	<p>Nabywcę o zmianie wysokości rat na piśmie w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie znowelizowanych przepisów.</p>
<p><b>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</b></p>	
<p>Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Zgodnie z § 17 wzoru umowy deweloperskiej:  § 17 PRAWO ODSTĄPIENIA  I. Prawo do odstąpienia Nabywcy:  1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:  1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;  2) jeżeli informacje zawarte w tej Umowie 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 - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;  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 - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;  4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;  5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy;  6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, w terminie określonym w § 16 niniejszej Umowie; W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy;  7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej (w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank) - po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 tej Ustawy;  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 - w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy;  9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej (niezwarcie nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku upadłości banku lub kasy prowadzącej mieszkaniowy rachunek powierniczy), w terminie określonym w tym przepisie - po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;  10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;</p>

	<p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;</p> <p>2. Strony oświadczają, że w przypadku podwyżki stawki podatku VAT odnośnie Ceny za Lokal, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od tej Umowy w ciągu 30 dni od daty pisemnego powiadomienia przez Dewelopera o podwyższeniu stawki. W razie niezłożenia przez Nabywcę pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym, Umowa nadal wiąże strony, a Nabywca zobowiązuje się do uregulowania różnicy w cenie brutto, wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia o zmianie stawki podatku VAT.</p> <p>3. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia Lokalu będzie się różnić od powierzchni projektowanej. Prawo odstąpienia nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy różnica powierzchni wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych na jego Zlecenie. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o ostatecznej powierzchni Lokalu. W razie niezłożenia przez Nabywcę pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym, Umowa nadal wiąże Strony.</p> <p>II. Prawa do odstąpienia Dewelopera:</p> <p>1. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>2. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej 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.</p> <p>III. Postanowienia wspólne dla Nabywcy i Dewelopera:</p> <p>1. Strony ustalają, że:</p> <p>1) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis roszczenia na rzecz Nabywcy na podstawie tej Umowy, oświadczenie woli Nabywcy będzie skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i jednocześnie zawierać będzie zgodę na wykreślenie tego roszczenia;</p> <p>2) w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia, Nabywca zobowiązuje się do dostarczenia Deweloperowi zgody na wykreślenie roszczenia Nabywcy wpisanego na podstawie postanowień niniejszej umowy, wyrażonej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p> <p>2. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej (tj. § 17 dział I ust. 1 tego notarialnego), Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.</p> <p>3. Strony postanawiają, że w przypadku skutecznego skorzystania przez którąkolwiek ze stron z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, zwrot środków pieniężnych nastąpi na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty odstąpienia, z zastrzeżeniem że środki zgromadzone na Indywidualnym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym Nabywcy i niepodjęte przez Dewelopera zwracane będą w terminie i zgodnie z procedurą Banku oraz zgodnie z postanowieniami ust. 4 poniżej.</p>
--	---

	<p>4. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej od niniejszej Umowy, przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy. Postanowienia te stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.</p> <p>5. 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 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p>
--	--

## 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 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 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 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,

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 Mińsku Mazowieckim (zwanym dalej: „Bankiem”), prowadzącym/prowadzącej 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 Banku,
- 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 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 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 sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
--	--

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej umów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30 październik 2027r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej umów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Konstrukcja budynku tradycyjna, fundamenty bezpośrednie w postaci ław i stóp fundamentowych, ściany murowane, stropy żelbetowe monolityczne, dach o konstrukcji drewnianej. Usztywnienie budynku w postaci ścian murowanych, słupów, rdzeni, wieńców i belek żelbetowych. Budynek składa się z dwóch części oddzielonych od siebie na całej wysokości, od wierzchu fundamentu do konstrukcji dachu. Fundament zaprojektowano jako wspólny dla obu części budynku.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenu wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper został określony w załączniku nr 4 do prospektu informacyjnego.
	Liczba lokali w budynku	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	– 1 miejsce w garażu w bryle budynku należące do jednego lokalu, – 1 miejsce na parkingu zewnętrznym.
	Dostępne media w budynku	prąd, woda, gaz, kanalizacja
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Owocowa.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie lokalu mieszkalnego w zostało określone w karcie lokalu stanowiącej załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonana zobowiązuje się deweloper	Układ pomieszczeń został określony w załączniku nr 5 do prospektu informacyjnego. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper został określony w załączniku nr 4 do prospektu informacyjnego.
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 jednorodzinny	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 reprezentowania Dewelopera)

Załączniki do prospektu informacyjnego:

- 1) załącznik nr 1 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
- 2) załącznik nr 2 - Wzór umowy deweloperskiej
- 3) załącznik nr 3 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji ochronnych terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
- 4) załącznik nr 4 - Zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper
- 5) załącznik nr 5 - Karta lokalu zawierająca rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, rzut lokalu mieszkalnego, powierzchnie lokalu i pomieszczeń,
- 6) załącznik nr 6 - Powierzchnia nieruchomości przeznaczona do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali,