

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 16.09.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY
BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY DWULOKALOWY Z GARAŻAMI NA NIERUCHOMOŚCI
PRZY UL. JAŁOWCOWEJ 7, MICHAŁÓW-GRABINA (DZIAŁKA NR EW. 71/13, OBR 0009,
W MIEJSCOWOŚCI MICHAŁÓW-GRABINA, GMINA NIEPORĘT.

CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

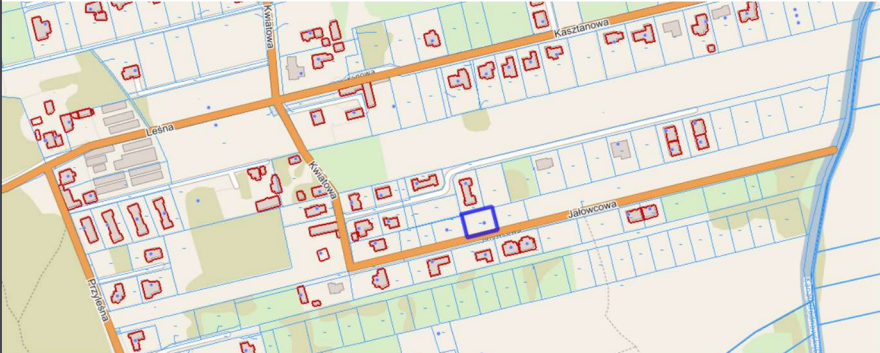
DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Szymon Rębelski	
Adres	ul. Małych Dębów 3B, 03-256 Warszawa	
Numer NIP REGON	NIP: 5242684157	REGON: 381397054
Numer telefonu	+ 48 694 948 622	
Adres poczty elektronicznej	biuro@domygrabina.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.domygrabina.pl/	

DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹¹⁾	Michałów-Grabina, gmina Nieporęt, ul. Jałowcowa 7, dz. ew. nr 71/13 z obrębu 0009.  Na działce 71/13 realizowana jest inwestycja mająca na celu budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego z garażami wraz z infrastrukturą towarzyszącą na podstawie prawomocnej decyzji nr 1379/24 z 14.11.2024 r. wydanej przez Starostę Legionowskiego.
Numer księgi wieczystej	WA1L/00091414/2
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.	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³³⁾	Charakterystyka zabudowy na działkach bezpośrednio sąsiadujących względem granic inwestycji: od strony wschodniej - działka niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczona na rysunku planu symbolem 15MN, od strony zachodniej działka graniczy z działką niezabudowaną, przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5MN/U, od strony północnej teren graniczy z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz z działką niezabudowaną przeznaczoną w MPZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 15MN. Od strony południowej graniczy z działką drogową, która znajduje się w pasie ul. Jałowcowej, działka posiada przeznaczenie pod tereny dróg wewnętrznych, oznaczona na rysunku planu symbolem 6KDW. Około 89 m na wschód od granic inwestycji przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Około 150 m na południe od inwestycji znajduje się granica administracyjna m.st. Warszawy (obręby sąsiadujące z gminą Nieporęt: 4-16-08, 4-16-01, 4-17-04, dzielnica Białoleka – dominują tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe). Około 215 m na północ od granic inwestycji przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia. W odległości ok. 370 m na zachód od inwestycji znajduje się obszar chronionego Krajobrazu - las. W odległości ok. 390 m na wschód znajduje się Kanał Bródnowski Dolny, dalej w odległości ok. 990 m na wschód zlokalizowany jest Kanał Żerański. Około 760 m na północny - wschód od granic inwestycji zlokalizowana jest gazownia (Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie). W odległości ok. 720 m na północ znajduje się dawny nieczynny cmentarz ewangelicki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZPP (zielen parkowa i miejsce pamięci – przeznaczenie podstawowe, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej – przeznaczenie uzupełniające). W odległości ok. 960 m i dalej na północ zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr AZP 54-66/51, 54-66/52, 54-66/55, 53-66/62, 54-66/64).	
Akty planowania przestrzennego i inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr VIII/29/2019 Rady Gminy Nieporęt z dnia 25 kwietnia 2019 w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Grabina, w gminie Nieporęt”.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren działki 71/13 oznaczony symbolem: 15MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną). W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: - podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, - uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zielen, urządzenia towarzyszące;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0.

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje nadziemne, - dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna;
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej.
Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0 m dla budynku mieszkalnego, - 6,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60.00%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż; 2) dla obiektów i lokali handlowych i usługowych nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej; 3) dla obiektów i lokali gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych; 4) dla usług sportu nie mniej niż 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych; 5) dla usług oświaty nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 dzieci; 6) dla pozostałych usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej; 7) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony środowiska ustala się: 1) ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości, w szczególności przez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania; 2) konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i nr 2151, „Subniecka Warszawska – część centralna” i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych; 3) dla terenów MN i MN/U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z zastrzeżeniem pkt 4; hałasu; 4) w przypadku lokalizacji niepublicznych placówek oświatowych i opiekuńczych przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; 6) wzdłuż cieków wodnych nie należy lokalizować: a) ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0 m po każdej stronie cieku, b) budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20,0 m po każdej stronie cieku. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniami oraz ochrony powierzchni ziemi i ochrony przed powodzią ustala się: 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzenia wód i ścieków na grunty sąsiednie, 2) przy planowaniu i realizacji inwestycji obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach
--	--	---

	odrębnych; Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony przyrody ustala się: 1) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom; §6. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane na rysunku planu w odległości: a) nie mniejszej niż 3,5 m i nie większej niż 8,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych KD-L, b) 5,0 m od linii energetycznej średniego napięcia, c) 5,0 m od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej 6KDW dla terenu 12MN, d) 6,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych KD-D, e) 6,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych KDW z zastrzeżeniem lit. c, f) 12,0 m od linii rozgraniczających terenu 1ZL, g) 15,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia, przebiegającego przez teren 5MN po granicy strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia - strefy A (30 m), h) 17,5 m od gazociągu wysokiego ciśnienia dla terenu 13MN, po granicy strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia - strefy B (35 m); i) 19,0 m od linii energetycznej wysokiego napięcia, j) 20,0 m od linii rozgraniczających terenów WS, k) 32,5 m od gazociągu wysokiego ciśnienia dla terenów 6U/MN, 4U po granicy strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia -strefy C (65 m); 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu, określone i zwymiarowane na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od terenów 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL;
--	--

		3) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych; ww. ograniczenia wysokości nie mają zastosowania do ogrodzeń wokół boisk i innych obiektów sportowych; 4) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz nakaz zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów; 5) zakaz lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasie drogowym; 6) dopuszczenie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia jednej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie przekroczy 1,0 m² oraz na budynkach, pod warunkiem, że powierzchnia tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jednej elewacji nie przekroczy 4,0 m², z zastrzeżeniem pkt 5; 7) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania; 8) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu: - dla istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV po 19,0 m w obie strony od osi linii, - dla istniejącej linii średniego napięcia 15 kV po 5,0 m w obie strony od osi linii; 9) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 8 ustala się: - zakaz tworzenia hałd, nasypów, składowania materiałów, odpadów, - zakaz nasadzeń zieleni, której naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m, - zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z liniami o
--	--	---

		wysokości przekraczającej 3,0 m, - zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących naruszyć konstrukcje wsporcze, - zakaz lokalizacji obiektów umożliwiających składowanie materiałów niebezpiecznych pożarowo tworzących strefy zagrożone wybuchem, stacji gazowych, - zakaz lokalizacji wiat przystankowych i przystanków; 10) ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia z obowiązującym zabudowy, w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia: - dla strefy A (30 m) – 30,0 m (po 15,0 m w obie strony od osi gazociągu) dla terenu 5MN, zakazem - dla strefy B (35 m) – 35,0 m (po 17,5 m w obie strony od osi gazociągu) dla terenu 13MN, - dla strefy C (65 m) - 65,0 m (po 32,5 m w obie strony od osi gazociągu) dla terenów 6U/MN i 4U; 11) linia ogrodzeń winna przebiegać nie mniej niż 0,5 m od osi gazociągu. § 7. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się: 1) nakaz stosowania dachówki ceramicznej, bitumicznej, blachodachówki lub materiałów dachówkopodobnych w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości; 2) dopuszcza się blachę na rąbek w kolorach określonych w pkt 1; 3) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji takich, jak: tynk, cegła i okładzina ceramiczna w kolorach: białym, z żółtym, czerwonym, brązowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych oraz kamień.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy - teren inwestycji nie leży na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony obiektu znajdującego się w ewidencji zabytków dawnego cmentarza ewangelickiego osadników niemieckich z XIX w. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr AZP 54-66/51, 54-66/52, 54-66/55, 53-66/62, 54-66/64), oznaczonych jak na rysunku planu.

		Na obszarach stref, ustala się nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §19-20; Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują: 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż; 3) dla obiektów i lokali handlowych i usługowych nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej; 4) dla obiektów i lokali gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych; 5) dla usług sportu nie mniej niż 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych; 6) dla usług oświaty nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 dzieci; 7) dla pozostałych usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej; 8) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §21-22; Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się: 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) obowiązuje dostawa wody nie mniejszym niż Ø 32 mm, z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci wodociągowej o przekroju b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych

		ujęć wody, c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, d) ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową; 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: a) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 60$ mm, b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu, d) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacji dopuszcza się zastosowanie wyłącznie atestowanych zbiorników bezodpływowych; 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych; 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) ustala się zaopatrzenie w energię i napowietrzną, elektryczną z układu istniejących linii kablowych b) ustala się rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych; 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno – bytowych i innych, b) ustala się, że gazyfikacja projektowanego terenu nastąpi w oparciu o istniejącą sieć gazową; 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: a) ustala się, że teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną, b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych; 7) w zakresie gospodarki odpadami: a) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości
--	--	--

		ich segregacji, b) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 8) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska; 9) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej do 50 kW lub o mocy cieplnej do 100 kW; 10) nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ^{5*}	Przeznaczenie terenu	12MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 15MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług 3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług 6KDW – tereny dróg wewnętrznych eS linia energetyczna średniego napięcia
	Maksymalna intensywność zabudowy	12MN - 1,0 15MN - 1,0 5MN/U- 1,0 3MN/U - 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje nadziemne, - dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	12MN - nie większa niż 30% działki budowlanej 15MN - nie większa niż 30% działki budowlanej 5MN/U- nie większa niż 30% działki budowlanej 3MN/U - 1,0 nie większa niż 30% działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m dla budynku mieszkalnego, 6,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60.00%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż; 2) dla obiektów i lokali handlowych i usługowych nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej; 3) dla obiektów i lokali

		gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych;
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:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	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	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1379/24 z 14 listopada 2024 r. wydana przez Starostę Legionowskiego zatwierdzająca projekt budowlany oraz projekt architektoniczno- budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 30.01.2025 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 01.01.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy z garażami
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836 2022:07, według zasad przyjętych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% - własne środki (w tym wartość gruntu).
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸⁶⁾	Nie dotyczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Przedsięwzięcie realizowane jest w całości ze środków własnych dewelopera. Przeniesienie własności i sprzedaż nastąpią po wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	HARMONOGRAM REALIZACJI			
	Etap	Zakres Prac	Wartość %	Termin Zakończenia
	I	- pozyskanie gruntu z pozwoleniem na budowę, - przygotowanie placu budowy	20%	11.11.2024
	II	- stan surowy (wykonanie ścian konstrukcyjnych, działowych, stropów, schodów żelbetowych)	25%	22.05.2025
	III	- stan surowy zamknięty (wykonanie dachu zamontowanie stolarki zewnętrznej)	20%	14.07.2025
		- wykonanie instalacji wewnętrznych: instalacji elektrycznej, wod-kan, C.O - wykonanie ocieplenia budynku	15%	31.07.2025
	V	- prace wykończeniowe wewnętrzne - wykonanie zagospodarowania terenu - wykonanie przyłączy (prąd, woda, kanalizacja, gaz).	10%	01.11.2025
	VI	- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	10%	01.01.2026
		Razem	100%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja nie jest dopuszczalna.			

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

Można odstąpić od umowy deweloperskiej na warunkach wskazanych w Umowie deweloperskiej. Wzór Umowy deweloperskiej jest Załącznikiem nr 2 do Prospektu informacyjnego.

Przesłanki odstąpienia od umowy przez Nabywcę wynikające z art. 43 ust. 1-6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:

1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;

3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;

7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;

8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego 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 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. Przesłanki odstąpienia od umowy przez Dewelopera zgodnie z art. 43 ust. 7-8 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym: 1. 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. 2. 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.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

NIE DOTYCZY

- 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

NIE DOTYCZY

II. Informujemy, że w siedzibie dewelopera znajdującej się przy ul. Małych Dębów 3B, 03-256 Warszawa można zapoznać się z następującymi dokumentami:

- 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; projektem budowlanym;
- 5) projektem budowlanym