

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

..... r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „OSIEDLE DĘBOWY PARK”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Janusz Pietruszka „AGLO-BUD” SKŁAD MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH : 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki ,ul. Łączna 61, REGON:015487230 , NIP: 536-127-43-94 oraz „MD BUD s.c. M.D. CHRUSTOWSCY”: 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Dębowa 76 lok.11 REGON: 369698144, NIP:531-170-06-01	
Adres	Adres siedzib: ul. 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki, ul.Łączna 61 i ul. Dębowa 76 lok.11 Adresy korespondencyjne i biur sprzedaży: ul. Warszawska 98, 05-123 Olszewnica Stara	
Numer NIP i REGON	NIP: 536-127-43-94 NIP: 531-170-06-01	REGON:015487230 REGON:369698144
Numer telefonu	Biuro sprzedaży: 692-232-900, 609-400-050	
Adres poczty elektronicznej	aglobud@gmail.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://aglobud.pl/ https://mdbud-chrustowscy.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	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Data rozpoczęcia	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
---	------------------------------

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data rozpoczęcia	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data rozpoczęcia	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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⁾	Marki, ul. Okólna Działka ewidencyjna numer 26, obręb 3-02 (0025)
Numer księgi wieczystej	Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW Nr WA1W/00143066/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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⁾	W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się nieruchomości w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Pozostałe bezpośrednio graniczące z inwestycją nieruchomości są niezabudowane i oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny usługowe, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz jako tereny zieleni parkowej. Działki znajdują się częściowo w strefie zurbanizowanego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefie ochrony archeologicznej oraz strefie występowania utrudnionych warunków gruntowo – wodnych. W okolicy inwestycji znajdują się obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowy usługowe. Lokalizacja osiedla zapewnia łatwy dostęp do stolicy (Warszawa – 20 km) oraz pobliskich miast (Kobyłka – 5 km, Zielonka – 6 km, Wołomin – 10 km), dzięki drodze ekspresowej S8 oraz komunikacji publicznej. Jednak oprócz bliskości do Warszawy okolica sprzyja wypoczynkowi i relaksowi. W pobliżu ul. Okólnej znajdują się tereny rekreacyjne, idealne na spacer: Park Meksyk z sztucznym zbiornikiem wodnym (glinianka) oraz siłownią plenerową (1 km), Lasy Mareckie (1,7 km), zabytkowy Park Briggsów (3,6 km), Rezerwat Przyrody Łęgi Czarnej Strugi (2,7 km), Rezerwat Przyrody Puszcza Słupecka (ok. 5 km) oraz Rezerwat Przyrody Horowe Bagno (przy szosie łączącej Zielonkę z Radzyminem – 4,8 km). Najbliższy przystanek autobusowy (linia L44 kierunek: CH Marki - PKP Wołomin i L4 5 kierunek: CH Marki - PKP Dąbkowizna (Wólka Radzyńska). Sklep Żabka (1,5 km), Biedronka (ul. Bandurskiego - 2 km), Lidl (ul. Małachowskiego - ok. 3 km). Szkoła ja zdy konnej - 600 m, obiekt sportowy Orlik (ul. Stawowa - 3 km) oraz plac zabaw, Urząd Miasta Marki (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego - 2,4 km), przedszkole (2,3 km) żłobek (2,6 km), szkoła podstawowa (ul. Okólna -1 km), (ul. Pomnikowa - 1,8 km), liceum ogólnokształcące (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego - 3,6 km)	
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; ✓ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Nr Uchwały Nr VIII / 53 / 2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII” https://marki.e-mapa.net/ https://www.geoportal.gov.pl/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze. Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 40% dla każdej działki Inwestycyjnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Formy parkowania: Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./domek lub segment,

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo – wodne W zakresie kształtowania środowiska 1. Wyznacza się linie rozgraniczające terenów leśnych oraz terenów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu. 2. Ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. W zakresie ochrony środowiska 1. Ustala się utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę strefy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. 2. Ustala się ochronę istniejących pomników przyrody w granicach określonych powierzchni. 3. Ustala się ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności istniejących rowów melioracyjnych. 4. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu, z wyjątkiem urządzeń okresu przejściowego wymienionych w ustaleniach przejściowych. 5. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza strefą przemysłowo – techniczną PT, z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów. 6. 1) Ustala się zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczeń powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczalnych na obszarze planu. 2) Lokalizacja takich obiektów w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa. 7. Ustala się nakaz sukcesywnego podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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	W zasięgu strefy archeologicznej realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie Dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych 1. Ustala się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego: - Okólna o funkcji ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 8KUZ, - Bandurskiego o funkcji ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 17KUL, - Projektowana 4 o funkcji ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 18KUL, - Spacerowa o funkcji ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 27KUL. 2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w pkt. 1 . 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określa tabela nr 1. 4. Określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10 m). 5. Dla ulic dojazdowych umożliwiających bezpośrednią obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania należy przyjmować szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się szerokość 8,0m, a dla ciągów pieszo jezdnych minimum 6,0m (dla dojazdów do 3÷4 działek minimum 5,0m).
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Wodociągi 1. Ustala się objęcie obsługą wodociągową całego terenu w granicach opracowania. 2. Ustala się, że z wodociągu miejskiego będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy oraz użytkownicy wszystkich obiektów usługowych i użyteczności publicznej. 3. Ustala się, że źródłem wody dla obszaru Marek Północnych będą lokalne zasoby wody podziemnej w warstwie czwartorzędowej, a po wykorzystaniu maksymalnych zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych – warszawski system wodociągowy WUC (Wodociągi Układu Centralnego). Kanalizacja 1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego. 2. Ustala się, że:

		1) ścieki komunalne z istniejącego i planowanego zainwestowania docelowo odprowadzane będą w 100 % do kanalizacji ściekowej, 2) ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej z : a) zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zwartej, b) obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach. 3) Wody opadowe z zabudowy jednorodzinnej, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych powinny być odprowadzane do gruntu i lokalnych rowów melioracyjnych. 3. Ustala się, że : 1) odbiornikiem ścieków komunalnych z objętej niniejszym planem części miasta będzie projektowana miejska oczyszczalnia ścieków lub układ kanalizacji m. st. Warszawy, 2) odbiornikiem ścieków deszczowych będzie rzeka Długa po uprzednim ich podczyszczeniu i zretencjonowaniu w zbiorniku retencyjno - sedymentacyjnym. 4. Ustala się, że system kanalizacji ściekowej miasta stanowić będzie układ grawitacyjno - tłoczny, oparty na ośmiu przepompowniach ścieków, powiązany z lokalnymi układami kanalizacji niekonwencjonalnej (ciśnieniowej lub podciśnieniowej). 5. Ustala się, że system kanalizacji deszczowej miasta stanowić będzie pięć lokalnych układów sprzężonych z czterema podczyszczalniami i jednym zbiornikiem retencyjno - sedymentacyjnym. 6. Ustala się, że obsługa istniejącego i planowanego zainwestowania musi być poprzedzona systematyczną realizacją : - układu dosyłowego (przepompownia z przewodami tłocznymi) do kanalizacji miejskiej Ząbek, - miejskiej oczyszczalni ścieków z układem dosyłowym (przepompownia z przewodami tłocznymi do oczyszczalni) lub układu dosyłowego do układu kanalizacji m. st. Warszawy (przepompownia z przewodami tłocznymi), - podstawowego szkieletu kanalizacji ściekowej opartego na ośmiu przepompowniach ścieków. 7. Do czasu realizacji systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych. Elektroenergetyka 1. Ustala się, że źródłem zasilania dla terenu objętego planem pozostaje stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Pustelnik”, skąd energia doprowadzona zostanie do budynków za pomocą kablowo – napowietrznej sieci zasilająco – rozdzielczej średniego napięcia 15 kV. 2. Ustala się, że stacje transformatorowe wewnętrzne oraz słupowe lokalizowane będą w miarę przyrostu mocy na działkach o powierzchni co najmniej 3 x 2 m (strefa słupowa) lub 5 x 4 m (strefa wnetrzowa) z bezpośrednim dostępem od drogi publicznej. 3. Lokalizacja stacji transformatorowych powinna być zgodna z warunkami technicznymi zasilania oraz przydziału mocy wydawanymi przez właściwą jednostkę organizacyjną. Gazownictwo
--	--	---

		1. Ustala się, że północna część miasta Marki zasilana będzie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 mm Puławy – Warszawa oraz stacji redukcyjno – pomiarowej I o Marki. 2. Sieć osiedlowa gazu może być realizowana z głównego gazociągu średniego ciśnienia Ø 200/150/100 prowadzonego w Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, Tereny usługowe, Teren zieleni parkowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze. Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych. Dla zabudowy usługowej : do dwóch kondygnacji naziemnych. Dla zieleni parkowej: b) wysokość zabudowy: do 6,0 m;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla zieleni parkowej: a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej. Dla zabudowy usługowej: Powierzchnia biologicznie czynna: Minimum 20% dla każdej działki inwestycyjnej; Dla teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej: Powierzchnia biologicznie czynna Minimum 40% dla każdej działki Inwestycyjnej;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./domek lub segment, - dla obiektów administracji – 25 m.p./1000 m²p.uż., - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m.p./1000 m²p.uż., - dla hurtowni – 5÷15 m.p./1000 m²p.uż., - dla targowisk - 35 m.p./1000 m²p.targowej lub 1,5 m.p./stoisko, - dla zakładów produkcyjnych – 35 m.p./100 zatrudnionych, - dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych, - dla restauracji, kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych, - dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie, - dla przychodni zdrowia - rejonowych – 10 m.p./1000 m²p.uż., - prywatnych – 2 m.p./gabinet, - dla klubów i domów kultury – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie, - dla hoteli - 20-50 m.p./100 łóżek - 1 m.p. dla autokaru/100 łóżek - dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze - dla banków – 40 m.p./1000 m²p.uż., - dla cmentarzy – do 10 ha – 7 m.p./ha - powyżej 10 ha – 4 m.p./ha, Inwestorzy mają obowiązek realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej lokalizacji.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Dla zabudowy zabudowy usługowej: Zasady kształtowania przestrzeni. Linie zabudowy: Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego;
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	Warunki ochrony przyrodniczej terenu: Na terenie zalegania surowców ilastych zabudowa możliwa jest po eksploatacji złoża i rekultywacji terenu na zasadach ustalonych w § 19.
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dla zabudowy zabudowy mieszkaniowo – usługowej: Linie zabudowy Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego;
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Warunki ochrony przyrodniczej terenu. Sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo – wodne ; Warunki ochrony dóbr kultury W zasięgu strefy archeologicznej realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustalania ogólne w zakresie układu drogowo – ulicznego. Ustalania dla terenów ciągów komunikacyjnych 1. Ustala się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego: - Okólna o funkcji ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 8KUZ,- Bandurskiego o funkcji ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 17KUL, - Projektowana 4 o funkcji ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 18KUL, - Spacerowa o funkcji ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 27KUL.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w pkt. 1.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	3. Ustalania szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określa tabela nr 1.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	4. Określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość10 m). 5. Dla ulic dojazdowych umożliwiających bezpośrednią obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania należy przyjmować szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się szerokość 8,0m, a dla ciągów pieszo jezdnych minimum 6,0m (dla dojazdów do 3÷4 działek minimum 5,0m). 6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, Tereny zieleni miejskiej, Tereny usługowe, Tereny zabudowy przemysłowo-technicznej, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, Teren zieleni parkowej, Teren drogi publicznej klasy zbiorczej, Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejsowych planach odbudowy	✓ Gmina nie posiada miejscowych planów odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	✓ mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego znajdują się na stronie: https://isok.gov.pl/hydroportal.html
	Ustalania 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		

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	

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 jądrowej	Nie dotyczy
	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 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, na terenie działki nr. ewid. 26, położonej w miejscowości Marki, gmina Marki, decyzja nr 54 pR/2022 dnia 21 stycznia 2022 roku Wydana z upoważnienia Starosty Wołomińskiego,	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku	02.02.2022 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

*Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac – 21.01.2022 roku (dot. budynków 3-6, 27-32) Zakończenie prac – 31.08.2026 roku (dot. budynków 3-6, 27-32)	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	10
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	6 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	W oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2022-07 , zgodnie z którą: 1. Pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi 2. Pomiaru dokonuje się w mieszkaniu w stanie deweloperskim, a więc z tynkami i okładzinami 3. Powierzchnię pomieszczeń ze skośnym sufitem liczy się w całości powyżej wysokości 1,90 m 4. Pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m²	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – 100%	Środki własne inwestora
	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 Gwarancyjny⁷⁾	Nie dotyczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper finansuje przedsięwzięcie ze środków własnych	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I etap – koszt etapu 24% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje przygotowanie dokumentacji projektowej, przygotowanie oraz zagospodarowanie placu budowy – do 21.01.2022 r. II etap – koszt etapu 21% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje roboty ziemne, wykonanie wykopu i ław fundamentowych, wykonanie stanu zerowego – do 30.04.2025 r. III etap – koszt etapu 20% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie stanu surowego otwartego budynku: ściany zewnętrzne, kominy, stropy, schody – do 31.12.2025 r. IV etap – koszt etapu 10% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie wykonanie dachu, montaż okien, ściany działowe – do 30.04.2026 r. V etap – koszt etapu 15% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej, wykonanie instalacji elektrycznej, wykonanie instalacji CO, elewacja zewnętrzna, wykonanie tynków wewnętrznych – do 31.07.2026 r.	

	VI etap – koszt etapu 10% ogólnej kwoty kosztów, obejmuje wykonanie szlichty, zagospodarowanie terenu wokół budynku, mała architektura. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku – do 31.08.2026 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	MOŻLIWY WZROST/SPADEK CENY O WARTOŚĆ WZROSTU/SPADKU PODATKU VAT, O ILE W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI ZMIENI SIĘ JEGO STAWKA. W POZOSTAŁYCH PRZYPADKACH NIE MA MOŻLIWOŚCI WZROSTU CENY.

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

Nabywca może odstąpić od Umowy deweloperskiej w sytuacji, gdy spełniony jest przynajmniej jeden z poniższych warunków:

Art. 43

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;
- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w tej umowie;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 43 ust. 11;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki

	wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego związku z realizacją umowy deweloperskiej. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Art. 45 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 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 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 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 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 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 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 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 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... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ... w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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

