

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA OGÓLNEGO „EKOBU” SP. Z O. O. Nr KRS0000037360	
Adres	ul. Przemysłowa 8 14-100 Ostróda	
Numer NIP REGON	(NIP) 741-000-36-68	(REGON) 510210493
Numer telefonu	(89) 646-22-71	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@ekobud.ostroda.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ekobud.ostroda.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	Olsztynek, Jaśminowa 3,5,7
Data rozpoczęcia	19/08/2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14/05/2024
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Elbląg, Grunwaldzka 297, 299
Data rozpoczęcia	14/02/2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12/07/2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Olsztyn, Poprzeczna 32
Data rozpoczęcia	26/04/2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17/07/2024

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 obrębu ¹⁾	Adres: ul. Sokola 10 i 12, Olsztyn Działki ewidencyjne nr: 49/11, 49/15, 49/16, 49/17, 49/18, 52/2, 80; Obręb: 139 Gmina: Miasto Olsztyn	
Numer księgi wieczystej	KW OL1O/00067442/0 – działka nr 49/11, 49/15, 49/16, 49/17, 52/2, 80 – własność gruntu KW OL1O/67443/7 – działka nr 49/18 - użytkowanie wieczyste	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	nie dotyczy	
Inne istotne informacje	W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr 23/24 z dnia 17.12.2024 r realizowana jest inwestycja drogowa pn. „Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad kolejją (ulica Nowobałtycka) w Olsztynie od km 97-031,72 do km 101-965,72 (km drogi wojewódzkiej nr 527). Inwestycja ta realizowana jest m.in. na obszarze niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego – na fragmentach dz. 80 oraz 49/11. Działki te w wyniku wywłaszczenia na ww. cel zostaną podzielone, a ich wywłaszczone fragmenty zostaną wyłączone z przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. ^b	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Obszar ww. działek, na których realizowane jest przedmiotowe osiedle mieszkaniowe otaczają tereny o różnicowanym zagospodarowaniu: - od strony północnej działki graniczą z pasem ruchu kolejowego (odległość między granicą działki a osią torowiska wynosi ok. 20m), - od strony wschodniej obszar nieruchomości graniczy z nieurządzonymi terenami zielonymi, - wzdłuż południowej części nieruchomości trwa budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 (ul. Nowobałtyckiej); w ramach realizowanej inwestycji drogowej powstaje bezpośredni zjazd z nowobudowanej drogi na realizowane osiedle mieszkaniowe, - od strony zachodniej posadowiona jest zabudowa o charakterze mieszkaniowym, biurowym i przemysłowo-magazynowym, która w części przeznaczona jest do rozbiórki. Na odzyskanych w ten sposób terenach planowana jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa.^c Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości 550m od przedmiotowej nieruchomości. W odległości 650m położona jest stacja kolejowa Olsztyn-Gutkowo. Najbliższa szkoła podstawowa, przedszkole oraz supermarkety spożywcze – 700m. W odległości 1,5km od realizowanego osiedla mieszkaniowego znajduje się ogólnodostępna zagospodarowana plaża nad jeziorem Ukiel, natomiast w odległości 2km w kierunku północnym i wschodnim znajdują się jeziora: Redykajny i Tyrsko (Żbik).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Gmina Miasto Olsztyn uchwałą nr XXVI/373/26 z dnia 27.05.2026r. uchwaliła plan ogólny miasta Olsztyna. Uchwała weszła w życie w dniu 03.07.2026r. ^d Zgodnie z ustaleniami powyższego aktu obszar przedmiotowej nieruchomości znajduje się w strefie 450SW –

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

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

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

		strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nieruchomość położona jest na terenie, który został objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowany między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieński i Rzędziana w Olsztynie, uchwalonym uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr VI/97/19 z dnia 27.03.2019r.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Przedmiotowy teren nie leży na obszarze rewitalizacji; w oparciu o Uchwałę nr XLVII/759/22 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 maja 2022r nie ustanowiono prawa pierwokupu na rzecz gminy ani nie wydano zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy.
	Miejscowy plan odbudowy	Gmina Miasto Olsztyn nie sporządziła miejscowego planu odbudowy.
	Inne ⁴⁾	-
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi.
	Maksymalna intensywność zabudowy	od 0,2 do 1,0;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	20% terenu działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 14.5 m, nie dotyczy obiektów telekomunikacyjnych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30 % w formie zwartych kompleksów zieleni
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,4 m.p. / 1 mieszkanie - z czego 20% należy przeznaczyć na miejsca ogólnodostępne rotacyjne - dla gastronomii 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych - dla biur i urzędów 25 m.p. na 100 zatrudnionych, - dla przychodni i bibliotek 15 m.p. na 1000 m ² pow. użytkowej - dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych, 25 m.p. na 1000 m ² pow. użytkowej; Ustala się wymaganą liczbę miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 3 miejsca postojowe na 100

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.

		m² pow. użytkowej funkcji usług oraz dla zabudowy wielorodzinnej, 10% liczby miejsc postojowych wymaganej dla samochodów osobowych; Dla nowopowstających obiektów, niezbędną ilość miejsc postojowych należy realizować w ramach własnej działki budowlanej;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) Zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych i przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym - poza lokalem, w którym jest prowadzona, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu; 2) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; 3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania; przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu: a) dla terenów MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) dla terenów MW, U, MW/U, PB/U, UK jak dla terenów na cele mieszkaniowo - usługowe, c) dla terenów UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, d) dla terenu ZP i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; 5) na terenach, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagane jest zastosowanie środków ochrony przed hałasem, zapewniających właściwe warunki akustyczne (takich jak np. wały ziemne, zielen izolacyjna, lokalizowanie usług w parterach budynków z wycofaniem kondygnacji mieszkalnych, ekrany akustyczne oraz odpowiednie rozwiązania techniczne w budynkach, np. stolarka dźwiękoszczelna); w przypadku zastosowania środka ochrony akustycznej, jakim jest zielen izolacyjna, należy ją kształtować zgodnie z zasadami kształtowania terenów zieleni izolacyjnej oraz w maksymalnym stopniu wykorzystywać zielen istniejącą; 7) rowy melioracyjne - przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i ich skanalizowanie; rowy melioracyjne, które pozostaną otwarte na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazowy; 8) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego; 10) glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych; 11) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;

		12) parkingi terenowe, realizowane poza pasami drogowymi, należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady - drzewo co cztery stanowiska; przy projektowaniu parkingów terenowych w maksymalnym zakresie adaptować drzewostan istniejący; 13) należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody; 14) teren wokół drzew zachowanych oraz nowo posadzonych należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną wegetację; 15) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zieleni stabilizującą skarpy; 16) w granicach opracowania występują skarpy o stromych zboczach, w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ich ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych, zieleni rosnąca na skarpach podlega ochronie jako element stabilizacyjny, jej usunięcie wymaga szczególnego zabezpieczenia skarp przed osuwaniem się mas ziemnych; 17) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XX/472/16 z dnia 27 września 2016 r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały.^e Pas terenu o szerokości 20 m przylegający do terenu drogi KDZ40 należy zagospodarować zielenią, komponowaną z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią oraz obszary osuwiskowe.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Dawna wieś Gutkowo objęta jest, zgodnie ze Studium Olsztyna, strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji wzgórza kościelnego i kościoła - gdzie ustala się: a) ochronę historycznego układu przestrzennego głównych ulic, b) ochronę widoku na wzgórze kościelne z kościołem pw. św. Wawrzyńca, cmentarzem i starodrzewem, stanowiące dominantę wysokościową w strukturze przestrzennej wsi, c) dla nowej zabudowy nakaz zachowania proporcji, gabarytów i skali wiejskiej zabudowy historycznej - budynki o rzucie prostokątnym, maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne w tym druga w poddaszu, zabudowa stanowiąca kontynuację lub uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego, d) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących - niezachowujących skali zabudowy wiejskiej lub substandardowych, e) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu starodrzewu, częściowo będącego pozostałościami nasadzeń alejowych bądź zieleni towarzyszącej zabudowie dawnej wsi oraz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający naturalną wegetację.^f
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W granicach planu zasady umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach i w formie wolnostojącej realizować z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony krajobrazu oraz uchwał Rady Miasta Olsztyna.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD oraz z drogi zbiorczej KDZ, poprzez zjazd i komunikację wewnętrzną.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny K, G i TI, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń dla tych terenów, - w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak pod warunkiem, że nie wykluczy to zagospodarowania działki budowlanej zgodne z jej przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych, - w przypadku lokalizowania sieci na terenach zieleni, należy minimalizować ingerencję w zieleń istniejącą, zwłaszcza drzewa, - zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolnych dla gazociągu, dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu, także przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych itp
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	MN/U (MT) - Ter. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (zabudowa na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinne i usług turystycznych) takich jak agroturystyka, pensjonaty, domy letniskowe, gastronomia ZI - Ter. zieleni izolacyjnej KK - Ter. komunikacji kolejowej ZP - Ter. zieleni urządzonej KDZ - Ter. dróg zbiorczych U - Ter. zabudowy usługowej MN - Ter. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MW - Ter. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ZD - Ter. ogrodów działkowych
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	U - od 0,1 do 0,7; MN - 0,2 do 0,7; MW - od 0,2 do 1,0; MN/U (MT), ZI, KK, ZP, KDZ, ZD – nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN/U (MT) - dla zabudowy jednorodzinnej - 2 kondygnacje (parter i poddasze użytkowe); - dla zabudowy usług turystycznych dopuszcza się zabudowę o wysokości 3 kondygnacji (parter, piętro i poddasze użytkowe) U - 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 10 m MN - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 8,5 m MW - 3 kondygnacje ale nie więcej niż 14 m ZI, KK, ZP, KDZ, ZD – nie określono
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ZI – 80% U – 25% MN – 30%

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

		MW – 30% MN/U (MT), KK, ZP, KDZ, ZD - nie określono
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN/U (MT) - dla funkcji mieszkalnictwa jednorodzinne - 2 mp/dom jednorodzinny; - dla funkcji usług turystycznych w wysokości 2,5 mp/10 uczestników U, MN, MW - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,2 m.p. na mieszkanie, b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,4 m.p. / 1 mieszkanie - z czego 20% należy przeznaczyć na miejsca ogólnodostępne rotacyjne, c) dla gastronomii 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych, d) dla biur i urzędów 25 m.p. na 100 zatrudnionych, e) dla przychodni i bibliotek 15 m.p. na 1000 m ² pow. użytkowej, f) dla hoteli i szpitali 40 m.p. na 100 łóżek, g) dla szkół i uczelni 35 m.p. na 100 studentów (uczniów) i zatrudnionych, h) dla obiektów produkcyjnych 3 m.p. na 10 zatrudnionych, i) dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych, 25 m.p. na 1000 m ² pow. użytkowej; ZI, KK, ZP, KDZ, ZD - nie określono
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	Dla nieruchomości, w obrębie której zrealizowano zadanie inwestycyjne I, nie wydano decyzji o ustaleniu warunków zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.	
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	<i>nie dotyczy</i>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: <i>nie dotyczy</i>	
	gabaryty	<i>nie dotyczy</i>
	forma architektoniczna	<i>nie dotyczy</i>
	usytuowanie linii zabudowy	<i>nie dotyczy</i>
	intensywność wykorzystania terenu	<i>nie dotyczy</i>
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<i>nie dotyczy</i>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<i>nie dotyczy</i>
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<i>nie dotyczy</i>
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów	<i>nie dotyczy</i>

	lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<i>nie dotyczy</i>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<i>nie dotyczy</i>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<i>nie dotyczy</i>
	nadziemna intensywność zabudowy	<i>nie dotyczy</i>
	wysokość zabudowy	<i>nie dotyczy</i>
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<i>brak</i>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W przeciągu 3 ostatnich lat w promieniu 1 km od terenu inwestycji wydane zostały warunki zabudowy dla następujących przedsięwzięć: 1. budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z budową sieci na dz. 20/23,27/1,24 obręb 154 (ul. Przepiórcza) – decyzja z dnia 06/05/2026 2. budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. 255/8 obręb 140 (ul. Kawki) – decyzja z dnia 17/03/2026 3. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowego na dz. 20/14 obręb 154 (ul. Cietrzewia) – decyzja z dnia 20/02/2026 4. budowa kontenerowego budynku biurowego na dz. 19/8 obręb 154 (ul. Przepiórcza) z dnia 16/02/2026 5. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na dz. 5/2 obręb 154 (ul. Cietrzewia) – decyzja z dnia 30/01/2026 6. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na dz. 5/4 obręb 154 (ul. Cietrzewia) – decyzja z dnia 06/02/2026 7. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na dz. 5/3 obręb 154 (ul. Cietrzewia) – decyzja z dnia 11/02/2026 8. budowa 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych wraz z wewnętrznymi ciągami pieszojezdnymi na fragmencie dz. 15 obręb 154 (ul. Bażantowa) – decyzja z dnia 21/01/2026 9. budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. 255/9 obręb 140 (ul. Kawki) – decyzja z dnia 17/06/2025 10. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego na dz. 16/1 obręb 154 (ul. Bażantowa) – decyzja z dnia 04/04/2024

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		11. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z dojściem, dojazdem, ścieżkami, podjazdem i tarasami na dz. 199 obręb 142 (ul. Głogowa) - decyzja z dnia 07/11/2023 ^g Źródło danych: portal www.otwartedane.olsztyn.eu prowadzony przez Gminę Olsztyn Zgodnie z informacją podaną przez Urząd Miasta Olsztyna pismem z dnia 30.01.2025 w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości w ciągu ostatnich 3 lat nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie budowy linii szynowych, przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska czy cmentarze. Wojewoda Warmińsko – Mazurski decyzją nr 23/24 z dnia 17.12.2024 r wydał zezwolenie na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn. „Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad koleją (ulica Nowobałtycka) w Olsztynie od km 97-031,72 do km 101-965,72 (km drogi wojewódzkiej nr 527)", a inwestycja realizowana będzie między innymi na części wchodzących w skład powyższego Przedsięwzięcia Deweloperskiego - teren działek nr 49/11, 49/15, 49/16, 49/17, 52/2, oraz 80 obręb 139. – działka nr 80 z której powstanie działka nr 80/1 będąca przedmiotem wyłączenia na ww. cel, działka nr 49/11 z której powstaną działki nr 49/35 i nr 49/36 będąca przedmiotem wyłączenia na ww. cel. Ponadto, informacje na temat decyzji o wydanych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu znajdują się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Olsztynie: https://umolsztyn.bip.gov.pl/articles/index/otwarte-dane/page:4 Ze względu na mnogość wydawanych decyzji oraz bieżącą aktualizację przez Urząd Miasta Olsztyna wykazu wydawanych decyzji, Deweloper umożliwia zapoznanie się z aktualną informacją w swojej siedzibie.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Aktualne dane dotyczące decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dostępne są w publicznych bazach danych wskazanych przez Urząd Miasta Olsztyn. Wg danych zweryfikowanych w tych bazach na dzień 21.09.2026 r. nie zidentyfikowano decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanych w okresie ostatnich 3 lat dla przedsięwzięć zlokalizowanych w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego. - dostępne bazy: https://wykaz.ekoportal.pl/CardList.seam https://bazaooos.gdos.gov.pl/web/guest/home https://miasto-olsztyn.geoportal-krajowy.pl/decyzje-srodowiskowe#czym-sa-decyzje-srodowiskowe ^h
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	<i>brak opracowania</i>
	miejscowych planach odbudowy	<i>brak opracowania</i>
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	teren poza obszarami zagrożenia powodziowego Informacja na podstawie serwisu: https://olsztyn.e-mapa.net/
	inne źródła	

	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	Zgodnie z informacją podaną przez Urząd Miasta Olsztyna pismem z dnia 30.01.2025 r. w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości w ciągu ostatnich 3 lat nie wydano decyzji o inwestycji celu publicznego w zakresie budowy linii szynowych, przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska czy cmentarze. Wojewoda Warmińsko – Mazurski decyzją nr 23/24 z dnia 17.12.2024 r wydał zezwolenie na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn. „Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad kolej (ulica Nowobałtycka) w Olsztynie od km 97-031,72 do km 101-965,72 (km drogi wojewódzkiej nr 527)”, a inwestycja realizowana będzie między innymi na części wchodzących w skład powyższego Przedsięwzięcia Deweloperskiego - teren działek nr 49/11, 49/15, 49/16, 49/17, 52/2, oraz 80 obręb 139. – działka nr 80 z której powstanie działka nr 80/1 będąca przedmiotem wywłaszczenia na ww. cel, działka nr 49/11 z której powstaną działki nr 49/35 i nr 49/36 będąca przedmiotem wywłaszczenia na ww. cel. Gmina Olsztyn w latach 2021-2025 wydała 3 decyzje o inwestycji celu publicznego na następujące inwestycje: decyzja lcp-21/2022 z dnia 08.09.2022 na budowę dróg gminnych wraz z budową i przebudową skrzyżowań oraz infrastruktury technicznej, na fragmentach działek nr 83/1, 87, 166, 255/1 i działkach 255/4, 255/6, 255/12, 255/15 w obrębie geodezyjnym nr 140, położonych przy ul. Bałtyckiej w Olsztynie; decyzja nr lcp-14/2023 z dnia 21.04.2023 na budowę fragmentu sieci oświetlenia ulicznego i fragmentu sieci wodociągowej na fragmencie działki nr 89 w obrębie geodezyjnym nr 140, położonej przy ul. Bałtyckiej w Olsztynie; decyzja lcp-21/2023 z dnia 28.08.2023 r. na budowę zbiornika retencyjnego wraz z uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu, w Olsztynie przy ul. Bałtyckiej, na działce nr 255/16 i fragmencie działki 83/2, obręb geodezyjny 140. Ponadto, informacje na temat inwestycji celu publicznego znajdują się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Olsztynie: https://umolsztyn.bip.gov.pl/articles/index/otwarte-dane/page:4 Ze względu na mnogość wydawanych decyzji oraz bieżącą aktualizację przez Urząd Miasta Olsztyna wykazu wydawanych decyzji, Deweloper umożliwia zapoznanie się z aktualną informacją w swojej siedzibie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej 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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr II – 154/2023 (znak UA.6740.17.2023) z dnia 07.07.2023r. Organ wydający: Prezydent Olsztyna	

* Niepotrzebne skreślić.

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	18.09.2026 r. ^{iv}	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art.29 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy: 01.09.2023r. Termin zakończenia robót budowlanych: 25.06.2026r. ⁱⁱⁱ	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Liczba budynków zrealizowanych w przedmiotowym zadaniu inwestycyjnym: 2 Przedmiotowe przedsięwzięcie deweloperskie składające się z 9 budynków, zostało podzielone na 3 zadania inwestycyjne. Przedmiotem niniejszego opracowania jest zadanie inwestycyjne I, w ramach którego zrealizowane zostały budynki o nr. technicznych 1 i 2. ^a
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość od budynku nr 1 do budynku nr 2 wynosi 16m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego została ustalona na podstawie pomiaru powykonawczego, wykonanego po zakończeniu robót budowlanych, zgodnie z zasadami określonymi w normie PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie — Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” ⁱⁱ	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne + środki nabywców
	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 ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy dokonuje wypłaty środków zgromadzonych na tym rachunku na zasadach określonych w art. 16 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Bank dokonuje kontroli zakończenia etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego na zasadach określonych w art. 17 tej ustawy. ⁱ	

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz.1177 oraz z 2023r. poz. 1114) 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram zrealizowany w 100% - wszystkie etapy zadania inwestycyjnego I - zakończone
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany obowiązującej stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej sprzedaży lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej, cena brutto ulegnie odpowiedniej zmianie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku wzrostu stawki podatku VAT Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o zmianie ceny wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT.^k
WARUNKI ODSĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 maja 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na zasadach określonych w 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. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na zasadach określonych w art. 43 ust. 7–8 ww. ustawy.^l
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 wyłączonego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. 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.	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 wyłączonego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,	

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **mBank** 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 **mBank**
- 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,
- mBank korzysta także z następujących znaków towarowych: „**mBank**”

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

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

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	wg indywidualnej wyceny zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z kartą lokalu m²
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	wg indywidualnej wyceny zł/m²
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	do indywidualnego uzupełnienia.
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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<u>Liczba kondygnacji</u> 4 kondygnacje, w tym: - 1 kondygnacja podziemna (-1) - 3 kondygnacje nadziemne (parter, 1,2 piętro)

	<u>Technologia wykonania</u> Tradycyjna murowana z elementami żelbetowymi: - fundamenty w postaci ław żelbetowych - ściany fundamentowe zewnętrzne i wewnętrzne - żelbetowe wylewane w deskowaniu systemowym gr. 24cm - ściany konstrukcyjne zewnętrzne parteru i wyższych kondygnacji - murowane z cegły wapienno-piaskowej gr. 24cm - ściany konstrukcyjne wewnętrzne parteru i wyższych kondygnacji - żelbetowe wylewane w deskowaniu systemowym gr. 24cm, a wydzielające pow. techniczne – Silka gr. 15cm - ściany konstrukcyjne w obrębie klatek schodowych – pustak ceramiczny POROTHERM AKU gr. 25cm - ścianki działowe w mieszkaniach – murowane z cegły wapienno-piaskowej 12 i 8 cm - stropy między kondygnacjami - żelbetowe typu filigran gr. 20cm - dach stromy połaciowy, bezokapowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką - przestrzeń poddasza - nieużytkowa (wentylowana)						
	<u>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</u> klatki schodowe, korytarze: w pełni wykończone (tynki, malowanie, posadzki – płytki / gres, balustrady, stolarka, domofon, oświetlenie klatki); balkony: wykonane jako konstrukcje przygotowane do indywidualnego wykończenia przez Nabywcę (balkon nie obejmuje warstwy wykończeniowej posadzki ani izolacji przeciwwodnej wykonywanej pod indywidualne wykończenie posadzki balkonowej przez Nabywcę; wykonanie warstw wykończeniowych przez Nabywcę powinno odbywać się zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i nie może naruszać konstrukcji ani szczelności elementów budynku), balustrada ^m piwnice: systemowe drzwi do komórek lokatorskich, posadzki betonowe; garaże: posadzka betonowa przemysłowa, brama garażowa, malowanie ścian, oświetlenie teren zewnętrzny: trawniki, chodniki, drogi i parkingi wyłożone kostką betonową, oświetlenie zewnętrzne, monitoring (na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego przewidziano elementy kontroli dostępu i monitoringu części wspólnych, których ostateczny zakres może ulec zmianie na etapie realizacji ww. projektu i opracowania dokumentacji wykonawczej, bez gwarancji objęcia monitoringiem wszystkich części nieruchomości wspólnej) ^m, częściowe ogrodzenie wraz ze szlabanem <table border="1" data-bbox="608 1541 1482 2045"> <tr> <td data-bbox="608 1541 919 1697"><u>Liczba lokali w budynku</u></td><td data-bbox="919 1541 1482 1697"> Budynek nr 1 – 24 lokale mieszkalne Budynek nr 2 – 27 lokali mieszkalnych RAZEM 51 lokali mieszkalnych </td></tr> <tr> <td data-bbox="608 1697 919 1921"><u>Liczba miejsc garażowych i postojowych</u></td><td data-bbox="919 1697 1482 1921"> 48 - miejsca parkingowe we wspólnej hali garażowej pod budynkami 1 i 2 23 - naziemne miejsca postojowe na zewnętrznym terenie inwestycji RAZEM 71 miejsca postojowe </td></tr> <tr> <td data-bbox="608 1921 919 2045"><u>Dostępne media w budynku</u></td><td data-bbox="919 1921 1482 2045"> instalacja wodna, instalacja kanalizacyjna, instalacja elektryczna, </td></tr> </table>	<u>Liczba lokali w budynku</u>	Budynek nr 1 – 24 lokale mieszkalne Budynek nr 2 – 27 lokali mieszkalnych RAZEM 51 lokali mieszkalnych	<u>Liczba miejsc garażowych i postojowych</u>	48 - miejsca parkingowe we wspólnej hali garażowej pod budynkami 1 i 2 23 - naziemne miejsca postojowe na zewnętrznym terenie inwestycji RAZEM 71 miejsca postojowe	<u>Dostępne media w budynku</u>	instalacja wodna, instalacja kanalizacyjna, instalacja elektryczna,
<u>Liczba lokali w budynku</u>	Budynek nr 1 – 24 lokale mieszkalne Budynek nr 2 – 27 lokali mieszkalnych RAZEM 51 lokali mieszkalnych						
<u>Liczba miejsc garażowych i postojowych</u>	48 - miejsca parkingowe we wspólnej hali garażowej pod budynkami 1 i 2 23 - naziemne miejsca postojowe na zewnętrznym terenie inwestycji RAZEM 71 miejsca postojowe						
<u>Dostępne media w budynku</u>	instalacja wodna, instalacja kanalizacyjna, instalacja elektryczna,						

	instalacja deszczowa odprowadzająca wody opadowe, ogrzewanie gazowe, TV naziemna, cyfrowa DVBT, Internet W przypadku całego przedsięwzięcia deweloperskiego w obrębie nieruchomości wspólnej - gruncie i częściach wspólnych budynków - może zaistnieć konieczność zlokalizowania dodatkowej - nie przewidzianej w projekcie - infrastruktury do obsługi osiedla oraz technicznej: gazowej, energetycznej lub innej o podobnym charakterze. Zgodnie z ustawą z dnia 11 stycznia 2018r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, inwestycja ma zapewnioną odpowiednią moc przyłączeniową zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień zatwierdzenia projektu budowlanego. Dostęp do drogi publicznej TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	parter / 1 / 2 piętro
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu: ... m² Układ pomieszczeń: ... <u>Zakres i standard prac wykończeniowych (standard deweloperski):</u> - podłoga pod posadzki - ściany /sufity – tynki gipsowe maszynowe - parapety wewnętrzne – konglomerat - stolarka PCV, drzwi wejściowe do lokali antywłamaniowe klasy B z zamkami klasy C - instalacja elektryczna z gniazdkami i włącznikami bez opraw - instalacja teletechniczna (domofon, RTV+SAT, światłowód) - instalacja c. o. kompletna (z grzejnikami z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejniki drabinkowe) - instalacja wodno-kanalizacyjna w łazienkach: • instalacja wody użytkowej – bez rozprawadzeń • instalacja kanalizacji sanitarnej – bez rozprawadzeń - instalacja wodno-kanalizacyjna w kuchniach: • instalacja wody użytkowej – bez rozprawadzeń • instalacja kanalizacji sanitarnej – bez rozprawadzeń
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	w trakcie procedury uzyskiwania zaświadczenia o samodzielności
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy



Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera



Signed by /
Podpisano przez:

Grzegorz Pietrucha

Date / Data: 2026-
10-05 14:22



Signed by /
Podpisano przez:

Tomasz Czerwonka

Date / Data: 2026-
10-05 14:22

Prezentowane materiały graficzne, wizualizacje, rzuty i szkice mają charakter poglądowy. W zakresie zrealizowanego zadania inwestycyjnego I, obejmującego budynki nr 1 i 2, stan faktyczny może różnić się od przedstawionego na materiałach graficznych i wizualizacjach w zakresie zmian wprowadzonych w toku realizacji zgodnie z dokumentacją projektową i wykonawczą.

W zakresie pozostałych, niezrealizowanych części przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawione materiały mają charakter koncepcyjny i mogą ulec zmianie na dalszych etapach realizacji przedsięwzięcia.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Rzut kondygnacji piwnic z zaznaczonym pomieszczeniem przynależnym/ miejscem postojowym – jeśli dotyczy.
3. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego
4. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
5. 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).

^I aktualizacja z dnia 03.03.2026 r. dotyczy zmiany daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie z 31.03.2026 r. na 30.04.2026 r.

^{II} aktualizacja z dnia 30.04.2026 r. dotyczy zmiany daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie z 30.04.2026 r. na 31.05.2026 r.

^{III} aktualizacja z dnia 04.05.2026 r. dotyczy zmiany daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie z 31.05.2026 r. na 30.06.2026 r.

^{IV} aktualizacja z dnia 21.09.2026 r. dotyczy wprowadzenia daty uprawomocnienia się decyzji pozwolenia na użytkowanie zgodnie z wydaną decyzją nr 74/2026 z dnia 18.09.2026 r. oraz aktualizacją zapisów poszczególnych rubryk:

^a zmiana opisu nazwy inwestycji (rozdzielenie przedsięwzięcia deweloperskiego i zadania inwestycyjnego)

^b wprowadzona aktualizacja dotyczy wprowadzenia dodatkowego wiersza w dziale III: INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU pt. „Inne istotne informacje”, gdzie zawarto informacje nt. budowy ul. Nowobałtyckiej

^c aktualizacja opisu działu III: INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU: Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia – uszczegółowienie informacji nt. terenów od strony zachodniej

^d aktualizacja wskazania obowiązującego Planu ogólnego gminy (poprzedni dokument: uchwała nr V/62/24 z dnia 25 września 2024 r.)

^e aktualizacja i uszczegółowienie zapisów działu III: INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU: Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym - „Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu”

^f uszczegółowienie zapisów działu III: INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU: Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym - „Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”

^g aktualizacja zapisów działu III: INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU: Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości zawarte w: „Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”

^h aktualizacja zapisów działu III: INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU: Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości zawarte w: „Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach”

ⁱ doprecyzowanie zapisów (zmiana normy – poprzedni zapis powoływał się na PN-ISO 9836:2015-12)

^j optymalizacja treści zapisów działu III: INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU: „Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy”

^k uszczegółowienie zapisów działu III: INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU: „Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji”

^l optymalizacja treści działu III: WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY (...) ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

^m uszczegółowienie zapisów dotyczących balkonów oraz monitoringu w CZĘŚCI INDYWIDUALNEJ poświęconej „Standardowi prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości”