

Prospekt z dnia 9 października 2025 r.
ze zmianami z dnia 10 kwietnia 2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO TRITON KAMPINOS III

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Triton Investment Sp. z o.o. wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000209227.
Adres	02-390 Warszawa, ul. Grójecka 194
Numer NIP i REGON	NIP 7251776569 REGON 472286829
Numer telefonu	(22) 393-62-20
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@tritondevelopment.pl
Numer faksu	(22) 393-62-21
Adres strony internetowej dewelopera	www.tritondevelopment.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<p>Spółka Triton Investment sp. z o.o. należy do grupy kapitałowej Triton Development. Spółka Triton Development S.A., będąca właścicielem 100% udziałów Triton Investment sp. z o.o., notowana jest na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i kontroluje grupę spółek deweloperskich realizujących inwestycje mieszkaniowe i komercyjne w Polsce.</p> <p>Spółki celowe z grupy kapitałowej Triton Development zrealizowały przedsięwzięcia deweloperskie obejmujące 1034 mieszkań i lokali usługowych, oraz zrealizowały budowę osiemnastu zadań inwestycyjnych łącznie na 279 domów w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej, wchodzących w skład realizowanych przedsięwzięć deweloperskich.</p> <p>Spółka Triton Investment Sp. z o.o. (Deweloper) samodzielnie nie realizowała do tej pory żadnego przedsięwzięcia deweloperskiego.</p>	
Ostatnie ukończone przedsięwzięcie deweloperskie	
Nazwa Inwestycji oraz spółka celowa odpowiedzialna za realizację	TRITON KAMPINOS I, Triton Kampinos Sp. z o.o.
Adres	02-390 Warszawa, ul. Grójecka 194
Data rozpoczęcia	1 października 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	25 lipca 2025 roku
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO I ZADANIA INWESTYCYJNEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Miejscowość Łomna Las, gmina Czosnów powiat Nowy Dwór Mazowiecki, działka nr. ew. 5/54 powstała w wyniku podziału działki nr ew. 5/30 z obrębu 0024 Łomna-Las, identyfikator działki 141402_2.0024.5/54,	
Numer księgi wieczystej ²⁾	WA1N/00083668/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej brak wpisów o ustanowionych hipotekach i brak wpisów o złożonych wnioskach dot. wpisu hipotek	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	<p>Teren Przedsięwzięcia deweloperskiego położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, a sam park znajduje się na południu, w bliskiej odległości inwestycji.</p> <p>W sąsiedztwie Przedsięwzięcia deweloperskiego, znajdują się: budynki mieszkalne i usługowe, drogi publiczne i osiedlowe z mediami w tym kanalizacją sanitarną i oświetleniem ulicznym, działki pod infrastrukturę w tym wiaty śmietnikowe i teren rekreacyjny.</p> <p>Od strony północnej przedsięwzięcia znajdują się: zespół hal magazynowo usługowych z infrastrukturą towarzyszącą, droga krajowa nr 7 będąca w trakcie przebudowy do standardu drogi ekspresowej z drogą serwisową, węzłami komunikacyjnymi i miejscem obsługi pasażerów. W bliskim sąsiedztwie drogi publiczne – ul Wiśniowa oraz projektowane drogi klasy dojazdowej oznaczone w projekcie planu jako KDD,</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - od strony północnej i zachodniej działka nr 5/53 - teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną – jak dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, z już wybudowanym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym; - od strony południowej i południowo zachodniej działka 5/66 stanowiąca teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną – jak dla Przedsięwzięcia deweloperskiego; - od strony wschodniej działka nr 5/57 przeznaczona pod drogę wewnętrzną osiedla 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub	Plan ogólny gminy	Teren Przedsięwzięcia deweloperskiego, objęty jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czosnów przyjętym uchwałą nr Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r.

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

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

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

zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Teren Przedsięwzięcia deweloperskiego objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów - etap I, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Czosnów Nr XXIX/212/2016 z dnia 2016-10-04. ogłoszoną w Dzienniku Województwa Mazowieckiego z dnia 2016-11-15, poz. 9725., oraz Uchwałą Rady Gminy Czosnów Nr LII/422/2022 z dnia 2022-08-25 w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Czosnów Nr XXIX/212/2016, ogłoszoną w Dzienniku Województwa Mazowieckiego z dnia 2022-10-05, poz. 10213.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴⁾	Brak

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) 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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren Przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczony w planie jako „MW-1” z przeznaczeniem: a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej — 2,7.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej — 2,7. Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej — 0,05.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, garażowego – 11,5 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej — minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny

	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi: a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego, c) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów odzwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, d) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi, e) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania;</p> <p>2) w zakresie ochrony przed hałasem: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW-1 należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,</p> <p>3) w zakresie ochrony powietrza: a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, b) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;</p> <p>4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>Zasady ochrony przyrody w obszarze planu:</p> <p>1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; 2) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; 3) dla terenów wymienionych w punktach 1 i 2 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące tych obszarów chronionych;</p> <p>Powyższe, w części dotyczy również ochrony zdrowia ludzi.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Na całym obszarze planu zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.</p>

<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Fragment terenu oznaczonego symbolem MW-1 położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia: strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków o numerach: 54-64/4, 54-64/11 i 54-64/14, zgodnie z rysunkiem planu, w których wszelkie działania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego. Teren Przedsięwzięcia deweloperskiego nie znajduje się na obszarze ww. strefy ochrony konserwatorskiej.</p>
<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Brak</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Powiązania ponadlokalne obszaru planu zapewnia droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolem KDS; obsługę komunikacyjną działek budowlanych i terenów w obszarze planu zapewniają: drogi serwisowe w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej symbolem KDS, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami KDD oraz drogi wewnętrzne.</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury: 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu; 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych; 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego; 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej. 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej; 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej; 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody; 4) dopuszcza się realizację ujęć wód na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych oraz zabudowy zagrodowej i rolniczej; 5) ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.</p>

	<p>3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych</p> <p>1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej; 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz zawartości osadników oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki do oczyszczalni ścieków;</p> <p>3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.</p> <p>4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <p>1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, za wyjątkiem drogi ekspresowej, do ziemi, poprzez infiltrację powierzchniową w obrębie rowów otwartych usytuowanych wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;</p> <p>2) dla terenów utwardzonych: drogi ekspresowej, placów postojowych, składowych, przemysłowych, baz transportowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska i prawa wodnego;</p> <p>3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających oznaczonych symbolem WR lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;</p> <p>4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.</p> <p>5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:</p> <p>1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia;</p> <p>2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.</p> <p>6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;</p> <p>2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalnymi w piecach niskoemisyjnych; 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.</p> <p>7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;</p> <p>2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii.</p> <p>8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:</p> <p>1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;</p> <p>2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;</p> <p>3) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych.</p> <p>9. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:</p> <p>1) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.</p> <p>10. Gospodarowanie odpadami należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.</p>
--	--

<p>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⁾</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>W sąsiedztwie terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się tereny z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - od strony zachodniej i południowej, teren oznaczony w planie jako „MW-1” (jak dla terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego) z przeznaczeniem: <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) uzupełniającym: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych; - od strony południowej teren oznaczony w planie jako „MNE-1” z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną: - od strony zachodniej teren oznaczony w planie jako „UP-1” z przeznaczeniem: <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowym: zabudowa usług publicznych w zakresie nauki b) uzupełniającym: lokale mieszkalne wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego; - od strony północno zachodniej: tereny oznaczone w planie jako „KDS-1” droga publiczna klasy ekspresowej oraz „MN2.9” z przeznaczeniem: <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) uzupełniającym: zabudowa usługowa; - od strony północnej teren oznaczony w planie jako „P-1” z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-produkcyjną.
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dla obszaru oznaczonego jako MW-1 (jak dla terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej — 2,7. - dla obszaru oznaczonego jako MNE-1 wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6; - dla obszaru oznaczonego jako UP-1 wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,4; - dla obszaru oznaczonego jako KDS-1 - nie określono - dla obszaru oznaczonego jako MN2.9 maksymalna intensywność zabudowy - 0,5; - dla obszaru oznaczonego jako P-1 wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5;
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dla obszaru oznaczonego jako MW-1 (jak dla terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej — 2,7, Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej — 0,05; - dla obszaru oznaczonego jako MNE-1 wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05; - dla obszaru oznaczonego jako UP-1 wskaźnik

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

	<p>maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,4, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05; - dla obszaru oznaczonego jako KDS-1 - nie określono - dla obszaru oznaczonego jako MN2.9 maksymalna intensywność zabudowy na 0,5, minimalną intensywność zabudowy na 0,01; - dla obszaru oznaczonego jako P-1 wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,05;</p>
Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>- dla obszaru oznaczonego jako MW-1 (jak dla terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego) Wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 55% powierzchni działki budowlanej; - dla obszaru oznaczonego jako MNE-1 wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej; - dla obszaru oznaczonego jako UP-1 wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej; - dla obszaru oznaczonego jako KDS-1 - nie określono; - dla obszaru oznaczonego jako MN2.9 wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25; - dla obszaru oznaczonego jako P-1 wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;</p>
Maksymalna wysokość zabudowy	<p>- dla obszaru oznaczonego jako MW-1 (jak dla terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, garażowego – 11,5 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne; - dla obszaru oznaczonego jako MNE-1 maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe, maksymalna wysokość wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury -11 m; - dla obszaru oznaczonego jako UP-1 maksymalna wysokość zabudowy – 11 m - dla obszaru oznaczonego jako KDS-1 maksymalna wysokość zabudowy – 20 m; - dla obszaru oznaczonego jako MN2.9 wysokość zabudowy do 11,0 m; - dla obszaru oznaczonego jako P-1 maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury – 12,5 m;</p>
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>- dla obszaru oznaczonego jako MW-1 (jak dla terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej; - dla obszaru oznaczonego jako MNE-1 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej; - dla obszaru oznaczonego jako UP-1 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - dla obszaru oznaczonego jako KDS-1 - nie określono - dla obszaru oznaczonego jako MN2.9 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70% - dla obszaru oznaczonego jako P-1 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<ul style="list-style-type: none"> - dla obszaru oznaczonego jako MW-1 (jak dla terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny; - dla obszaru oznaczonego jako MNE-1 minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny; - dla obszaru oznaczonego jako UP-1 dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów, instytucji naukowych i badawczych minimum 3 miejsca do parkowania na 100 zatrudnionych dla przedszkoli, żłobków minimum 3 miejsca do parkowania na 100 dzieci dla hoteli, moteli, obiektów turystycznych z bazą noclegową minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych; - dla obszaru oznaczonego jako KDS-1 - nie określono; - dla obszaru oznaczonego jako MN2.9 minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych; - dla obszaru oznaczonego jako P-1 dla zabudowy produkcyjnej minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc pracy, dla składów, magazynów, hurtowni minimum 5 miejsc do parkowania na 1000m2 powierzchni użytkowej zabudowy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	<p>Teren Przedsięwzięcia deweloperskiego:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów znajduje się w obszarze MWn1 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, • objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – oznaczony jako MW-1 • nie jest objęty decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. <p>Teren Przedsięwzięcia deweloperskiego oznaczony w planie jako „MW-1” z przeznaczeniem:</p> <p>a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,</p> <p>b) uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych</p>	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<p>Nie dotyczy – Teren Przedsięwzięcia deweloperskiego</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie jest objęty decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. - objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczony jako MW-1
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią		
warunki ochrony dziedzictwa		

	kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej
	nadziemna intensywność zabudowy
	wysokość zabudowy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	<p>W promieniu 1 km od terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego, znajdują się nieruchomości, dla których podjęto stosowne uchwały i obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego w Gminie Czosnów:</p> <p>a) tereny: - MW (jak dla terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego) z przeznaczeniem: podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</p> <p>b) tereny MNE z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną - Uchwała Nr XXIX/212/2016 z dnia 2016-10-04;</p> <p>c) tereny RL – stanowiące chroniony obszar Kampinoskiego Parku Narodowego - Uchwała Nr 32/X/03 z dnia 2003-12-30</p> <p>d) teren zabudowy usług publicznych oznaczony w planie jako UP oraz UP uchwała XVI/139/2019 z dnia 2019-12-17</p> <p>e) tereny MN1 MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - Uchwała Nr X/60/2019 z dnia 2019-07-09</p> <p>f) tereny oznaczone w planie jako KDS - droga publiczna klasy ekspresowej Uchwała Nr 32/X/03 z dnia 2003-12-30.</p> <p>g) teren oznaczony w planie jako MWU z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-produkcyjną - Uchwała Nr IX/45/2019 z dnia 2019-05-28 oraz Uchwała Nr LXVI/519/2023 z dnia 2023-07-04</p> <p>h) tereny oznaczone w planie jako UC – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² Uchwała Nr IX/45/2019 z dnia 2019-05-28 Zmiana - Uchwałą Nr XXXIII/285/2021 z 2021-04-22</p> <p>Ponadto w promieniu 1 km od terenu Przedsięwzięcia deweloperskiego, znajdują się nieruchomości dla których w ww. uchwałach przewidziano funkcje rolnicze oraz z przeznaczeniem gruntów pod różnej klasy drogi publiczne.</p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

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.

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p>Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w dniu 20 listopada 2017 r, wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: Północny wylot z Warszawy drogi ekspresowej S-7 w kierunku Gdańska. Decyzja określa między innymi rodzaj i miejsce przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Czosnów - Kiełpin. Trasa powiązana będzie z istniejącą siecią drogową poprzez węzły, a obsługa ruchu lokalnego zostanie zapewniona przez drogi dojazdowe. Poza ekspresową inwestycją liniową w zakresie przedsięwzięcia będzie wchodzić budowa nowych oraz przebudowa kolidujących z nią sieci infrastrukturalnych (elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych wodociągowych, kanalizacyjnych itd.) jak również przebudowa dróg wojewódzkich powiatowych, gminnych oraz budowa dróg obsługujących. Projektowana droga przebiega po istniejącym śladzie drogi krajowej z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań powiązań komunikacyjnych. W odległości ok 300m od Przedsięwzięcia deweloperskiego planowana jest budowa wiaduktu drogowego nad drogą S7, ponadto w promieniu 1 km od obszaru Przedsięwzięcia, planowana jest budowa węzła drogowego „Palmiry” oraz miejsca obsługi pasażerów „MOP II Łomna Las”. W listopadzie 2023 r. Generalna Dyrekcja Budowy Dróg i Autostrad zawarła umowę z wybranym wykonawcą którego zadaniem będzie między innymi przygotowanie dokumentacji projektowej uzyskanie wszelkich niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i prawomocnych decyzji administracyjnych, zrealizowanie robót budowlanych oraz uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie drogi. Planowana data zakończenia prac to maj 2027 r.</p>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
miejscowych planach odbudowy	Brak
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze. naftowym	Brak

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak* ⁵	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 Nowodworskiego nr 173/2025 z dnia 07.04.2025 r. przeniesiona na Dewelopera na mocy ostatecznej decyzji nr 267/2025 z dnia 04.06.2025 r., zmienionej decyzją nr 147/2026 z dnia 17.03.2026 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nieruchomość przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ((Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Planowana data zakończenia budowy budynków wielorodzinnych - do 30 grudnia 2027 roku	

* niepotrzebne skreślić

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: do 30 listopada 2025 roku Zakończenie: 30 grudnia 2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	2
	rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Przedsięwzięcie Deweloperskie, polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych połączonych ze sobą ścianami konstrukcyjnymi. Odległości między budynkami wynosi 0 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona zgodnie z zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokalu wynikającymi z Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”: - pomiar na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., - do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni otworów na drzwi i okna, nisz w ścianach oraz powierzchni, przez które nie można przejść, - do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100 % środki własne, Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego może zmieniać się wraz z jego realizacją.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy *	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy * ⁶
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	Do 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"> 1) Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony w rozumieniu przepisów Ustawy Deweloperskiej w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („OMRP”), w ramach którego do Nabywcy został przypisany Indywidualny Rachunek Powierniczy – służący Nabywcy do dokonywania wpłat; 2) Nabywca dokonuje wpłat na Indywidualny Rachunek Powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia; 3) wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia określonych w Harmonogramie Przedsięwzięcia; 4) Nabywca dokonuje wpłat na Indywidualny Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia; 	

* niepotrzebne skreślić

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.

- 5) Deweloper ma prawo do dysponowania środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia;
- 6) w związku z realizacją przez Dewelopera Umowy Deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Indywidualny Rachunek Powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia oraz ceny Lokalu; Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia przed wypłatą środków;
- 7) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Indywidualnym Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca;
- 8) prawo wypowiedzenia Umowy OMRP przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów; termin wypowiedzenia wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową; Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia;
- 9) w przypadku wypowiedzenia Umowy OMRP Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana;
- 10) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub kasie oszczędnościowo-kredytowej, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy OMRP, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku;
- 11) w czasie obowiązywania Umowy OMRP oraz w okresie, o którym mowa w pkt 10 zdanie drugie, Umowa OMRP nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest w niej określony;
- 12) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w pkt 9 powyżej, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie; Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera tego obowiązku;
- 13) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie OMRP obciążają Dewelopera, a środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę nie mogą być o nie pomniejszone;

Szczegóły dotyczące funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarte są w umowie o prowadzenie tego rachunku z dnia 12 sierpnia 2025r.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, lub zadania inwestycyjnego	<p>Etap 1. Zakup gruntu, wykonanie projektu budowlanego i uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, rozpoczęcie budowy potwierdzone wpisem do dziennika budowy – 20% udział kosztach zadania. Planowany termin zakończenia etapu do 30.11.2025 r.</p> <p>Etap 2. Wykonanie: płyty fundamentowej ścian fundamentowych i stropu – stan 0 (bez zasypek) – 20% udział w kosztach zadania.. Planowany termin zakończenia etapu do 30.07.2026 r.</p> <p>Etap 3. Wykonanie: konstrukcji budynków, ścian osłonowych, – 20% udział w kosztach zadania. Planowany termin zakończenia etapu do 30.10.2026 r.</p> <p>Etap 4. Wykonanie: hydroizolacji dachów, ścian działowych, wstawienie stolarki okiennej (bez osprzętu) – 15% udział w kosztach zadania. Planowany termin zakończenia etapu do 28.02.2027.r.</p> <p>Etap 5. Wykonanie: elewacji budynków (bez wyprawy tynkarskiej oraz wejść do budynków), instalacji podtynkowych i podposadzkowych, montaż balustrad zewnętrznych – 15% udział w kosztach zadania. Planowany termin zakończenia etapu do 30.07.2027r.</p> <p>Etap 6. Wykonanie: tynków, posadzek, montaż drzwi, wyposażenie w osprzęt instalacje elektryczne i sanitarne, malowanie części wspólnych, montaż wind i balustrad wewnętrznych, wykonanie przyłączy mediów, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie – 10% udział w całkowitych kosztach zadania. Planowany termin zakończenia etapu do 30.12.2027 r.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny

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

<p>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</p>	<p>I. Nabywcy przysługuje – stosownie do treści art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej – prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył – zgodnie z art. 21 lub 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 jej zawarcia; 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 Nabywcę własności Lokalu w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową 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, tj. w przypadku gdy Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze Nabywcy oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe. <p>2. Stosownie do Ustawy Deweloperskiej :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 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; 2) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej; 3) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej;
---	--

	<p>4) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;</p> <p>5) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;</p> <p>6) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w Ustawie Deweloperskiej, Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niej.</p> <p>3. Deweloper ma prawo – zgodnie z treścią art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej – odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku:</p> <p>1) 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;</p> <p>2) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub do podpisania Umowy Przynależnej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>4. Strony oświadczają ponadto, że:</p> <p>1) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym;</p> <p>2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej, w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p>
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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 jednorodzinny 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości grunтовой 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 Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie [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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825)..

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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,
- Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: Bank BPS

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, z późn. zm.). 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.

W dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA1N/00083668/0, obejmującej działkę na której realizowane jest Przedsięwzięcie deweloperskie, wpisów ani wzmianek nie ma.

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej ma możliwość zapoznania się w lokalu dewelopera pod adresem ul. Królowej Aldony numer 21/2, 03-928 Warszawa od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 17:00 z:

- 1) aktualnym stanem ksiąg wieczystych;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego dewelopera;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem architektoniczno - budowlanym.