Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego Data sporządzenia prospektu

25.10.2025 rok

PRSOPEKT INFORMACYJNY DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 1 STANOWIĄCEGO CZĘŚĆ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ „ZACISZE WILANÓW BIS"

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Zacisze Wilanów BIS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0001061926	
Adres	Adres siedziby Dewelopera: ulica Twarda nr 18, 00-105 Warszawa Adres Biura Sprzedaży: • ul. Idzikowskiego nr 16, 00-710 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5252975100	REGON: 526611038
Numer telefonu	Tel 22 375 98 58	
Adres poczty elektronicznej	zaciszewilanow@besimdevelopment.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	Adres strony internetowej inwestycji: https://drugietap.zaciszewilanow.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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

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)]	**<u>Przedsięwzięcie deweloperskie:</u>** Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest na działce ewidencyjnej o numerze 20/1, obręb 1-06-33, o powierzchni 0,9207 ha. Działka znajduje się w Warszawie w dzielnicy Wilanów przy ul. Wał Zawadowski. Gmina Warszawa, Powiat Warszawa, Województwo Mazowieckie. Działka ewidencyjna o numerze 20/1 zostanie podzielona na indywidualne działki pod każdy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz działkę stanowiącą układ komunikacyjny. Projekt podziału nieruchomości przedstawia **załącznik nr 6**. **<u>Zadanie inwestycyjne nr 1:</u>** Zadanie inwestycyjne nr 1 realizowane jest na części działki ewidencyjnej o numerze 20/1, obręb 1-06-33, o powierzchni 0,9207 ha. Podział przedsięwzięcia na zadania inwestycyjne przedstawia **załącznik nr 7.**
Numer księgi wieczystej	KW nr WA2M/00029902/3

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) [3)]	W bliskiej okolicy znajdują się tory kolejowe, wiodące do Elektrociepłowni Siekierki. Działka znajduje się w sąsiedztwie: Wału Wiślanego i Obwodnicy Warszawy- trasy S2 (ok. 750 m). Na części sąsiednich działek o numerach ewidencyjnych 11/2 i 20/3 (znajdujących się poza obszarem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego) występują następujące funkcje terenu określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr 749 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 259 poz. 6662). ➔ Teren projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV / Julianów - Piaseczno i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia PN 2,5 MPa ze stacją redukcyjną I-go stopnia, wraz z obszarem objętym potencjalnym oddziaływaniem linii 400kV oznaczony jest na rysunku planu symbolem E. Część dotycząca terenu projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV (Julianów – Piaseczno) oznaczona na rysunku planu symbolem E została unieważniona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 maja 2003 r. sygn.. Akt: IV SA 4925-4928/02 ➔ ulica Czerniakowska-Bis, oznaczona symbolem 2 KUG.
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem lub zadaniem inwestycyjnym Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji;	**Plan ogólny gminy** Na dzień sporządzenia prospektu gmina nie posiada Planu Ogólnego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.(otwiera się w nowej karcie), zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r.(otwiera się w nowej karcie), uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r.(otwiera się w nowej karcie), Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r.(otwiera się w nowej karcie), Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r.(otwiera się w nowej karcie), Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r.(otwiera się w nowej karcie) oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. Dostępne pod adresem: https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006 Informacje graficzne, dotyczące położenia konkretnych działek w dokumencie Studium dostępne są na stronie: http://mapa.um.warszawa.pl

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

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nie dotyczy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim/zadaniem inwestycyjnym.
	Miejscowy plan odbudowy Nie dotyczy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym.
	Inne[3)] **Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:** **1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny)** Nie dotyczy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym. **2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,** Nie dotyczy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym. 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**), Na terenie objętym zadaniem inwestycyjnym nie ustanowiono form ochrony przyrody lub ich otulin. **4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,** Nie zostały ustanowione strefy ochronne terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym.

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

[3)] 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.

	5) **wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,** Teren objęty zadaniem inwestycyjnym nie jest objęty uchwałą o wyznaczeniu obszaru cichego. 6) **utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,** Teren objęty zadaniem inwestycyjnym nie jest objęty uchwałą ograniczonego użytkowania. 7) **uznania zabytku za pomnik historii,** Teren objęty zadaniem inwestycyjnym nie znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Na terenie nieruchomości nie znajduje się pomnik historii. 8) **określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,** Na terenie objętym zadaniem inwestycyjnym nie znajduje ani Pomnik Zagłady, ani park kulturowy. 9) **ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych,** Brak uchwały w tym zakresie. (Uchwała uchwalona 16.01.2020 Nr XXV/697/2020 Rady m.st Warszawy została uchylona przez Wojewodę Mazowieckiego).

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **(MPZP)** dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i	Nie dotyczy

	krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Nie dotyczy	
	Nie dotyczy	
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[4)]	Przeznaczenie terenu	Dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Uchwałą Nr 749 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej. Dostępny pod adresem: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wilanow/15.11.pdf **MU3** - zabudowa mieszkaniowa i usługowa niskiej intensywności **U** - lokalne usługi (usługi handlu, gastronomii, oświaty, kultury, wystawiennictwa, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz nieuciążliwego rzemiosła bytowego. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zabudowę administracyjnobiurową; jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji obiektów handlowych o powierzchni

[4)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		sprzedażowej powyżej 1.000m2. **E** - Teren projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV / Julianów - Piaseczno i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia PN 2,5 MPa ze stacją redukcyjną I-go stopnia, wraz z obszarem objętym potencjalnym oddziaływaniem linii 400kV oznaczony jest na rysunku planu symbolem E. Część dotycząca terenu projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV (Julianów – Piaseczno) oznaczona na rysunku planu symbolem E została unieważniona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 maja 2003 r. sygn.. Akt: IV SA 4925-4928/02 **2 KUG** - ulica Czerniakowska-Bis, oznaczona symbolem **11 KUD** - ulica Wał Zawadowski
	Maksymalna intensywność zabudowy	MPZP nie określa tego wskaźnika
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MPZP nie określa tego wskaźnika
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenów U: W planie nie określono jednoznacznie tego wskaźnika dla terenów MU3: W planie określono maksymalny wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej działki mieszkaniowej jednorodzinnej jako 600m^2. Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim możliwe jest ustanowienie dwóch działek mieszkaniowych jednorodzinnych o powierzchni minimalnej 1200 m^2 dla zabudowy wolnostojącej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenów U - nie mniej niż 30%, Dla terenów MU3: Na każdej działce lub terenie inwestycji powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 70% w terenie chronionego krajobrazu i **60% w** terenach pozostałych.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenów MU3: 1) dla zabudowy mieszkaniowej. 1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m2 powierzchni użytkowej mieszkania. 2) dla biur i urzędów - 25 - 45 stanowisk/1.000m2powierzchni użytkowej.

		3) dla handlu i usług - 30 - 40 stanowisk/1.000m2 powierzchni użytkowej Dla terenów U: jest wymagane zapewnianie miejsc postojowych lub garażowych na własnej działce lub terenie inwestycji, w ilości odpowiedniej do ich funkcji
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowaniaterenu	Zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną oraz niezbędnym zagospodarowaniem terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji oznaczonego literami A-B-C'-D': 0,22 Szerokość elewacji projektowanych budynków (od strony drogi publicznej ul. Wał Zawadowski) na odcinku oznaczonym literami A-B: 17,5 m +/- 20% (od 14 m do 21 m), przy czym za front działki, zgodnie z par. 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r, w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, natomiast poprzez szerokość elewacji frontowej budynku należy rozumieć prostą łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki (wyrok NSA z 01.09.2009 r. sygn. Akt II OSK 1336/08)
	forma architektoniczna	Zabudowa bliźniacza Geometria dachu: dach wielospadowy, kat nachylenia głównych połaci dachu od 30 stopni do 40 stopni.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 50 m od stopy wału zgodnie z art. 178 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące wymagania: ➔ w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973) ➔ W trakcie prac budowlanych inwestor

		realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z art. 75 ust. 1 ww. ustawy Prawo ochrony środowiska, ➔ Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji – art. 75 ust. 2 ww. ustawy Prawo ochrony środowiska, ➔ Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach, ustanowionych w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916), ➔ Teren inwestycji znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233), tj. w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, zgodnie z mapą zagrożenia powodzią, sporządzoną oraz udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska 7 września 2022 r. Zatem projekt budowlany budynku (posadowienie, konstrukcję nośną, rzędną parteru) należy opracować z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego, projektowanie budynków należy poprzedzić wykonaniem badań gruntowo-wodnych. Zgodnie z art. 178 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, „w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym: wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału”, ➔ Planowane przedsięwzięcie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029), w związku z powyższym nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie wydania

		decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, ➔ Na etapie realizacji funkcjonowania inwestycji należy zapewnić gospodarowania odpadami zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 .r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r. poz. 1297), ➔ Na etapie projektowania należy wykonać inwentaryzacje zieleni wraz z gospodarką drzewostanem uwzględniającą wskazanie drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania, ➔ Ochrona gatunkowa: Podczas wykonywania prac budowlanych (również rozbiórkowych) należy uwzględnić przepisy z zakresu ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów oraz zwracać baczną uwagę na gniazda ptasie, chronione gatunki roślin, porostów, chrząszczy i innych owadów, nietoperzy, płazów i gadów. Zgodnie z ww. Ustawą o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183) obowiązuje m.in. zakaz płoszenia i niepokojenia ptaków oraz zakaz niszczenia, usuwania i uszkadzania gniazd ptasich. Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac (też porządkowych) należy przeprowadzić oględziny w terenie pod kątem występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową na mocy przepisów o ochronie przyrody. W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych, ich siedlisk, ostoi lub gniazd, jeżeli realizacja będzie wiązała się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do ww. gatunków, należy uzyskać zezwolenia na odstępstwa od powyższych zakazów (tj. np. na płoszenie przez prowadzenie prac budowlanych w pobliżu gniazd, albo na niszczenie gniazd lub na zniszczenie miejsc rozrodu chronionych gatunków płazów czy owadów) na podstawie art. 56 ww. ustawy o ochronie przyrody. Zezwolenie takie może wydać regionalny dyrektor ochrony środowiska lub generalny dyrektor ochrony środowiska (w zależności od gatunku). Zakazy wobec chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów obowiązują przez cały rok. Zgodnie z zapisem ar . 131 pkt 13 ustawy o ochronie przyrody naruszenie zakazów w stosunku do gatunków chronionych jest

		wykroczeniem i podlega karze aresztu albo grzywny. Dodatkowo, jeśli zniszczenie w świecie roślinnym lub zwierzęcym będzie znacznych rozmiarów lub też szkoda w gatunkach chronionych będzie istotna zastosowanie mogą mieć przepisy art. 181 ustawy kodeks karny (Dz. U. z 2022 poz. 1138). Oględziny powinny zostać przeprowadzone przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą w zakresie ochrony gatunkowej i skutkować pisemną opinią sporządzoną lub uaktualnioną nie wcześniej niż 7 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W przypadku konieczności usunięcia drzew kolidujących z inwestycją należy sporządzić inwentaryzację zieleni i gospodarki drzewostanem oraz uzyskać stosowane zezwolenie.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługiw zakresie komunikacji	Teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Wał Zawadowski, Dojazd do drogi publicznej na całej długości musi spełniać wymogi par. 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 202 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Brak możliwości parkowania dla obsługi placu budowy w pasie drogowym ulicy Wał Zawadowski, W trakcie prowadzenia inwestycji należy bezwzględnie dostosować się do ograniczeń tonażowych dla pojazdów obsługujących plac budowy, Utrzymywanie przez Inwestora nawierzchni drogi w należytym stanie technicznym.
	warunki i szczegółowe zasady obsługiw zakresie infrastruktury	Energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej

	technicznej	Zaopatrzenie w wodę – podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej Odprowadzenie ścieków – odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych Ogrzewanie ➔ indywidualne źródło ciepła – pompa ciepła do 10 kW. ➔ dopuszcza się zastosowanie niekonwencjonalnych źródeł ciepła (np. kolektory słoneczne, pompa ciepła itp.) Odnośnie pomp ciepła zastosowanie maja zapisy ustawy z 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz 1066). Zgodnie z zapisami art. 85. Ust 3 ww. ustawy, projekt robót geologicznych wykonywanych w celu wykorzystania ciepła Ziemi (wiercenie o głębokości nie mniejszej niż 30 m(wymaga dokonania zgłoszenia do Biura Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy z siedzibą przy pl. Bankowym 2 00-095 Warszawa. ➔ wyklucza się stosowanie paliw stałych. Odprowadzenie wód opadowych: ➔ wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych na działce należy odprowadzić w całości do gruntu na terenie inwestycji za pomocą infiltracji powierzchniowej, nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie, ➔ odprowadzenie wód opadowych z drogi dojazdowej w całości do gruntu na terenie inwestycji za pomocą infiltracji powierzchniowej – poprzez separatory, nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na drogę publiczną i działki sąsiednie, ➔ sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powinien spełniać warunki zawarte w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne, ➔ zgodnie z art. 394 ust 1 ustawy Prawo Wodne trwałe odwadnianie wykopów budowlanych, wykonanie urządzeń odwadniających obiekty budowlane, o zasięgu oddziaływania niewykraczającym poza granice terenu inwestycji, którego zakład jest właścicielem oraz odprowadzanie wód z wykopów budowlanych lub próbnych pompowań otworów hydrogeologicznych wymaga dokonania zgłoszenia wodnoprawnego do kierownika Nadzoru Wodnego Wód Polskich w Warszawie ul. Zarzecze 13b (art. 397, ust 9 pkt 3 ustawy Prawo Wodne), natomiast długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej, wykonanie urządzeń

		wodnych i wykonanie urządzeń odwadniających obiekty budowlane, o zasięgu oddziaływania wykraczającym poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Warszawie.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego decyzją na terenie oznaczonym literami A-B-C'-D': 60% Minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego decyzją na terenie oznaczonym literami C'-D'-C-D: nie ustala się
	nadziemna intensywność zabudowy	Decyzja o warunkach zabudowy nie określa wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy.
	wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość od terenu istniejącego do najwyższego punktu kalenicy dachu - 10 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)], zawarte w:	**Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym** Informacje o inwestycjach komunalnych w układzie klasyfikacji budżetowej oraz charakterystyka wydatków inwestycyjnych w układzie zadań. Wieloletnia Prognoza Finansowa m.st. Warszawy na lata 2023-2050; dostępna: https://bip.warszawa.pl/Menu_przedmiotowe/budzet_polityka_finansowa_v2/WPF/2023/WPF/Uchwala_Rady/default.htm MPWiK w latach 2029-2031 planuje: - przebudowę przewodu wodociągowego w ul. Bruzdowej (odc. Zaściankowa - Jara oraz, Kwarty - Metryczna), Łokciowej (odc. Zaściankowa - posesja nr 2), w drodze dojazdowej do ul. Bruzdowej 32, - budowę przewodu wodociągowego w ul. Olęderskiej, - budowa pompowni ścieków "Zawady" w rej posesji 51 A wraz z przewodami w ul. Sytej, - budowę kanalizacji ściekowej w ul. Wał Zawadowski (odc. Glebowa -POW), w ul. Metrycznej (odc. Syta - Bruzdowa nr 26), w drodze dojazdowej do ul. Bruzdowej 32 (16KUL), w ul. Włoki (odc. Wał Zawadowski – granica dzielnicy).	
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 km od terenu zadania inwestycyjnego obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: -Uchwała Nr 749 Rady Gminy Warszawa-

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

		Wilanów z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej. Dostępny pod adresem: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wilanow/15.11.pdf - Uchwała Nr 320 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 24 lutego 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zawady-Zaściankowa" w Gminie Warszawa Wilanów. Dostępny pod adresem: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wilanow/15.01.pdf -Uchwała Nr LXVII/2082/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 26 listopada 2009 r. . w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla Zaściankowa-Wschód. Dostępny pod adresem: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wilanow/15.21.pdf
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Teren w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym zasadniczo objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Informacje o decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz informacja o wszczętych postępowaniach w spr. warunków zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, dostępna jest na stronie: https://wilanow.um.warszawa.pl/-/informacje-o-wszczetych-postepowaniach-oraz-wydanych-decyzjach
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje o wydanych decyzjach środowiskowych: https://bip.warszawa.pl/Menu_przedmiotowe/ogloszenia/OS/postepowania/srodowiskowe/skany/default.htm;

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowegoi mapach ryzyka powodziowego	Brak decyzji pozwalających na wykonanie budowli hydrotechnicznych.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak udostępnionej informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieciprzesyłowej	Brak udostępnionej informacji od Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak udostępnionej informacji od Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak udostępnionej informacji od Wojewody Mazowieckiego 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 Prezydenta m. st. Warszawy nr 151/WIL/PB/2024 z dnia 5 sierpnia 2024 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn.zmianami), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych zadania inwestycyjnego 1	Termin rozpoczęcia robót 02 grudnia 2024 roku Termin zakończenia robót 31 stycznia 2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach zadania inwestycyjnego nr 1 zostanie wybudowanych 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wybudowanych zostanie łącznie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość między budynkami będącymi w zabudowie bliźniaczej wynosi 0m. Minimalna odległość pomiędzy zespołami dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej wynosi: 8m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Budynku dla celów wpisu w księdze wieczystej zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem przepisów wynikających z Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego; do obliczenia powierzchni użytkowej Budynku nie uwzględnia się powierzchni balkonów i tarasów oraz powierzchni przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych; pomiar zostanie dokonany na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m^2. **Powierzchnia użytkowa stanowi powierzchnie używaną do rozliczeń z Nabywcą.** Dla potrzeb powykonawczego pomiaru powierzchni użytkowej Budynku będą uwzględniane dokonane na wniosek Nabywcy zmiany aranżacyjne powodujące zmianę jego powierzchni. Różnica w powierzchni Budynku wynikająca ze zmian aranżacyjnych dokonanych na wniosek Nabywcy nie stanowi podstawy do dokonanie korekty świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia Budynku . Na karcie Budynku stanowiącej załącznik nr 1 do prospektu znajduje się informacja o powierzchni wewnętrznej Budynku . Powierzchnia wewnętrzna została obliczona poprzez powiększenie powierzchni użytkowej Budynku o powierzchnię schodów wewnętrznych. Przy obliczaniu powierzchni wewnętrznej, powierzchnię pomieszczeń zaliczono do obliczeń w 100% niezależnie od wysokości pomieszczenia lub jego części. **Powierzchnia wewnętrzna nie stanowi powierzchni używanej do rozliczeń z Nabywcą.**	
.Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[6)]	0,45%

[6)] 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.

<table>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="4">Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. I. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późń. zm.) służący do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej. Wpłaty pochodzące od Nabywcy zgromadzone na Otwartym rachunku powierniczym, będą wypłacane przez Bank na rzecz Dewelopera po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego - zgodnie z Harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zgodnie z Umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, która określa zasady dysponowania środkami pieniężnymi wypłacanymi z Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz warunki wypłat Deweloperowi tych środków, które stanowią m.in., że:
1. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy;
1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.
2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.
3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach.
4. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.
5. Bank informuje nabywcę o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego.
6. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.
7. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td colspan="4">mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000025237</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Etap 1</td><td>Nabycie nieruchomości, dokumentacja projektowa i uzyskanie pozwolenia na budowę.
Zagospodarowanie placu budowy</td><td>20.01.2025</td><td>25%</td></tr>
<tr><td>Etap 2</td><td>Wykop, nasyp zagęszczony, izolacja fundamentów i ścian, podposadzkówka, chudy beton, część fundamentowa instalacji odgromowej i uziemienia, żelbetowa płyta fundamentowa.</td><td>31.03.2025</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Etap 3</td><td>Ściany murowane konstrukcyjne parteru, słupy parteru, żelbetowy strop nad parterem, płyty balkonowe, belka balkonowa krawędziowa.</td><td>31.05.2025</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Etap 4</td><td>ściany murowane konstrukcyjne piętra, słupy piętra, strop nad piętrem z attykami i podwalinami, schody wewnętrzne żelbetowe.</td><td>19.07.2025</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Etap 5</td><td>Ścianki działowe na parterze i piętrze,
Instalacje elektryczne wewnętrzne (okablowanie) 50%,
teletechniczne (okablowanie) 50%,
okna ramy bez okien HS</td><td>31.08.2025</td><td>15%</td></tr>
</table>

		dach - konstrukcja 50%, izolacje przeciw wilgociowe balkonów, okna- szyby -50% (bez okien HS) rury spustowe wraz z izolacją termiczną elewacji - 50% piony kanalizacyjne		
	Etap 6	Instalacje elektryczne wewnętrzne (okablowanie) 50%, teletechniczne (okablowanie) 50%, odwodnienia balkonów wraz z szlichtą - 50%, obróbki blacharskie dachu i attyk rury spustowe, okna-szyby - 50%, (wraz z oknem HS) rury spustowe wraz z wyprawą elewacją - 50% izolacja termiczna dachu -50% podcienie balkonowe - 50% balustrady balkonowe podkonstrukcja -50% montaż wpustu dachowego izolacji 100%, Szamba bez podłączenia 100%	30.09.2025	10%
	Etap 7	Odwodnienia balkonów wraz z szlichtą - 50%, tynki wewnętrzne -100%, posadzki cementowe - 100% stolarka zewnętrzna drzwi, bramy garażowe, panele elewacyjne, izolacja termiczna dachu -50% podcienie balkonowe konstrukcja- 50% balustrady szkło 100% balustrady balkonowe -50%, rozdzielnie elektryczne , Instalacje sanitarne wewnętrzne, sufity podwieszane - 50%, podłączenie szamb 100%, kanalizacja teletechniczna - 50%, balustrady balkonowe podkonstrukcja -50%	30.11.2025	10%
	Etap 8	Sufity podwieszane - 50% kanalizacja teletechniczna - 50%, Zagospodarowanie terenu i ogrodzenie Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, pozyskanie zaświadczenia o zakończeniu budowy	31.01.2026	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Świadczenie pieniężne na poczet ceny Budynku nie podlega waloryzacji.			

*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. 1pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie prawnabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. W każdym przypadku, przewidzianym ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w art. 43 – 45 tj: ***Odstąpienie od umowy deweloperskiej*** *Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:* *1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;* *2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z 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 dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym* *lub prawnym w dniu zawarcia umowy;* *5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;* *6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;* *7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;* *8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w tym przepisie;* *9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:* *10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;* *11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 nabywca* *wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do* *odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.* *4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.* *5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.* *6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.* *7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie,* *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.* *8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu* *notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo*

	umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2* *ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.* *4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń,* *o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.* *2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.* 2. W innych przypadkach przewidzianych wzorem umowy deweloperskiej, stanowiącej **załącznik nr 2** do prospektu.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku kasylub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcęlub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku 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. Istnieje możliwość zapoznania się w Biurze Sprzedaży pod adresem: ul. Idzikowskiego nr 16, 00-710 Warszawa, po uprzednim umówieniu się telefonicznym, z następującymi dokumentami:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
2) aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
3) pozwoleniem na budowę,
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
   a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
   b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym,
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu (o ile dokument zostanie już wydany/sporządzony),
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu (o ile dokument zostanie już wydany/sporządzony),
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu (o ile dokument zostanie już wydany/sporządzony),
9) dokumentem potwierdzającym zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i i przeniesienie jego własności na nabywcę (o ile nieruchomość zostanie obciążona hipoteką).

III. Informacja

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, 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 mBank S.A. z siedzibą w Warszawie,
- 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,
- mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, korzysta także z następujących znaków towarowych mBank S.A.

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

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA **BUDYNEK …**

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Cena domu jednorodzinnego wynosi: …….. zł brutto.</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego: ……. m^2</td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Cena 1m 2 powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego wynosi: …… zł/m2</td></tr>
<tr><td>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalumieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td colspan="2">31 grudnia 2026 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Żelbetowa/murowana</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Zgodnie ze standardem wykonania części wspólnej budynku i terenu wokół niego, będącego częścią wspólną nieruchomości, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>W budynku nie wyodrębnia się lokali</td></tr>
<tr><td>Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td>Na każdy Budynek mieszkalny jednorodzinny przypada 1 miejsce postojowe terenowe i 1 miejsce postojowe w garażu.

<u>W ramach zadania inwestycyjnego</u> występuje 8 miejsc postojowych terenowych i 8 miejsc postojowych w garażach.

<u>Łącznie na terenie przedsięwzięcia</u> występuje 18 miejsc postojowych terenowych i 18 miejsc postojowych w garażach.</td></tr>
<tr><td>Dostępne media w budynku</td><td>Prąd, woda</td></tr>
<tr><td>Dostęp do drogi publicznej</td><td>Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Wał Zawadowski</td></tr>
</table>

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z planem stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszego prospektu.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z rzutem Budynku stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszego prospektu i standardem prac wykończeniowych Budynku stanowiącym **załącznik nr 4** do niniejszego prospektu.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domemjednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej częściwłasności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

…...……

Załączniki:

1. Rzuty budynku mieszkalnego jednorodzinnego
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard prac wykończeniowych.
5. Projekt zagospodarowania terenu.
6. Projekt podziału nieruchomości.
7. Podział przedsięwzięcia na zadania inwestycyjne