

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
04.03.2024 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „PARTNER” sp. j. Adam i Grażyna Wiącek, KRS: 0000014805	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. Dąbrówki 30, 05-300 Mińsk Mazowiecki	
Numer NIP i REGON	8220007209 NIP	710007900 REGON
Numer telefonu	25 759 52 10	
Adres poczty elektronicznej	mieszkania@phupartner.pl	
Numer faksu	25 759 52 26	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.phupartner.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	05-300 Mińsk Mazowiecki ul. Rodziny Popielów 10a
Data rozpoczęcia	18 maj 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29 listopada 2023 roku

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	05-300 Mińsk Mazowiecki ul. Sosnowa 41
Data rozpoczęcia	2 czerwiec 2021 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24 maj 2023 roku
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	05-300 Mińsk Mazowiecki ul. Rodziny Popielów 1 i 1a
Data rozpoczęcia	11 grudzień 2020 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	3 luty 2023 roku

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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Mińsk Mazowiecki, ul. Daszyńskiego, działki ewid. nr 8440 i 1930/6, obręb 0001, Mińsk Mazowiecki
Numer księgi wieczystej	SI1M/00129818/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak jakichkolwiek wpisów w dziale IV wskazanych wyżej ksiąg wieczystych.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): Przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się w obszarze objętym zabudową miejską. W sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, z mało uciążliwymi usługami. W budynku znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego mieści się pizzeria. Ok. 50 m od granic planowanej inwestycji mieści się przedszkole miejskie, a 100 m od granic planowanej inwestycji znajduje się Zespół Szkół Ekonomicznych oraz mieszczący się przy nim orlik. Ok. 200 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim biegną tory kolejowe, a także znajduje się stacja kolejowa „Mińsk Mazowiecki”, przy której mieści się duży parking i przystanek autobusowy. Za torami (ok. 300 – 350 m od inwestycji) znajduje się teren przeznaczony pod sklepy wielkopowierzchniowe (Biedronka, Kaufland) oraz zakłady produkcyjne. Ok. 350 m od planowanej inwestycji znajduje się także liceum ogólnokształcące. Ok. 500 m od planowanej inwestycji biegnie droga krajowa nr 92. Ok. 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się zakład ciepłowniczy oraz (nieco ponad kilometr od planowanej inwestycji) – centrum napraw pociągów. W celu uzyskania informacji dotyczących ewentualnych planowanych remontów i inwestycji w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej deweloper zwrócił się z wnioskiem o udzielenie informacji publicznej do Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., działającego w Mińsku Mazowieckim. Zgodnie z odpowiedzią udzieloną przez ww. podmiot, planowane do zrealizowania inwestycje (wskazane w Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Mińsku Mazowieckim na lata 2023-2027, przyjętym przez Radę Miasta Mińsk Mazowiecki w uchwale nr LXVII.592.2023 z dnia 18 grudnia 2023 r.) nie będą się odbywać w sąsiedztwie inwestycji.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji 1) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje jeszcze plan ogólny gminy, a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki przyjęte uchwałą nr XLIV/422/14 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 22 września 2014 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, 2) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje uchwała Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr XX/223/04 z dnia 19 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 223 z 2004-09-03, poz. 5975) (w odniesieniu do działki nr 8440), a także uchwała nr XIX/166/12 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 29 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 8 czerwca 2012 r., poz. 4617).
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne⁴⁾	

		3) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy, 4) Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane akty prawne i decyzje wymienione w przypisie 4 do prospektu informacyjnego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MPZP objęty uchwałą nr XX/223/04 z dnia 19 lipca 2004 r., dot. działki nr 8440: teren o symbolu UM – usługi nieuciągliwe jako przeznaczenie podstawowe, mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem nie więcej niż 40% udziału funkcji mieszkaniowej w wykorzystaniu tego terenu. Zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej. MPZP objęty uchwałą nr XIX/166/12 z dnia 29 maja 2012 r., dot. działki nr 1930/6 – teren o symbolu 3 MW/U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla działki nr 8440: nie ustalono Dla działki nr 1930/6: 75%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla działki nr 8440: nie ustalono Dla działki nr 1930/6: nie ustalono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla działki nr 8440: nie ustalono Dla działki nr 1930/6: nie ustalono
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla działki nr 8440: dla terenów po północnej stronie ul. Daszyńskiego – maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji; nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku. Dla działki nr 1930/6: maksymalnie 17 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla działki nr 8440: na terenach zabudowy wielorodzinnej: nie mniej niż 25% dla terenów zabudowy istniejącej i 50% - dla nowoprojektowanej. Dla działki nr 1930/6: 25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla działki nr 8440: 25 miejsc parkingowych na 100 mieszkańców w zabudowie wielorodzinnej oraz 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług; dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, możliwość bilansowania miejsc postojowych na większym terenie – poza terenem działki inwestorskiej. Dla działki nr 1930/6: dla budynków wielorodzinnych i budynków usługowych –

		minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dla działki nr 8440: Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danych terenach przedsięwzięć wywołane: emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją, a w przypadku lokalizacji przedsięwzięcia w budynku mieszkalnym nie może pogarszać w wyżej wymienionym zakresie warunków zamieszkania. W przypadku przewidywanego przekroczenia oddziaływania stosuje się przepisy odrębne. Budowa obiektów produkcyjno-usługowych, handlu hurtowego oraz obiektów biurowoadministracyjnych może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, co najmniej w granicy lokalizacji przedsięwzięcia. Wymóg ochrony stosunków wodnych w gruncie zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do wód podziemnych ustala się: 1) w strefach ochrony ujęć wody, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wody, wynikające z przepisów odrębnych, 2) na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo wodnych, wskazanych na rysunku planu, postuluje się niepodpiwniczanie budynków, 3) wymóg objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz zgodnie z przepisami odrębnymi docelowo odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich istniejących i projektowanych obiektów, 4) nakaz podczyszczania ścieków w granicy lokalizacji przedsięwzięcia przy budowie obiektów produkcyjno-usługowych, handlu hurtowego, 5) obowiązek odwodnienia terenów usługowych oraz terenów komunikacji publicznej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami: a) do kanalizacji deszczowej, b) przy braku sieci kanalizacji dopuszcza się inne rozwiązania na podstawie przepisów odrębnych, 6) w odniesieniu do terenów zabudowy

		mieszkaniowej ustala się ich odwodnienie na własnych działkach do gruntu lub rowu, a jeżeli jest to możliwe do miejskiej kanalizacji deszczowej. W odniesieniu do naturalnych cieków wodnych i terenów wód otwartych ustala się: 1) zachowanie naturalnego koryta rzeki Srebrnej i utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów; dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi, 2) zachowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi istniejących zbiorników wodnych oraz dopuszczenie spiętrzania wód na odcinkach, gdzie nie spowoduje to ograniczenia dla sytuowania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu, 3) dla zachowania dostępu do wód zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy publicznych wód powierzchniowych w tym, rzek, kanałów, rowów, zbiorników wodnych, stawów, 4) odsunięcie zabudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu, w przypadku braku nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu ustala się odsunięcie zabudowy minimum 20,0m od brzegu cieku w Obszarze Chronionego Krajobrazu i 6,0 m na pozostałych terenach. W odniesieniu do terenów zmeliorowanych ustala się: 1) nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenów oraz przebudowy sieci drenarskich, 2) nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania, 3) zakaz samowolnych przeróbek rowów, 4) w miejscu skrzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki, 5) w terenach zabudowy mieszkaniowej wszystkich form, zachowuje się rowy melioracyjne jako otwarte, dopuszczając zmianę ich przebiegu, 6) w terenach UM i MU dopuszcza się przekrycie i przełożenie rowów melioracyjnych, 7) dopuszcza się także przekrycie rowów przebiegających wzdłuż
--	--	--

		projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych, 8) odsunięcie zabudowy od rowów i kanałów zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu liniami zabudowy, w przypadku ich braku minimum 6,0m, 9) sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. W zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przepisów odrębnych. W odniesieniu do warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi: 1) nakazuje się wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla obiektów lokowanych w zasięgu obszaru o złożonych warunkach gruntowych, wskazanych na rysunku planu, 2) na pozostałych terenach postuluje się wykonywanie ekspertyzy geologicznej. 3) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu. Na terenach gdzie na podstawie dostępnych opracowań (przegląd ekologiczny, mapa akustyczna itp.) stwierdzono wartości ponadnormatywne drgań, emisji i immisji hałasu, energii i zanieczyszczeń, do czasu utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, ustala się wymóg informowania, o stanie środowiska, osoby występujące o wypis – wyrys z planu. W przypadku ustanowienia przez właściwy organ obszarów ograniczonego użytkowania ustala się uwzględnienie w sposobie zagospodarowania przyjętych ograniczeń bez konieczności zmiany niniejszego planu. Ustala się wymóg odsunięcia budynków mieszkalnych o 19,0m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, dla terenów wzdłuż tych sieci dopuszcza się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zabudowę o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe po spełnieniu przepisów odrębnych oraz po uzgodnieniu inwestycji z zarządzającym siecią. W odległości po 5,0 m z każdej strony od zewnętrznych przewodów sieci 15kV lokalizacja wszelkiej zabudowy dopuszczonej w planie pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych oraz po uzgodnieniu inwestycji z zarządzającym siecią.
--	--	---

		Postuluje się skablowanie napowietrznych linii 15 kV, istniejących i projektowanych. W przypadku likwidacji lub skablowania sieci, dopuszcza się wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej na podstawie ustaleń planu. Dla gazociągów średniego ciśnienia obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższa odległość może być weryfikowana w decyzjach administracyjnych w uzgodnieniu z dysponentem sieci gazowej. Na terenach przylegających do magistralnych przewodów podziemnych infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i obowiązujących norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych; chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z dysponentem magistrali. W planie przyjęto następującą klasyfikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z obiektami usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności gospodarczej traktuje się jako „tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” i „tereny zabudowy jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska, 2) wskazane w planie tereny usług oświaty UO – jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży” w ramach przepisów Prawa Ochrony Środowiska, 3) wskazane w planie tereny usług zdrowia UZ w zakresie ochrony przed hałasem – jako „tereny domów opieki” w ramach przepisów Prawa Ochrony Środowiska. Warunki dotyczące kształtowania zieleni: 1) Wyznacza się zasięg systemu terenów zieleni miejskiej wraz z zielenią towarzyszącą zabudowie w powiązaniu terenami leśnymi Ls i ZL oraz doliną rzeki Srebrnej. 2) Nakazuje się zachowanie i odnowę drzewostanu i krzewów na terenach zieleni publicznej wskazanych w planie. 3) Ustala się w pasach ulic publicznych oraz we wskazanych ciągach komunikacyjnych (KPz) i placach (KPP/z) utrzymanie i wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej – szpalerów drzew, pod warunkiem spełnienia
--	--	--

		warunków technicznych dla zabudowy, dla dróg, linii kolejowych i sieci inżynierskich. 4) Ustala się ochronę oraz utrzymanie wartościowych drzew również przez ich przesadzenie w obszarze miasta - o ile pozwala na to wiek drzew. 5) Wprowadza się nakaz zachowania i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie w ramach powierzchni biologicznie czynnej terenu określonej procentowo dla poszczególnych obszarów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Tam, gdzie nie podano konkretnej wartości ustala się dla obszarów zabudowy mieszkaniowej minimum 20%. Powierzchnie te powinny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 pkt. 9 niniejszej uchwały. 6) Postuluje się wkomponowywanie istniejących pojedynczych drzew i zespołów zieleni w projektowane zagospodarowanie, za wyjątkiem planowanych korekt układu komunikacyjnego. 7) Odstąpienie od obowiązku ochrony drzew jest możliwe zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie decyzji administracyjnej. 8) W ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych obszarów ustala się warunki dopuszczenia inwestycji kubaturowych, parkingów oraz infrastruktury technicznej w terenach zieleni oraz ustala się procent terenów biologicznie czynnych. Nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji pomników przyrody, wskazanych na rysunku planu. Nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, a wzdłuż ulic: Wyszyńskiego, Kościuszki, Daszyńskiego oraz Kazikowskiego utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów zieleni wysokiej. Dla działki nr 1930/6: Na obszarach objętych granicami planu nie występują obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe w rozumieniu ustawy 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu zostanie ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania, albo strefa przemysłowa to wszelkie prace na tym obszarze, albo w tej strefie wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem. Na obszarach objętych granicami planu nie występują obiekty poddane szczególnym formom ochrony przyrody w rozumieniu
--	--	--

		ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obiekt zostanie objęty ochroną z mocy obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, to wszelkie prace z nim związane wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem. Ponadto: 1) uciążliwość związana z wykonywaniem usług oraz funkcjonowaniem obiektów infrastruktury technicznej musi zamykać się w granicach terenu, do którego powodujący uciążliwość ma tytuł prawny, 2) obowiązek zastosowania odpowiednich środków mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi, 3) należy utrzymać dopuszczalny poziom hałasu taki jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, o których mowa w art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, 4) zakazuje się wycinania i uszkodzania istniejących drzew z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności dokonania zabiegów pielęgnacyjnych i realizacji ustaleń planu, 5) nakazuje się kompensację przyrodniczą w postaci nasadzeń – jedno drzewo wycięte – dwa posadzone.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Dla działki nr 8440: nie ustalono. Dla działki nr 1930/6: na terenie planu nie występują obszary szczególnie zagrożone powodzią.

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

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

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Dla działki nr 8440: Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej „B”. Dla wykonania ochrony w strefie tej nakazuje się: 1) ochronę i zachowanie w miarę możliwości wraz z otoczeniem: historycznego układu ulic i reliktyw świadomej kompozycji urbanistycznej, zespołów i obiektów o wartościach kulturowych, 2) przy działalności realizacyjnej nowych obiektów, modernizacji istniejących lub rozbiórce obiektu wymóg uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do projektu lub wymaganej dokumentacji, 3) odpowiednio do przepisów odrębnych zaopiniować u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lokalizację i projekty wszystkich reklam i szyldów. Ze względu na uwarunkowania historyczne wprowadza się nakaz zabudowy pierzejowej w miejscach, gdzie została wprowadzona obowiązująca linia zabudowy. Dla działki nr 1930/6: Na obszarach objętych granicami planu nie występują formy ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, takie jak „zabytki”, „pomnik historii”, „park kulturowy” oraz nie ma obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w art. 22, ust. 4 i 5 wyżej wymienionej ustawy, a także nie znaleziono podstaw do uznania jakiegokolwiek obiektu za dobro kultury współczesnej w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli w trakcie realizacji ustaleń planu dany obiekt zostanie uznany za podlegający ochronie z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, to wszelkie prace związane z tym obiektem oraz w otoczeniu niezbędnym do jego ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Dla działki nr 8440: poza ustaleniami wskazanymi w prospekcie informacyjnym w pozostałych rubrykach dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie inwestycji, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustalono innych wymagań dotyczących

		ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Dla działki nr 1930/6: poza ustaleniami wskazanymi w prospekcie informacyjnym w pozostałych rubrykach dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie inwestycji, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustalono innych wymagań dotyczących ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla działki nr 8440: obsługa komunikacyjna z istniejącego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem ograniczenia obsługi z ulic: Kościuszki oraz Kazikowskiego (na odcinku między ulicami Wyszyńskiego i Daszyńskiego). Dla działki nr 1930/6: ustalono, że wszystkie obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i dróg wewnętrznych objętych tym planem albo z dróg publicznych i dróg wewnętrznych położonych na terenach sąsiednich i objętych innymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. MPZP przewiduje ponadto obowiązek powiązania układu komunikacyjnego objętego planem z układem istniejącym i z układem ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dla działki nr 8440: <u>W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:</u> - zasilanie obszaru planu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, - w obszarze planu: pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę sieci miejskiej, - dopuszcza się w okresie przejściowym zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, - pełne opomiarowanie wszystkich odbiorców wody. <u>W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:</u> - rozdzielnicy układ kanalizacji miejskiej, - odbiornikiem ścieków z obszaru planu ustala się istniejący układ kanalizacji grawitacyjno-pompowej zakończonej istniejącą miejską oczyszczalnią, - zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych, - odwodnienie głównych ulic, placów i powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej zakończonej na wylotach do odbiorników separatorami zanieczyszczeń, - dokończenie rozdziału sieci sanitarnej i deszczowej,

		- dokończenie rozbudowy i modernizacji miejskiej oczyszczalni ścieków, - pilne rozwiązanie gospodarki osadami ściekowymi powstającymi na miejskiej oczyszczalni ścieków, - dla nowej zabudowy ustala się zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych w tym: indywidualnych oczyszczalni i zbiorników, - w obszarach o zabudowie ekstensywnej, dopuszcza się odstępianie od zakazu stosowania kanalizacji indywidualnych, w uzasadnionych technicznie i ekonomicznie przypadkach, - lokalizacje nowych pompowni ścieków sanitarnych, w tym: 1) Targówka-P1 we wschodniej części miasta, 2) Huberta-P2 we wschodniej części miasta, 3) Karolina-P3 w północnej części miasta, 4) Stojadła-P4 tereny gminy na zachód od miasta, 5) Kędzierak-P5 w dzielnicy Kędzierak, - na terenach nie skanalizowanych, do czasu budowy kanalizacji miejskich, dopuszcza się stosowanie kanalizacji indywidualnych. <u>W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:</u> - zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym. - zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki i ich odbiór, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie, w tym z planem gospodarki odpadami dla miasta Mińsk Mazowiecki. <u>W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:</u> - zaopatrzenie w energię ciepłą miasta z systemu zdalczynnego opartego o rejonowe źródła ciepła włączone do sieci zbiorczej oraz dla obszarów zabudowy ekstensywnej ze źródeł lokalnych, - zakaz stosowania nieodnawialnych paliw stałych i olei opałowych ciężkich do ogrzewania nowej zabudowy pozostającej poza zasięgiem sieci zdalczynnej. - modernizację miejskich źródeł ciepła z jednoczesną preferencją konwersji na paliwo gazowe lub olej opałowy lekki. <u>W zakresie gazyfikacji przewodowej ustala się:</u> - przebieg nowych tras gazociągów sieci podstawowej w liniach rozgraniczających ulic, - postuluje się zasadę gazyfikacji gazem przewodowym przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu, - pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze, - przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5 m od projektowanych gazociągów, - umiejscowienie szafek gazowych w linii
--	--	---

		parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy. - warunki gazyfikacji zgodne z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe wg przepisów odrębnych. <u>W zakresie elektroenergetyki ustala się:</u> - zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ 110/15kV „Mińsk Mazowiecki” i najbliższej rozdzielni 15kV, - pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej, - prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny, - zasilenie poszczególnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki, - lokalizację nowej stacji RPZ 110/15kV we wschodniej części miasta dla zaspokojenia potrzeb perspektywicznych i kierunkowych. <u>W zakresie telekomunikacji ustala się:</u> - pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej “CA Mińsk Mazowiecki.” lub innej należącej do alternatywnego operatora, - równoprawne warunki świadczenia usług telefonii stacjonarnej przez operatorów działających na podstawie przepisów odrębnych, - zakaz budowy nowych stacji przekaźnikowych telefonii komórkowych w strefach ochrony konserwatorskiej oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu. Postuluje się ich lokalizację poza w/w przypadkami na terenach usługowych, przemysłowych, składów i baz, - opuszczenie budowy stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na zasadach ogólnych przyjętych dla tego typu przedsięwzięć. Dla działki nr 1930/6: Obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia terenu, to znaczy: 1) sieci wodociągowej z uzbrojeniem przeciwpożarowym, z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych lub podziemnych, 2) sieci kanalizacji sanitarnej, 3) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych, 4) sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej), 5) sieci telefonicznej kablowej podziemnej, 6) sieci kanalizacji deszczowej, 7) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.
--	--	--

		Dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi: obowiązek podłączenia takich obiektów do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci energetycznej. Dopuszcza się możliwość stosowania na działkach budowlanych studni i zbiorników bezodpływowych szczelnych do czasu wykonania sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe należy zagospodarować na terenie, do którego posiada się tytuł prawny, bez prawa zmiany stanu wody na gruncie i kierunku jej spływu, aby nie szkodzić terenom sąsiednim. Wody opadowe z jezdni i parkingów odprowadzane są do kanalizacji deszczowej, a następnie, po uprzednim podczyszczeniu, do wód powierzchniowych lub do gruntu. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej z innych terenów. Obowiązek selektywnej zbiórki odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Mińsk Mazowiecki, uchwalonym uchwałą Rady Miasta Mińsk Mazowiecki. W zakresie energii cieplnej: 1) pozyskiwanie energii cieplnej z gazu, oleju o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii lub z sieci ciepłowniczej, 2) dopuszcza się inne paliwa pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania lub przetwarzania gwarantują dotrzymanie wymagań obowiązujących aktów prawnych w ochronie środowiska. W zakresie sieci energetycznej: 1) ustala się prowadzenie napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia po oddzielnych trasach, z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach umieszczenia ich na wspólnych słupach, 2) dopuszcza się wykonywanie nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia jako sieci podziemnych, 3) dopuszcza się wykonanie nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących słupowych stacji transformatorowych niskiego i średniego napięcia jako stacji wewnętrznych,
--	--	--

		4) nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami energetycznymi, zgodnie z wymaganiami właściciela linii. W przypadku nowych nasadzeń drzewa i krzewy nie mogą być wyższe niż 3 metry, 5) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, 6) zasięg strefy szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii, 7) zasięg powyższej strefy może być weryfikowany w decyzjach o pozwoleniu na budowę po uzgodnieniu z zarządzającym siecią. W zakresie sieci gazowej: 1) ogrodzenia należy lokalizować minimum 0,5 m od gazociągu, 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy albo w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową, 3) gazociągi, które w wyniku poszerzenia ulic znajdują się pod jezdnią należy przenieść w inne miejsce w granicach linii rozgraniczających dróg, 4) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, określa: a) dla gazociągów wybudowanych w dniu 12 grudnia 2001 r. oraz po tym terminie rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, b) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r., 5) gazyfikacja jest możliwa, o ile zostanie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego. Ustala się, że sieci energetyczne oraz sieci gazowe, w tym przyłącza i wszelkie inne obiekty związane z energetyką i gazownictwem muszą spełniać warunki określone w obowiązujących dokumentach,
--	--	---

		o których mowa w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, to znaczy: 1) założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, 2) planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, 3) planie rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię elektryczną.
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	Uchwała Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr XX/223/04 z dnia 19 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki: 1) usługi oświaty, w tym gimnazja, licea (symbol: UO), 2) mieszkalnictwo wielorodzinne (symbol MW) – nieuciążliwe usługi dopuszczone maksymalnie na 20% terenu, 3) tereny mieszkaniowo-usługowe (symbol MU); mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; intensywne mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe; usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie na 40% terenu, 4) mieszkalnictwo jednorodzinne (symbol MN), 5) usługi nieuciążliwe, głównie: handel, rzemiosło, gastronomia i inne (symbol U), Uchwała Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr XIX/166/12 z dnia 29 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki: 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej (symbol 2 MW/U), Uchwała Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr XLV.442.2018 z dnia 15 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki: 7) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol 2U/MW i 3U/MW), 8) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych (symbol 2Um), Uchwała Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr LXII.542.2023 z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk

		Mazowiecki – Obszar środkowo – wschodni: 9) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych (symbol 11MWi/U), 10) terenu usług publicznych (symbol 2UP); w granicach tego terenu dopuszcza się lokalizację usług publicznych wyłącznie z zakresu nauki, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej oraz obiekty administracji publicznej oraz lokalizację usług nieuciążliwych w formie lokali użytkowych jako towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenów, Uchwała Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr XV/105/07 z dnia 20 grudnia 2007 r.: w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki: 11) teren zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 9MW/U2).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Ad. 1) nie ustalono, Ad. 2) nie ustalono, Ad. 3) nie ustalono, Ad. 4) nie ustalono, Ad. 5) nie ustalono, Ad. 6) 75%, Ad. 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 6,3, Ad. 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,9, Ad. 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,5 (minimalny: 0,6), Ad. 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0 (minimalny: 1,0), Ad. 11) nie ustalono.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Ad. 1) nie ustalono, Ad. 2) nie ustalono, Ad. 3) nie ustalono, Ad. 4) nie ustalono, Ad. 5) nie ustalono, Ad. 6) nie ustalono, Ad. 7) nie ustalono, Ad. 8) nie ustalono, Ad. 9) nie ustalono, Ad. 10) nie ustalono, Ad. 11) nie ustalono.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Ad. 1) maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji; nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, Ad. 2) maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji; nowe budynki nie mniej niż 10 m

	od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, Ad. 3) maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji; nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, Ad. 4) maksymalnie 3 kondygnacje i nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; 3-cia kondygnacja w wysokim dachu; nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, Ad. 5), maksymalnie 5 kondygnacji i nie więcej niż 17 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; piąta kondygnacja bądź w wysokim dachu bądź wyraźnie wycofana od lica elewacji; nowe budynki nie mniej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, Ad. 6), maksymalnie 5 kondygnacji nad ziemią, maksymalnie 17 m, Ad. 7) maksymalnie 20 m (z dopuszczeniem wysokości do 23 m w wyznaczonych na rysunku planu strefach o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta), Ad. 8) maksymalnie 14m, Ad. 9) nie mniejsza niż 14 m oraz nie większa niż pięć kondygnacji nadziemnych i 17 m, Ad. 10) nie większa niż 17 m i nie mniejsza niż 10 m, Ad. 11) 17 m, maksymalnie 5 kondygnacji.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Ad. 1) nie ustalono, Ad. 2) nie ustalono, Ad. 3) nie ustalono, Ad. 4) nie ustalono, Ad. 5) nie ustalono, Ad. 6) nie ustalono, Ad. 7) 70%, Ad. 8) 65%, Ad. 9) 65%, Ad. 10) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%, Ad. 11) nie ustalono.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ad. 1) nie określono, Ad. 2) nie mniej niż 50%, Ad. 3) na terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej – nie mniej niż 50%, Ad. 4) nie mniej niż 50%, Ad. 5) nie ustalono, Ad. 6) 25%, Ad. 7) 20%, Ad. 8) 25%, Ad. 9) 30%, Ad. 10) 20%, Ad. 11) nie ustalono.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ad. 1) 25 miejsc parkingowych dla 1000 m² usług; dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, możliwość bilansowania miejsc postojowych na większym terenie –

		poza terenem działki inwestorskiej, Ad. 2) 25 miejsc parkingowych na 100 mieszkańców w zabudowie wielorodzinnej; dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, możliwość bilansowania miejsc postojowych na większym terenie – poza terenem działki inwestorskiej, Ad. 3), 25 miejsc parkingowych dla 1000 m² usług, 25 miejsc parkingowych na 100 mieszkańców w zabudowie wielorodzinnej, 2 miejsca parkingowe na jeden dom jednorodzinny; dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, możliwość bilansowania miejsc postojowych na większym terenie – poza terenem działki inwestorskiej, Ad. 4) 2 miejsca parkingowe na jeden dom jednorodzinny; dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, możliwość bilansowania miejsc postojowych na większym terenie – poza terenem działki inwestorskiej, Ad. 5) 25 miejsc parkingowych dla 1000 m² usług; dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, możliwość bilansowania miejsc postojowych na większym terenie – poza terenem działki inwestorskiej, Ad. 6) dla budynków wielorodzinnych i budynków usługowych – minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowo – garażowe dla samochodu na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, Ad. 7) minimum 0,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, minimum 1 miejsca na każdego zatrudnionego, albo minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, w którym wykonuje się usługi, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów jednośladowych (rowerów, motorowerów i motocykli) w granicach nieruchomości z projektowaną inwestycją, w ilości 1/3 w stosunku do ilości miejsc do parkowania samochodów, Ad. 8) minimum 0,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, minimum 1 miejsca na każdego zatrudnionego, albo minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, w którym wykonuje się usługi, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów jednośladowych (rowerów, motorowerów i motocykli) w granicach nieruchomości z projektowaną inwestycją, w ilości 1/3 w stosunku do ilości miejsc do parkowania samochodów, Ad. 9) minimum 0,75 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów gastronomicznych – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych, Ad. 10) dla obiektów administracji publicznej
--	--	---

		– minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej; dla szpitali i przychodni zdrowia – minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej; dla usług oświaty lokalizowanych w terenach innych niż tereny UO – minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej; dla banków i obiektów kultury – minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej, Ad. 11) dla zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowo – garażowe na jedno mieszkanie (przy czym dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji).
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	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stąd nie wydano dla niego decyzji o warunkach zabudowy.	
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	
	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, zgodnie z uchwałą nr XLV.442.2018 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 15 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki znajduje się teren oznaczony symbolem KK; jest to teren, na którym istnieją i mogą powstać obiekty wymienione w przepisie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, takie jak droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, a także tereny oznaczone symbolami 1KK/D do 3KK/D, na których można lokalizować m.in. budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, o których mowa w przepisie art. 53 ust.4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Zgodnie z powyższą uchwałą, ok. 200 – 250 m od granic terenu przedsięwzięcia znajduje się teren przeznaczony pod obiekty budowlane przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, o których mowa w przepisie art. 53 ust.4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz obiekty, w których wykonuje się usługi, w szczególności obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Natomiast za torami kolejowymi znajdują się tereny

		zabudowy usługowej i produkcyjnej. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Mińsk Mazowiecki nr XX/223/04 z dnia 19 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki, planowana jest lokalizacja nowych pompowni ścieków sanitarnych, w tym: 1) Targówka-P1 we wschodniej części miasta, 2) Huberta-P2 we wschodniej części miasta, 3) Karolina-P3 w północnej części miasta, 4) Stojadła-P4 tereny gminy na zachód od miasta, 5) Kędzierak-P5 w dzielnicy Kędzierak. Opisowa lokalizacja ww. pompowni ścieków sanitarnych w uchwale wskazuje na to, że będą się one mieścić poza terenem wyznaczonym przez promień 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, jednak nie jest wykluczona lokalizacja niektórych z nich jeszcze w obrębie tego promienia. Zgodnie z powyższą uchwałą, w odległości ok. 900 m – 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się teren przeznaczony pod usługi, bazy i hurtownie (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki).
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z informacją uzyskaną z Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie zostały wydane przez burmistrza miasta Mińsk Mazowiecki decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. <i>W celu udzielenia pełnej informacji co do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, deweloper oczekuje na informację w tym zakresie od Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki.</i>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z informacją udzieloną przez Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki, burmistrz miasta Mińsk Mazowiecki wydał decyzję z dnia 26 czerwca 2020 r. o znaku GK.6220.10.2019 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw na własne potrzeby (ok. 400 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, za torami kolejowymi).

		Zgodnie z informacją udzieloną przez Przewodniczącego Rady Powiatu Miśnieńskiego, starosta nie wydał, w odniesieniu do działek znajdujących się w promieniu 1 km od granic planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie swoich uprawnień. <i>W celu potwierdzenia ww. informacji deweloper oczekuje na odpowiedź od właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.</i>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	W odniesieniu do obszaru kolejowego PKP wydano decyzję o rozbudowie telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej należącej do PKP S.A. i do Orange Polska S.A. na dz. ew. 2672/40 (ok. 200 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim).
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy

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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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 Starosty Mińskiego nr 446/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. Zamienna decyzja Starosty Mińskiego nr 91/2024 z dnia 26 stycznia 2024 r.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy: czerwiec 2023 roku Zakończenie budowy: październik 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:15-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian na poziomie posadzki, tzn. z uwzględnieniem tynków, nie licząc jednak listew przypodłogowych, progów i podobnych elementów i podaje się ją w metrach kwadratowych, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Powierzchnię użytkową powiększa się o powierzchnie zajęte przez elementy możliwe do zdemontowania, takie jak ścianki działowe typu przepierzenia rury i przewody. Powierzchni użytkowej nie powiększa się o powierzchnie pod stałymi przegrodami budowlanymi (stałymi ścianami) oraz o powierzchnie przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach (ścianach). Ścianki działowe w Lokalu są ściankami stałymi (murowanymi, wykonanymi z cegły) nie nadającymi się do demontażu bez wykonywania typowych robót budowlanych, a zatem powierzchnia użytkowa Lokalu obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu i nie jest powiększana o powierzchnię pod tymi ściankami.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 100%
	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	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest wykorzystany do gromadzenia i przechowywania środków wpłacanych przez nabywcę lokalu mieszkalnego na podstawie umowy deweloperskiej zawartej z deweloperem w związku z przedsięwzięciem deweloperskim, przy czym bank jest zobowiązany do ewidencjonowania wpłat i wypłat odrębnie dla każdego nabywcy na prowadzonym w ramach ww. rachunku, indywidualnym rachunku powierniczym, nadanym każdemu nabywcy. Nabywcy dokonują wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, zaś wysokość dokonywanych wpłat jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie a deweloper informuje nabywców na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.	

	Deweloper nalicza i przekazuje składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej „Funduszem”) na zasadach określonych w art. 49 ustawy deweloperskiej, z których wynika między innymi, że podstawą wyliczenia wysokości składki na fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu, przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę nabywcy. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa powyżej. Kontrola ta obejmuje szereg wymienionych w ww. przepisie czynności, w tym między innymi ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<i>Etap I – 25% (zakup gruntu, prace przygotowawcze, opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, zabezpieczenie wykopu w formie palisady oraz wzmocnienia podłoża, odwodnienie wykopu, rozpoczęcie wykopu) do dnia 30.05.2024 roku</i> <i>Etap II – 15% (płyta fundamentowa, stan „0” strop nad garażem) do dnia 30.09.2024 roku</i> <i>Etap III – 20% (wykonanie części nadziemnej budynku – konstrukcja do stropu nad czwartą kondygnacją, do dnia 29.11.2024 roku</i> <i>Etap IV – 20 % (Wykonanie ścian działowych i wypełniających (bez za murówek szachtów); wstawienie okien; instalacje podtynkowe 50%; tynki wewnętrzne – 50%; stropodach (attyki, nadszybie – konstrukcja, warstwy izolacyjne bez wierzchniej warstwy papy), do dnia 25.02.2025 roku</i> <i>Etap V – 10 % (instalacja elektryczna, wod-kan, wentylacja, tynki, szlichty, elewacja), 30.06.2025 roku</i> <i>Etap VI – 10% (zagospodarowanie terenu, wykończenie części wspólnych, prace porządkowe) do dnia 31.10.2025 roku</i>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena sprzedaży ulegnie zmianie, jeżeli:- 1) zmienione zostaną stawki podatku VAT dotyczące przedmiotu niniejszej umowy – wówczas cena sprzedaży ulegnie zmianie wynikającej z zastosowania nowych stawek tego podatku, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem § 9 ust. I lit. B umowy deweloperskiej, 2) zmianie ulegnie powierzchnia rozliczeniowa lokalu, z zastrzeżeniem § 9 ust. I lit. C umowy deweloperskiej. W przypadku nieskorzystania przez nabywców z przewidzianego w § 9 ust. I lit. B umowy deweloperskiej uprawnienia do odstąpienia od umowy z powodu podwyższenia stawki VAT, cena sprzedaży zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT doliczony zostanie podatek

	obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a nabywcy zobowiązani będą do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia nabywcom stosownego wezwania. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT wpływającej na wysokość ceny sprzedaży przed dokonaniem pełnego rozliczenia ceny sprzedaży, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, deweloper odpowiednio obniży cenę sprzedaży w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT doliczy podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
--	--

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Nabywcom przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

A. wymienionych w art. 43 ust. 1 w pkt od 1 do 12 Ustawy deweloperskiej, tj.:

- 1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 tej ustawy;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z § 7 ust. 2 tej umowy,
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy deweloperskiej;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

B. w razie podwyższenia stawek podatku VAT, chyba że Deweloper zaoferuje, iż pomimo to Cena Sprzedaży nie ulegnie zmianie,

C. gdy zmieni się ostateczna powierzchnia rozliczeniowa Lokalu o więcej niż 2 % (dwa procenty) w stosunku do projektowanej powierzchni rozliczeniowej lokalu wskazanej w niniejszej umowie, za wyjątkiem sytuacji, gdy pomimo zmiany powierzchni rozliczeniowej lokalu o więcej niż 2% (dwa procenty), cena lokalu nie ulegnie zwiększeniu,

W przypadkach, o których mowa w ust. 1.A pkt 1-5, Nabywcy mają prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy, nabywcy wyznaczają deweloperowi listem poleconym 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od tej umowy. Nabywcy zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 7 powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.

W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8 powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 9 powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.

W przypadku, o którym mowa w pkt B powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia im listem poleconym przez dewelopera zawiadomienia o podwyższeniu ceny sprzedaży wobec wejścia w życie przepisów podwyższających stawkę podatku od towarów i usług,

W przypadku, o którym mowa w pkt C powyżej, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia im wezwania do odbioru lokalu.

W przypadku skorzystania przez nabywców z prawa odstąpienia, o którym wyżej mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej), umowa uważana jest za niezawartą, a nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Oświadczenie woli nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego na ich rzecz na podstawie niniejszej umowy i zostanie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 2) niestawienia się nabywców do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 1 powyżej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia bezskutecznego upływu terminów wskazanych w wezwaniach, o których mowa w pkt 1 i 2 powyżej.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez dewelopera na podstawie postanowień pkt 1 i 2 powyżej, nabywcy są obowiązani wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wpisanych na ich rzecz na podstawie niniejszej umowy.

Zgoda nabywców na wykreślenie roszczenia wpisanego na ich rzecz do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, złożona zostanie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywców o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcom środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, w wysokości nominalnej z dnia dokonanej wpłaty (bez waloryzacji), w złotych polskich, przy czym wraz z tą kwotą deweloper zapłaci nabywcom należną im karę umowną, a za zgodą nabywców, deweloper skorzysta

	z prawa do potrącenia z kwotą zwracanej ceny lokalu należnych mu odsetek i/lub kar umownych. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy deweloperskiej od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcom przypadające im środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;	

9) dokumentem potwierdzającym:

- a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **ING Bank Śląski 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 **ING Bank Śląski 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, 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **ING Bank Śląski S.A.** korzysta także z następujących znaków towarowych: **ING Bank Śląski S.A.**
-

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	Cena rozliczeniowa, 00 zł (cena użytkowa,00 zł)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia rozliczeniowa :m2 Powierzchnia użytkowa:m2	
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 Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie później niż do dnia 30.03.2026 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej 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 Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	Załącznik do prospektu technologia wykonania
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik do prospektu technologia wykonania
	Liczba lokali w budynku	113 lokali mieszkalnych i 3 lokale usługowe
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	łącznie 73 miejsca garażowe dla samochodów osobowych, w tym 28 miejsc garażowych w systemie platform parkingowych oraz 8 miejsc dla jednośladów.
	Dostępne media w budynku	<i>Woda z wodociągu miejskiego, kanalizacja, energia elektryczna, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, teletechnika</i>
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Dostęp do drogi publicznej	Tak – do ul. Daszyńskiego.
	Lokal usytuowany nakondygnacji (.....piętro)	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia rozliczeniowa :m2 (powierzchnia użytkowam2) Układ pomieszczeń – Załącznik nr 1 - rzut kondygnacji z zaznaczonym lokalem mieszkalnym. Zakres i standard wykończenia: Załącznik do prospektu
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 użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-