

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla III etapu inwestycji

BŁĘKITNY WAWER

zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Strzygłowskiej

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

20 maja 2024 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Port Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0001087826	
Adres	ul. Wspólna 70, 00-687 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5252676811	REGON: 36543410600000
Numer telefonu	+48 535 160 028	
Adres poczty elektronicznej	biuro@blekitnywawer.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.blekitnywawer.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Wiślana 6-6I, 8-8I, Józefów
Data rozpoczęcia	styczeń 2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Zaświadczeniem z dnia 28 sierpnia 2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Otwocku poinformował, że organ w związku z zawiadomieniem Inwestora o zakończeniu budowy nie zgłosił sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
--	------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu¹⁾	ul. Strzygłowska, Warszawa, dz. ew. nr 228/1, 228/2, 229/1, 229/2, 230/1, 230/2, 231/1, 231/2, 232/1, 232/2, 233/1, 233/2, 234/1, 234/2, 235/1 oraz 235/2
Numer księgi wieczystej	WA6M/00480663/2, WA6M/00480687/6, WA6M/00480722/4, WA6M/00480734/1, WA6M/00480750/9, WA6M/00480753/0, WA6M/00480759/2, WA6M/00480768/8

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów lub wzmianek.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾	Brak lokalizacji inwestycji generujących uciążliwości na terenach sąsiednich	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Brak
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. https://architektura.um.warszawa.pl/-/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-

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

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

		przestrzennego-warszawy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴⁾	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony	

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
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*	Przeznaczenie terenu	UM: Usługi, handel oraz budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne i UKM usługi kultu religijnego – Kościół wraz z obiektami o funkcjach towarzyszących: oświatowej, kulturalnej, socjalnej, mieszkaniowej.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	UM: 0,8 UKM: 0,7
	Maksymalna wysokość zabudowy	UM: do 12 m od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, UKM: Kościół do 20 m od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu, wysokość wieży 35 m od poziomu terenu do punktu zwieńczenia, Inna zabudowa do 12 m od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	UM: min. 20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	UM i UKM: lokalizacja miejsc parkingowych i garażowych na terenie własnej działki;
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

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

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej: > od 13, 2 do 13,8 m Wysokość: Maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem budynku) do 10 m, Maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku do 10 m; Geometria dachu: Dachy spadziste o kącie nachylenia głównego połaci dachu od 10 stopni do 45 stopni;
	forma architektoniczna	budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczono w odległości 3,5 m od strony granicy działki AB, BC, DE;
	intensywność wykorzystania terenu	> od 0,36 do 0,41
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z : Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz.55), Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396), Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 r.), Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i

		leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz.1161), Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2019 r. poz.2010), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz.112), Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2268), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2019 r. poz.701), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz.U. z 2015 r. poz. 796). W związku z występowaniem na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy dzikich zwierząt w tym gatunków podlegających ochronie, zabronione jest umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości mniejszej niż 1,8 m ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów. Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla ludzi i zwierząt, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto: Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie
--	--	---

		jego walorów krajobrazowych; Planowaną zabudowę kubaturową wraz z mediami należy w miarę możliwości dostosować do zieleni w celu zachowania jak największej liczby drzew w ramach powierzchni biologicznie czynnej. Zasady usuwania drzew i krzewów z terenu nieruchomości regulując przepisy art. 83-87 ustawy o ochronie przyrody. Należy przewidzieć do zachowania wartościowe egzemplarze drzew w szczególności te, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie kryteriów uznawania tworów przyrody żywej i nieożywionej za pomniki przyrody (Dz.U. z 2017 r. poz. 2300). W granicach rzutów koron drzew nie należy utwardzać nawierzchni, zmieniać rzędnej terenu ani składować materiałów budowlanych. Na czas budowy drzewa i krzewy należy zabezpieczyć. Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzew lub w obrębie korzeni lub pędów krzew przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396): Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego
--	--	--

		uksztalowania terenu i stosunków wodnych; Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji, W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Przed rozpoczęciem robót ziemnych należy sprawdzić czy na terenie nieruchomości była prowadzona przed dniem 30 kwietnia 2017 r. działalność mogąca z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie ziemi oraz czy istnieją przesłanki wskazujące na występowania historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku zaistnienia takich przesłanek należy sprawdzić czy na terenie przewidzianym pod inwestycje nie są przekroczone dopuszczalne zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi szczególnie istotnych dla ochrony powierzchni ziemi, a w przypadku ich przekroczenia przeprowadzić remediację gleby i ziemi na podstawie planu remediacji oraz uzyskać pozytywną ocenę remediacji; Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310): Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie objętym inwestycją. Wody opadowe i roztopowe nie mogą przedostawać się poza granice działki i nie mogą zalewać sąsiednich posesji ani drogi.
--	--	---

		Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego wymaga m.in.: szczególne korzystanie z wód, długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej do wykonania urządzeń wodnych. Zgłoszenia wodnoprawnego wymaga m.in.: Trwałe odwodnienie wykopów budowlanych oraz odprowadzanie wód z wykopów budowlanych, Roboty w wodach oraz inne roboty, które mogą być przyczyną zmiany naturalnych przepływów wód, stanu wód i wód podziemnych, o ile zasięg oddziaływania nie wykracza poza granicę nieruchomości, na której będzie realizowane przedsięwzięcie, Wykonanie urządzeń odwadniających obiekty budowlane o zasięgu oddziaływania niewykraczającym poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem, Odprowadzania wód z wykopów budowlanych lub próbnych pompowań otworów hydrogeologicznych. Właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych i roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz odprowadzać ścieków na gruntu sąsiednie. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Według mapy Geologia i
--	--	--

		hydrogeologia w skali 1:5000 stanowiącej załącznik opracowania pt.: Fizjografia Gminy Warszawa-Wawer (20021r.) zwierciadło wód gruntowych kształtuje się na głębokości od 1 do 2 m p.p.t. W podłożu gruntowym występują plejstoceny, rzeczne piaszki tarasu praskiego o miąższości 3-6 m, miejscami z nieciągłą pokrywą wczesnoholoceny mad lekkich o miąższości do 1m, leżą na rzecznych piaszczakach ze żwirem doliny eemskiej. Inwestycje należy dostosować do warunków gruntowo-wodnych panujących na przedmiotowym terenie (fundamenty budynków należy zabezpieczyć przed wodą gruntową, położenie studni i zbiorników na nieczystości ciekłe dostosować do wysokiego poziomu wód gruntowych itd.). W celu szczegółowego rozpoznania warunków gruntowo-wodnych, do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy dołączyć dokumentację badań podłoża gruntowego. W przypadku występowania dogodnych warunków gruntowych (zwierciadło wód podziemnych głębiej niż 1,5 m p.p.t. oraz występowania dobrze przepuszczalnego gruntu o miąższości min 1m) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych, Przy niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych należy wykonać urządzenie do odbioru wód opadowych i roztopowych. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2019 r. poz.2010): Na czas prowadzenia budowy, nieruchomości należy wyposażyć w przenośną kabinę sanitarną. Wykonawca robót
--	--	--

	zobowiązany jest do udokumentowania korzystania z usług firmy posiadającej zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych, przez okazanie umów i dowodów za takie usługi. Obowiązki wykonawcy robót i właściciela nieruchomości w zakresie zbierania powstałych na terenie odpadów komunalnych oraz pozbywania się nieczystości ciekłych określone są w art. 5 i 6 ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach. Poziom hałasu, emitowany przez urządzenia związane z budynkiem (np. klimatyzatory, pompy ciepła, wentylatory) nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w § 2 rozporządzenia Ministra środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Na etapie realizacji inwestycji należy zapewnić wydzielone miejsca oraz pojemniki przeznaczone do selektywnego gromadzenia odpadów budowlanych i innych odpadów. Odpady remontowo-budowlane powstające w trakcie prac muszą być przekazane podmiotowi posiadającemu stosowne zezwolenie na gospodarowanie tego typu odpadami. Inwestor powinien określić we wniosku o wydanie pozwolenia na budowę: Wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania w celu określenia warunków i sposobu zagospodarowania
--	--

		mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji, Miejsce przeznaczone do magazynowania odpadów zgodnie z wymaganiami przepisów związanych z gospodarką odpadami, w zależności od rodzaju wytwarzanych odpadów, Rodzaj ewentualnych odpadów przewidzianych do wykorzystania w trakcie realizacji inwestycji oraz sposób wykorzystania (odzysku), uwzględniając warunki rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz.U. z 2015 r. poz. 796);
	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	Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji z drogi publicznej ul. Strzygłowskiej, za pośrednictwem działki 281 i 287cz. z obrębu 3-14-13 oraz 53cz., 61cz. i 54/4cz. Z obrębu 3-14-12. Lokalizacja zjazdu z ul. Strzygłowskiej wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką

		organizacyjną, a wnioskodawcą w zakresie: • zaopatrzenia w energię elektryczną, • odprowadzania ścieków (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do projektowanych szamb szczelnych o maksymalnej pojemności 10 m³ każde. Sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych), • zaopatrzenia w wodę z sieci miejskiej, • zaopatrzenia w gaz ziemny oraz ciepło z istniejącej sieci gazowej.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości⁵⁾, zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	I. Dla terenów położonych w promieniu 1 km od inwestycji obowiązują: 1. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Przewodowa” (uchwała Nr XXX/604/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Przewodowa”) (dalej jako „MPZP 1”) z następującym przeznaczeniem podstawowym terenu: UM (usługi, handel oraz budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne) i UKM (usługi kultu religijnego - Kościół wraz z obiektami o funkcjach towarzyszących: oświatowej, kulturalnej,

⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		socjalnej, mieszkaniowej). Jednocześnie zgodnie z § 14. 1. MPZP 1 ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej magistrali wodociągowej DN 300 w ul. Przewodowej. W § 15. 1. MPZP 1 wskazano, że ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanego kanału sanitarnego ÷ 40 w ul. Bora Komorowskiego, do którego włączone będą kanały ÷ 40 z ul. Przewodowej od ul. Strzygłowskiej i kanału ÷ 20 w ul. Przewodowej Wału Miedzeszyńskiego. Projektowane kanały włączone będą do projektowanej przepompowni ścieków P13 przy ul. Bora Komorowskiego. W § 16. 1. MPZP 1 wskazano, że ustala się odprowadzanie ścieków deszczowych do projektowanego kanału deszczowego ÷ 30 w ul. Przewodowej. Zgodnie z § 19 MPZP 1 ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04kV z projektowanej linii kablowej NN 15kV w ul. Przewodowej, dla której rezerwuje się pas szerokości 1,5m po północnej stronie ulicy. 2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Kolonia Borków Zagórz (uchwała Nr LXIV/1998/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kolonia Borków Zagórz)
--	--	---

		(dalej jako „MPZP 2”) z następującym przeznaczeniem podstawowym terenu UCP (usługi celu publicznego), UU (usługi), UU(MN) (usługi z towarzyszącą funkcją mieszkaniową), MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), MNE (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna), MNL (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna na działkach z zalesieniem), ZP (zieleń urządzone), KPP (placze publiczne), KD (ciągi komunikacji drogowej). Zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 lit a) MPZP 2, w zakresie podstawowych ciągów komunikacji drogowej na obszarze objętym MPZP 2 oraz zapewnienia powiązania ponadlokalnego w stosunku do tego obszaru m.in. projektowana jest „trasa Olszynki Grochowskiej”, o klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona na rysunku planu symbolem KD-GP, przebiegająca po obrzeżu obszaru objętego planem (wschodnia linia rozgraniczająca trasy stanowi północno-zachodnią granicę obszaru objętego planem). Jednocześnie zgodnie z §12 ust. 2 MPZP 2, dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym MPZP 2, ustala się układ ulic lokalnych, ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych, w tym projektowane są ulice lokalne, tj. ulica projektowana (między ul. Mrówczą a „trasą Olszynki Grochowskiej”), oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KD-L, o szerokości 10,5÷12
--	--	--

		m, ul. projektowana (między ul. Juhasów a ulicą projektowaną o symbolu 9 KD-L), oznaczona na rysunku planu symbolem 8 KD-L, o szerokości 14 m, ul. projektowana (między ulicą o symbolu 22 KD-D a ul. Borowiecką), oznaczona na rysunku planu symbolem 9 KD-L, o szerokości 12÷14 m. Jednocześnie zgodnie z §13 ust. 3 MPZP 2 w zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci poprzez sieć projektowanych magistral i sieć drugorzędną w układzie pierścieniowym;2) ustala się, że źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem będą: projektowana magistrala w ul. Mrówczej oraz przewody wodociągowe w ul. Przewodowej i ul. Mozaikowej; 3) ustala się budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym; 4) dopuszcza się rozbudowę wodociągowej sieci rozbiorczej zaopatrywanej z istniejącego wodociągu w ul. Mrówczej – w zakresie ograniczonym jego wydajnością, do czasu realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 2. Jak wynika z §14 ust. 4 pkt 4) MPZP 2, odprowadzanie ścieków bytowych z obszaru objętego planem uwarunkowane jest budową następujących kolektorów
--	--	---

		ściekowych: a) poza obszarem planu: – kolektora „W” w ciągu ulic: „Nowo-Zabielskiej” – Bronowskiej–Kombajnistów– Wiązanej–Zwoleńskiej do projektowanej „trasy Olszynki Grochowskiej”; – kolektora „R” w „trasie Olszynki Grochowskiej”; b) kolektora w ulicy projektowanej, prostopadłej do „trasy Olszynki Grochowskiej”, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KD-L; W §14 ust. 4 pkt 5) MPZP 2, wskazano, że dla realizacji układu odprowadzania ścieków bytowych na obszarze objętym planem ustala się ponadto konieczność budowy: a) lokalnych pompowni ścieków na zasadach określonych w pkt 6; b) przewodów tłocznych odprowadzających ścieki od pompowni do kolektora „R”; c) sieci drugorzędnej w ulicach na całym obszarze objętym planem; W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w systemie pompowym do projektowanego kolektora głównego deszczowego dla dzielnicy Warszawa – Wawer, który ma przebiegać w ulicach Juhasów-Borków i Trakt Lubelski; odbiornikiem wód z tego kolektora będzie rzeka Wisła; 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem uwarunkowane jest budową
--	--	--

		następujących inwestycji podstawowego znaczenia, zlokalizowanych, poza tym obszarem: - pompowni wód deszczowych w rejonie skrzyżowania ul. Borków z „trasą Olszynki Grochowskiej”, - kolektora deszczowego w ciągu ulic: Borków–Trakt Lubelski– „Nowo-Zwoleńska” wraz z wylotem do rzeki Wisły; - oczyszczalni wód deszczowych; 3) dla realizacji układu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się konieczność budowy na obszarze objętym planem: a) kolektora głównego deszczowego w „trasie Olszynki Grochowskiej” lub w ciągu projektowanych ulic lokalnych; b) sieci drugorzędnej w ulicach na całym obszarze objętym planem. W zakresie zaopatrzenia w gaz m.in. dopuszcza się, do czasu doprowadzenia gazu z magistrali, o której mowa w pkt 3, rozbudowę sieci gazowej zasilanej z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w ul. Patriotów – w zakresie ograniczonym jego wydajnością oraz ustala się rozprowadzanie gazu projektowanymi gazociągami średniego ciśnienia realizowanymi w każdej ulicy przewidywanej w planie. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną m.in. ustala się zasadę rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną, która polegać będzie na: a) przebudowie istniejących
--	--	---

		linii napowietrznych 15 kV oraz budowie nowych linii średniego i niskiego napięcia realizowanych wyłącznie jako kablowe, b) budowie nowych stacji transformatorowych lokalizowanych – w przypadku większych inwestycji kubaturowych – na terenach działek tych inwestycji, a na innych terenach realizowanych w rejonach koncentracji przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną, bez konieczności zmiany niniejszego planu; c) ustala się, że nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV wolnostojące budowane będą wyłącznie jako wewnętrzne typu miejskiego.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Teren inwestycji znajduje się na terenie oznaczonym symbolem (M2).12 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	decyzjach 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	brak

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
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*

* Niepotrzebne skreślić.

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 1098/PB/2021 z dnia 23 grudnia 2021 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 4 szamb szczelnych po 10 m³ na dz. ew. nr 228 i 229 z obrębu 3-14-13 w rejonie ul. Strzygłowskiej w Warszawie (kat. I), 2. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 1099/PB/2021 z dnia 23 grudnia 2021 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 4 szamb szczelnych po 10 m³ na dz. ew. nr 230 i 231 z obrębu 3-14-13 w rejonie ul. Strzygłowskiej w Warszawie (kat. I), 3. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 1100/PB/2021 z dnia 23 grudnia 2021 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 4 szamb szczelnych po 10 m³ na dz. ew. nr 232 i 233 z obrębu 3-14-13 w rejonie ul. Strzygłowskiej w Warszawie (kat. I), 4. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 1101/PB/2021 z dnia 23 grudnia 2021 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 4 szamb szczelnych po 10 m³ na dz. ew. nr 234 i 235 z obrębu 3-14-13 w rejonie ul. Strzygłowskiej w Warszawie (kat. I),
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Budowa w trakcie

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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Budowa w trakcie	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy – 2 kwietnia 2024 r. Planowane zakończenie budowy – 31 październik 2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	– Budynki w zabudowie bliźniaczej mają ściany stykające się ze sobą, wzdłuż linii podziału nieruchomości, – Większość budynków odsunięta jest od ciągów komunikacyjnych około 5-6 m – szczegółowe uwarunkowania dla każdej działki zawiera PZT w projekcie budowlanym, – Znacznie różne odległości od działki komunikacyjnej znajdziemy dla działek 232/1, 232/2 i 228/1 oraz 228/2, – Odległości minimalne pomiędzy segmentami na sąsiednich działkach to 6 metrów, – Odległość budynków od ogrodzeń wydzielających ogródki na tyłach 6,7m do 9,67;
Sposób pomiaru powierzchni	Według normy PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem § 20 ust. 1	

ni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	pkt 4) ppkt b) Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020, poz. 1609), tj. powierzchnie wewnętrzne projektowane podano do celów projektowych w stanie „wykończonym” przyjmując za wykończenie wyprawę tynkarską gr. 1,5 cm, powierzchnie do celów administracyjno-prawnych należy podawać na podstawie inwentaryzacji powykonawczej uwzględniającej wykonane okładziny wewnętrzne	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45 % zgodnie z § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wypłata środków z rachunku powierniczego otwartego uzależniona od etapu zaawansowania robót budowlanych.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millennium S.A.	
Harmonogram przedsię-	Harmonogram realizacji inwestycji stanowi Załącznik nr 5 do	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021, poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

wzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	niniejszego prospektu informacyjnego.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji
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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021, poz. 1177)	
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadku: 1. braku wpłaty przez Nabywcę którejkolwiek z kwot na poczet ceny w terminach i wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej, mimo uprzedniego pisemnego wezwania Nabywcy przez Dewelopera do uiszczenia zaległości w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2. niestawienia się Nabywcy do Odbioru zabudowanej Nieruchomości lub do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w przypadkach określonych w Ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021, Poz. 1177) (dalej „Ustawa Deweloperska”), tj.: 1. w przypadku, gdyby Umowa Deweloperska nie zawierała elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, 2. w przypadku, gdyby informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie były zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3. jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami,

	4. jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania, 5. jeżeli Prospekt Informacyjny nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy Deweloperskiej, *Odstąpienie od Umowy Deweloperskiej z przyczyn określonych w pkt 1-5 powyżej Nabywca może wykonać w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej. 6. w przypadku niezawarcia przez Dewelopera Umowy Przeniesienia Własności w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej. Jednakże przed skorzystaniem z prawa odstąpienia opisanego w zdaniu poprzedzającym Nabywca obowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy (studwudziestodniowy) termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności. Skorzystanie przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie pozbawia go roszczenia o zapłatę kary umownej z tytułu opóźnienia w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności. Ponadto Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej: 7. w przypadku, gdyby wskutek zmiany stawki podatku od towarów i usług cena wzrosła i w związku z tym zaistniała konieczność dokonania przez Nabywcę dopłaty do ceny; chyba, że Spółka dokona odpowiedniego obniżenia Ceny netto, tak aby zachować Cenę brutto w pierwotnie umówionej wysokości; prawo odstąpienia z tej przyczyny Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera oświadczenia o podwyższeniu ceny wskutek zmiany stawki podatku od towarów i usług (umowne prawo odstąpienia, art. 395 Kodeksu cywilnego), 8. w przypadku zmiany stawki podatku VAT bądź zasad jego naliczania, cena sprzedaży ulegnie zmianie o zwiększony podatek. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku podwyższenia stawek podatku od towarów i usług w terminie do 7 dni, licząc od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia o wynikającej z tej okoliczności zmianie ceny, chyba, że Deweloper dokona odpowiedniego obniżenia Ceny netto, tak aby Cena brutto uwzględniająca zwiększony podatek VAT odpowiadała pierwotnie ustalonej wysokości, 9. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy
--	---

	Deweloperskiej, 10. Jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, 11. gdy Deweloper – w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego - nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej oraz po dokonaniu przez bank zwrotu środków na rzecz Nabywcy zgodnie z art. 10 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy, 12. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej i § 8 ust. 4 Umowy, 13. Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 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 tj. o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Zgodnie z art. 45 Ustawy Deweloperskiej, oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę zwrot kwoty wpłaconej tytułem ceny w zakresie, w jakim została ona wypłacona Deweloperowi przez bank prowadzący rachunek powierniczy, nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej oraz po wykonaniu przez Nabywcę zobowiązania do doręczenia zgody, o której mowa w art. 45 Ustawy Deweloperskiej. Niezależnie od powyższego, w
--	---

	przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy Deweloperskiej z przyczyn wskazanych w § 11 ust. 2 Umowy Deweloperskiej, Nabywca będzie uprawniony do domagania się od Dewelopera zadatku w podwójnej wysokości. W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu przez Dewelopera, Deweloper jest uprawniony do zachowania zadatku. Zwrot kwoty wpłaconej tytułem ceny w zakresie, w jakim została ona wypłacona Deweloperowi przez bank prowadzący rachunek powierniczy, z uwzględnieniem potrącenia i zatrzymania przez Dewelopera kwoty zadatku (jeżeli będzie należny), nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu przez Dewelopera potwierdzenia odbioru przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej oraz po wykonaniu przez Nabywcę zobowiązania do doręczenia zgody, o której mowa w art. 45 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, o którym mowa w §11 Umowy Deweloperskiej, bank prowadzący rachunek Inwestycji wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na rachunku Nabywcy, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej zawierającego zgodę, o której mowa w art. 45 Ustawy Deweloperskiej – na rachunek bankowy Nabywcy wskazany w Umowie Deweloperskiej. Pozostałe środki wypłacone już Deweloperowi przez bank prowadzący rachunek z rachunku Nabywcy, Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej zawierającego zgodę, o której mowa w art. 45 Ustawy Deweloperskiej. Zgodnie z §14 ust. 2 Umowy Deweloperskiej wszelka korespondencja, związana z wykonaniem Umowy Deweloperskiej, będzie przesyłana listem poleconym oraz jednocześnie pocztą elektroniczną, na adresy wskazane w §14 ust. 1, przy czym skuteczne powiadomienie następuje w dacie otrzymania pierwszej wiadomości. Dwukrotne nieodebranie awizowanego listu traktowane będzie jako jego właściwe doręczenie.
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 zobowiązanie 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 jednorodzinny 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, 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 zgodzie 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.

NIE DOTYCZY

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) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 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) *kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (*będzie dostępna po jej uzyskaniu);*
- 7) *zaświadczeniem o samodzielności lokalu (*będzie dostępne po jego uzyskaniu);*
- 8) *aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu (*będzie dostępne po jego przygotowaniu);*
- 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje (**nie dotyczy*),
 - 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 (**nie dotyczy*).

Wszystkie w/w dokumenty są dostępne dla potencjalnych nabywców w biurze firmy pod adresem: ul. Strzygłowska 67 C, 04-872 Warszawa.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Millenium S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Millenium S.A.
- 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,

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, o której mowa w 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 późn. zm2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA		
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...] zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...] m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...] zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	[...] r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Dwie kondygnacje naziemne.
	Technologia wykonania	- system konstrukcyjny budynku mieszany, murowano-monolityczny,

		- strop nad parterem żelbetowy, nad piętrem lekki o konstrukcji drewnianej, - posadowienie na ławach fundamentowych, żelbetowych lub płycie fundamentowej żelbetowej, - ściany konstrukcyjne poniżej poziomu terenu z bloczków betonowych, grubości 24 cm, powyżej terenu murowane z bloczków silikatowych o gr. 18 cm lub 24 cm, miejscami wzmacniane słupami żelbetowymi, - w domach w zabudowie bliźniaczej środkowe ściany konstrukcyjne oddzielone dylatacją, - schody żelbetowe monolityczne bez balustrad, - nadproża żelbetowe monolityczne i prefabrykowane, - wieńce na wszystkich ścianach konstrukcyjnych żelbetowe zbrojone, - podciągi żelbetowe monolityczne, - więźba dachowa drewniana, płatwiowo- krokwiowa;
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Dojścia do budynków i podjazdy do garaży z kostki betonowej. Wyrównany teren ogródka z ogrodzeniem panelowym o wysokości ok. 1 m.
	Liczba lokali w budynku	Nie dotyczy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Jedno miejsce garażowe oraz jedno miejsce postojowe zewnętrzne, za wyjątkiem działki 232/1 gdzie występuje wyłącznie miejsce postojowe zewnętrzne
	Dostępne media w budyn-	Instalacje elektryczne z osprzętem (gniazda, włączniki).

	ku	Instalacja wodno-kanalizacyjna z rozproszczeniami bez urządzeń. Instalacja gazowa zasilająca kocioł CO.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej ul. Strzygłowskiej lub ul. Zielonej Łąki zapewniony jest poprzez działkę komunikacyjną nr 281, 53, 287/1, 61 i 54/6.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Rzut Budynku stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Prospektu Informacyjnego. Zakres i standard prac wykończeniowych Budynku został opisany w załączniku nr 4 do niniejszego 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 jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytko-	Nie dotyczy	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

--

Załączniki:

1. Rzut Budynku.
2. Wzór umowy deweloperskiej.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Zakres i standard prac wykończeniowych Budynku.
5. Harmonogram inwestycji