WZÓR

Nowe | Gutkowo

Prospekt Informacyjny

dla **Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą**
„Nowe Gutkowo"

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 2026-09-29

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Nowe Gutkowo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000702193	
Adres	ul. Kazimierza Jagiellończyka 38, 10-062 Olsztyn	
Numer NIP i REGON	NIP 7393905025	REGON 368667845
Numer telefonu	579 964 444	
Adres poczty elektronicznej	lukasz.cichy@nowegutkowo.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nowegutkowo.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Spółka Nowe Gutkowo Sp. z o. o. jest spółką celową powołaną do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego opisanego w niniejszym prospekcie informacyjnym. Udziałowcami spółki Nowe Gutkowo Sp. z o. o. jest Spółka Shark Investment Sp. z o.o. oraz Rafał Budnik, który jest jednocześnie Prezesem w obu Spółkach. Spółka Shark Investment Sp. z o.o. posiada bogate doświadczenie deweloperskie, w tym

jako Generalny Wykonawca. Poniżej przykłady przedsięwzięć deweloperskich zrealizowanych przez spółkę Shark Investment Sp. z o.o.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO: **„BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM, DOJAZJDEM, PARKINGAMI I INFRASTRUKTURĄ”**	
Adres	ul. Marii Zientary-Malewskiej 31A, 10-307 Olsztyn jako Generalny Wykonawca inwestycji *Nowe Zatorze*
Data rozpoczęcia	25.04.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.05.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO: **„BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ”**	
Adres	ul. Oleńki 15A, 17A, 19A, 11-041 Olsztyn jako Deweloper i Generalny Wykonawca Inwestycji
Data rozpoczęcia	15.06.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.10.2024 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO **„BUDOWA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z TRZECH BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI R1, R2 R3 ORAZ USŁUGAMI W BUDYNKACH R2, R3”**	
Adres	ul. Kazimierza Jagiellończyka 40, 42, 44, 10-062 Olsztyn jako Generalny Wykonawca inwestycji *Jezioraj*
Data rozpoczęcia	15.12.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.05.2026 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu[1)]	działki nr: 308, 309, 310, 311, 312, 313, 304, 303, 302, 301, 300, 299 z obrębu 153 Olsztyn, ul. Jana III Sobieskiego w Olsztynie, Olsztyn - Gutkowo
Numer księgi wieczystej	OL1O/00175371/1

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Wpisana w dziale IV księgi wieczystej KW numer OL1O/00175371/1 wzmianka o wniosku zarejestrowanym pod numerem dziennika ksiąg wieczystych Dz.Kw./OL1O/28760/26/1 dotyczy wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądnie wpisu hipoteki umownej do kwoty 21.672.000,00 złotych (dwadzieścia jeden milionów sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych) na rzecz administratora hipoteki – Banku Spółdzielczego w Płońsku z siedzibą w Płońsku, KRS numer 0000049877, REGON numer 000508945 (działającego w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Stron konsorcjum bankowego powołanego Umową konsorcjum bankowego nr 2/K/2026/P z dnia 17 września 2026 roku), zabezpieczającej spłatę wierzytelności pieniężnych wynikających z Umowy o kredyt obrotowy - deweloperski NR 19/B/2026/P z dnia 18 września 2026 roku, to jest o zwrot należności głównej z tytułu kredytu oraz o zapłatę odsetek, odsetek przeterminowanych, innych świadczeń ubocznych oraz kosztów postępowania egzekucyjnego wynikających z umowy kredytu.	
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[3)]	1. Ulica Bałtycka wchodząca w skład drogi wojewódzkiej nr 527 prowadzącej w kierunku Morąga i Pasłęka. 2. Dyskonty spożywcze: • „Biedronka” zlokalizowana przy ul. Bałtyckiej 155 • „Aldi” zlokalizowany przy ul. Bałtyckiej 153 3. Okręgowa Stacja Kontroli Pojazdów NO/031 ul. Oleńki 35 4. Stacja kolejowa PKP „Olsztyn Gutkowo” przy ulicy Sokolej 5. Stacja benzynowa BP przy ul. Bałtyckiej 1B 6. Szkoła Podstawowa nr 19 im. Mikołaja Kopernika przy ul. Bałtyckiej 151 7. Przedszkole Miejskie nr 21 przy ul. Bałtyckiej 151 8. Cmentarz Katolicki p.w. Św. Wawrzyńca przy ul. Żurawiej	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny Olsztyna przyjęty Uchwałą nr XXVI/373/26 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 maja 2026 r, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego w dniu 18.06.2026 r. pod poz. 2447
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie” z dnia 29 maja 2019r., zatwierdzony Uchwałą Nr VI/97/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 marca 2019 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy

[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.

	Inne[4)]	nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (120MN5, 122 MN5)
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,7
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,2 m.p. na mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych i przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego

[4)] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
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 chro-nionego 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.

		prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym - poza lokalem, w którym jest prowadzona, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu; 2) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; 3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania; przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu: a) dla terenów MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) dla terenów MW, U, MW/U, PB/U, UK jak dla terenów na cele mieszkaniowo - usługowe, c) dla terenów UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, d) dla terenu ZP i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; 5) na terenach, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagane jest zastosowanie środków ochrony przed hałasem, zapewniających właściwe warunki akustyczne (takich jak np. wały ziemne, zieleń izolacyjna, lokalizowanie usług w parterach budynków z wycofaniem kondygnacji mieszkalnych, ekrany akustyczne oraz odpowiednie rozwiązania techniczne w budynkach, np. stolarka dźwiękoszczelna); w przypadku zastosowania środka ochrony akustycznej, jakim jest zieleń izolacyjna, należy ją kształtować

		zgodnie z zasadami kształtowania terenów zieleni izolacyjnej oraz w maksymalnym stopniu wykorzystywać zieleń istniejącą; 6) w granicach planu znajdują się tereny Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, oznaczone na załączniku graficznym, gdzie obowiązuje: a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu, a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych, b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego. 7) rowy melioracyjne – przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i ich skanalizowanie; rowy melioracyjny, które pozostaną otwarte na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazowy; Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego – 4 – Poz. 2785 8) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

		9) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego; 10) glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych; 11) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach; 12) parkingi terenowe, realizowane poza pasami drogowymi, należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady - drzewo co cztery stanowiska; przy projektowaniu parkingów terenowych w maksymalnym zakresie adaptować drzewostan istniejący; 13) należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody; 14) teren wokół drzew zachowanych oraz nowo posadzonych należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną wegetację; 15) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zieleń stabilizującą skarpy; 16) w granicach opracowania występują skarpy o stromych zboczach, w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ich ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych, zieleń rosnąca na skarpach podlega ochronie jako element stabilizacyjny, jej usunięcie wymaga szczególnego zabezpieczenia skarp przed osuwaniem się mas ziemnych;

		17) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XX/472/16 z dnia 27 września 2016 r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	w granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią oraz obszary osuwiskowe
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) dawna wieś Gutkowo objęta jest, zgodnie ze Studium Olsztyna, strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji wzgórza kościelnego i kościoła - gdzie ustala się: a) ochronę historycznego układu przestrzennego głównych ulic, b) ochronę widoku na wzgórze kościelne z kościołem pw. św. Wawrzyńca, cmentarzem i starodrzewem, stanowiące dominantę wysokościową w strukturze przestrzennej wsi, c) dla nowej zabudowy nakaz zachowania proporcji, gabarytów i skali wiejskiej zabudowy historycznej - budynki o rzucie prostokątnym, maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne w tym druga w poddaszu, zabudowa stanowiąca kontynuację lub uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego, d) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących - nie zachowujących skali zabudowy wiejskiej lub substandardowych, e) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu starodrzewu, częściowo będącego pozostałościami nasadzeń alejowych bądź zieleni towarzyszącej zabudowie dawnej wsi oraz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający naturalną wegetację. 2) w granicach planu znajdują się zabytki nieruchome, podlegając ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

		a) budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków: - kościół par. p.w. św. Wawrzyńca, XV- XVI, nr rej.: 987 z 27.03.1968 r., Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego – 5 – Poz. 2785 - kapliczka przydrożna, ul. Bałtycka 170, 1903, nr rej.: 1863 z 18.10.1988 r., - kapliczka przydrożna, ul. Bałtycka, po 1850, nr rej.: 1719 z 18.10.1988 r., - budynek dworca, ul. Sokola 5a, działka nr 158/10, obręb 139, nr rej.: A4656 z 2018 r.; b) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków: - cmentarz: św. Wawrzyńca, pow. ok 1 ha Gutkowo, ul. Żurawia, k. XIX, - zieleńce i zieleń towarzysząca: kościół św. Wawrzyńca, Gutkowo ul. Bałtycka, XVIII - XIX w, - historyczny układ ruralistyczny, historyczny zespół budowlany przy ul. Bałtyckiej, - Bałtycka 123, 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 124 l.10-20-te XX w., dom, - Bałtycka 130 l. 30-te XX w., dom, - Bałtycka 133 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 140 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 141 pocz. XX w., dom, - Bałtycka 142 koniec XIX w., dom, - Bałtycka 144 1933r., dom, - Bałtycka 145 l.10-te XX w., dom / dawna szkoła, - Bałtycka 146 1937r., dom, - Bałtycka 147 XIX/XX w., dom, - Bałtycka 149 l.10-te XX w., dom, - Bałtycka 152 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 156 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 158 l.30-te XX w., dom, - Bałtycka 160 1937r., dom, - Bałtycka 162 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 164 l.10-20 te- XX w., dom, - Bałtycka 166 l.30-tw XX w., dom, - Bałtycka 168 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 170 l. 10-20-te XX w., dom, - Bałtycka 172 l. 10-te XX w., dom, - Bałtycka 176 l. 30-te XX w., dom, - Bałtycka 178 l. 20-30 XX w., dom, - Bałtycka 180 l. 20-30 XX w., dom, - Gutkowo, przy torach ul. Bażantowa 1930 r., nastawnia kolejowa, - Gutkowo, przy torach obok budynku Gutkowo 55, 1935 r., nastawnia kolejowa przy torach, dz.158/10 obr.139,

		- Jastrzębia 2 1937r., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Poranna 2 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Słowicza 1 l. 20-30 XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Słowicza 3 l. 20-30 XX w., j.w., - Słowicza 4 l. 20-30 XX w., j.w., - Słowicza 7 l. 20-30-te XX w., j.w., - Słowicza 9 l. 20-30-te XX w,. j.w., - Słowicza 11 l. 10-te XX w., j.w., - Sokola 5 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Sokola 5a 1884r., budynek dworca i spedycji kolejowej, - Sokola 9 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Sokola 11 l. 10-20-te XX w., j.w., - Sowia 1 l. 30-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Sowia 3 l. 10-20 XX w., j.w., - Sowia 4 XIX/XX 2 w., j.w., - Sowia 5 l. 30-te XX w., j.w., - Sowia 7 ok. 1900r., j.w., - Sowia 9 l. 10-20 XX w., j.w., - Sowia 11 l. 10-20 XX w., j.w., - Szpakowa 7 l.10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Szpakowa 13 1 ćw. XX w., j.w., - Wilgi 2 1938r., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Żurawia 28 l. 20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Żurawia 47 l. 20-te XX w., j.w., - Żurawia 83 l. 20-30-te XX w., j.w., - Żurawia 85 l. 20-te XX w., j.w., - Żurawia / Sowia, dz. nr 17 ob. 141 1903r., kapliczka przydrożna, - Żurawia cmentarz za kośc. św. Wawrzyńca dz. nr 34 ob. 141 koniec XIX w., kapliczka przydrożna. 3) dla obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się: a) ochronię budynków i ich historycznej formy - bryły, skali, gabarytów, kształtu dachów, historycznych materiałów wykończeniowych, kompozycji elewacji, detalu

		architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, b) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, w tym zmiana kształtu dachów, rozbiórki i odbudowy), oraz ocieplania budynków od zewnątrz, zmieniającego historyczną elewację (np. styropianem), c) nakaz zachowania rodzaju wykończenia elewacji oraz kompozycji elewacji; 4) część planu objęta jest, zgodnie ze studium Olsztyna, obszarem obserwacji archeologicznej, gdzie jest możliwość wystąpienia znalezisk archeologicznych; 5) w granicach planu, na terenie 124 MN5 orientacyjnie wskazano stanowisko archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, nr LXXXII Olsztyn, oznaczone jako AZP 23-60/18. W przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; 6) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1) południowo-zachodnia część terenu objętego opracowaniem wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Na terenie tym obowiązują ustalenia i zakazy określone w Uchwale Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny; 2) zagospodarowanie całego terenu objętego planem powinno być podporządkowane wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, na jego projektowanym obszarze ochronnym o zaostrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód - stosuje się przepisy prawa wodnego;

		3) w granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią oraz obszary osuwiskowe.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) główne połączenia terenu objętego opracowaniem MPZP z terenami zewnętrznymi: - z terenami Gminy Jonkowo i centrum Olsztyna ulicą Bałtycka i projektowaną ulicą 213KDZ40 (Nową Bałtycką), - z Gminą Gietrzwałd ul. Żurawią i Perkoza, b) należy uwzględnić połączenia komunikacyjne z terenami położonymi poza granicami planu, w granicach gminy Jonkowo, również drogami o charakterze dróg osiedlowych oraz drogami klasy KDL, umożliwiającymi połączenie gmin komunikacją autobusową, c) na terenie planu ustala się przebieg głównych tras rowerowych: - południe - północ: ulicą Żurawią, Stefana Czarnieckiego, Poranną, Bałtycką zamiennie ze Szpakową, Kanarkową do przejazdu kolejowego (lub ulicami nowoprojektowanymi 222KDL20 i 213 KDZ40) oraz ulicą nowoprojektowaną 216 KDL20, - wschód - zachód: ulicą Bałtycką zamiennie ze Szpakową oraz ulicami nowoprojektowanymi 213 KDZ40 (Nową Bałtycką) oraz 220 KDL20(Michała Wołodyjowskiego), 223KDL20 lub 226KDL15.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: a) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna, b) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną, c) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość uzbrojenia działki lub

		podłączenia bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, d) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, e) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych: - wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do systemu kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji, - wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzić do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża; dla nawierzchni utwardzonych należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do gruntu, należy odprowadzać je do sieci kanalizacji deszczowej, f) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej; w przypadku prowadzenia usług gastronomicznych, ścieki, przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy podczyścić w separatorze tłuszczów, g) zaopatrzenie w gaz przewodowy: - z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,

		- należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów, h) zaopatrzenie w energię elektryczną: - zasilanie odbiorców – z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie, - linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne, i) telekomunikacja: - zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, - linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, j) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego, k) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny K, G i TI, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń dla tych terenów, l) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak pod warunkiem, że nie wykluczy to zagospodarowania działki budowlanej zgodne z jej przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych, m) w przypadku lokalizowania sieci na terenach zieleni, należy minimalizować ingerencję w zieleń istniejącą, zwłaszcza drzewa, n) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolnych dla gazociągu, dla istniejącego i projektowanego

		uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu, także przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo – rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych itp.;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	120MN,121MN,122MN,123MN, 140MN,4MN,3MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą; 2ZE(ZN2)- zieleń nieurządzona, objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody 176ZP - przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona; przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja, sport, gastronomia. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi, w tym ogrodzeniami oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem: a) placów zabaw dla dzieci, b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji, c) wybiegów dla psów, d) toalet publicznych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów rekreacyjnych, e) tarasów i ogródków usług gastronomicznych, f) adaptowanego kiosku na terenie 165ZP, g) ciągów pieszych i rowerowych, h) elementów małej architektury, i) zbiorników retencyjnych, j) innych zbiorników i cieków wodnych, k) kładek nad ciekami wodnymi, l) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz dojazdów technicznych niezbędnych do obsługi ww. obiektów, m) dojazdów do terenu 131 MN5 po terenie 156 ZP, n) parkingów istniejących, zrealizowanych na podstawie prawomocnych decyzji oraz parkingów wraz

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

		z dojazdami, realizowanych na terenie 166 ZP na potrzeby cmentarza, przy czym parkingi te należy realizować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – drzewo co cztery stanowiska, o) ogrodzeń, związanych z ww. obiektami oraz z obiektami zabytkowymi;
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	120MN,121MN,122MN,123MN, 140MN – od 0,2 do 0,7 176ZP – nie ustala się;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	120MN,121MN,122MN,123MN – 25% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się 30% 140MN –25% terenu działki budowlanej 176ZP – nie ustala się;
	Maksymalna wysokość zabudowy	120MN,121MN,122MN,123MN,4MN, 3MN – 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 9 m 140MN – 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 8,5 m 176ZP – 12 m;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	120MN,121MN,122MN,123MN, 140MN,4MN,3MN - 30% 176ZP – 80%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	120MN,121MN,122MN,123MN, 140MN,4MN,3MN –1,2 m.p. na mieszkanie
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 nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Gutkowo w Olsztynie – rejon ulic Wołodyjowskiego i Bałtyckiej (Uchwała RM Olsztyna nr XX/280/03 z dnia 17 grudnia 2003 r.) wydano decyzję nr II-29/2024 z dnia 2 lutego 2024 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę obejmującą budowę ul. Oleńki i ul. Basieńki w Olsztynie / z drogami dla pieszych, drogą dla rowerzystów, drogą dla pieszych i rowerów, zjazdami, siecią oświetlenia, kanalizacją deszczową, kanałem technologicznym oraz przebudową hydrantów/obr. 153 dz. 38/1, 31/1, 31/33, 12/2, 9/6, 11, 9/8, 9/10, 9/15,

[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.

		10/3, 9/12, 8/13, 8/12, 8/27, 33/5, 32/6, 41/6. Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie (Uchwała RM Olsztyna nr VI/97/19 z dnia 27 marca 2019 r.) wydano decyzję nr II-111/2025 z dnia 24 kwietnia 2025 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę skrzyżowania ul. Wołodyjowskiego jako połączenie zbiegu ul. Kordeckiego oraz ul. Oleńki w Olsztynie, na działka o numerach geodezyjnych: 38/1, 31/1, 41/6 w obr. 153. Na podstawie ustaleń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie zatwierdzonego Uchwałą nr VI/97/19 Rady Miasta Olsztyn z dnia 27 marca 2019 r. oraz ustaleniami zmiany MPZP dzielnicy Gutkowo – Podbipięty w Olsztynie, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr LIII/800/2001 r. z dnia 14.11.2001 r. wydano decyzję nr II-308/2024 z dnia 8 listopada 2024 r. na budowę drogi /budowa: jezdni, chodników po obu stronach, ścieżki rowerowej, muru oporowego, rozbiórka i budowa linii kablowej elektroenergetycznej nN0,4 kV, urządzeń oświetlenia drogowego, oraz kanału technologicznego / ulicy Kordeckiego w Olsztynie, na działkach nr 31/33, 31/1, 38/1, 40/8, 41/5, 41/6, 41/8, 42/2, 49/12 w obrębie 153.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie wydano
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie wydano; decyzje określające środowiskowe uwarunkowania dostępne są w publicznym wykazie pod adresem: https://wykaz.ekoportal.pl/

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie wydano
	miejscowych planach odbudowy	nie wydano
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie wydano
	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	Wojewoda Warmińsko-Mazurski wydał w dniu 17 grudnia 2024 r. Decyzję nr 23/24 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: „Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad koleją (**ulica Nowobałtycka**) w Olsztynie od km 97+031,72 do km 101+965,72 (km drogi wojewódzkiej nr 527)”. **Gmina podpisała umowę z wykonawcą na realizację inwestycji.**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie wydano
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie wydano
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie wydano
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie wydano
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie wydano
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie wydano
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie wydano
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie wydano

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie wydano
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	• dz. nr 308 – Decyzja nr II-136/2024 zmieniona Decyzją nr II-161/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 309 – Decyzja nr II-135/2024 zmieniona Decyzją nr II-159/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 310 – Decyzja nr II-137/2024 zmieniona Decyzją nr II-150/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 311 – Decyzja nr II-167/2024 zmieniona Decyzją nr II-152/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 312 – Decyzja nr II-168/2024 zmieniona Decyzją nr II-157/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 313 – Decyzja nr II-169/2024 zmieniona Decyzją nr II-163/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 304 – Decyzja nr II-166/2024 zmieniona Decyzją nr II-155/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 303 – Decyzja nr II-165/2024 zmieniona Decyzją nr II-153/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 302 – Decyzja nr II-164/2024 zmieniona Decyzją nr II-158/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 301 – Decyzja nr II-163/2024 zmieniona Decyzją nr II-154/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 300 – Decyzja nr II-162/2024 zmieniona Decyzją nr II-162/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna • dz. nr 299 – Decyzja nr II-161/2024 zmieniona Decyzją nr II-156/2026 obie wydane przez Prezydenta Olsztyna	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	brak decyzji	
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 2026 r. poz. 524, 605 i 646), 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	

* Niepotrzebne skreślić.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie robót – 22 maj 2026 r. zakończenie robót – 31 grudzień 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie składa się z 12 budynków. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego na każdej z działek gruntu (308, 309, 310, 311, 312, 313, 304, 303, 302, 301, 300, 299) wchodzącej w skład nieruchomości realizowany jest jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, dwulokalowy.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek mieszkalny jednorodzinny, dwulokalowy zaprojektowany został jako budynek w zabudowie szeregowej, w której każdy z segmentów zaprojektowany jest na jednej działce
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07, tj.: powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczona w metrach kwadratowych dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.; do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się stałych przegród budowlanych oraz powierzchni przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne – 20% kredyt – 80%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy z siedzibą w Płońsku
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45%

[7)] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 880) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	**1.** a) W związku z realizowanym Przedsięwzięciem Deweloperskim Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony wpłat w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i dla opisanego wyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego otworzył otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w Banku Spółdzielczym w Płońsku z siedzibą w Płońsku, na podstawie umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego z dnia 10.09.2026r., b) zgodnie z art. 5 pkt 9 Ustawy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oznacza należący do Dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Umowie, c) Bank prowadzący Rachunek Powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy oraz na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, a ponadto, prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, d) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w Umowie, dla którego prowadzony jest Rachunek Powierniczy, e) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po stwierdzeniu wykonania danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, f) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper, zaś środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy nie będą pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa powyżej. **2.** a) W przypadku wypowiedzenia umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego, Deweloper niezwłocznie zawrze z innym bankiem umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank – przedmiotem zawieranej umowy będzie prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana – tj. prowadzenie otwartego rachunku powierniczego. b) Środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku Powierniczym zostaną niezwłocznie przekazane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. c) W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w lit. b) powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego, Bank niezwłocznie zwróci Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku, na rachunek bankowy Nabywcy wskazany zgodnie z dyspozycją Nabywcy złożoną w Banku. d) Deweloper zobowiązuje się, że w przypadku wypowiedzenia umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego przez Bank, o którym mowa w ust. 2 lit. a) powyżej, w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego poinformuje Nabywcę na trwałym nośniku, zgodnie z §18 ust. 4 i 5 Umowy, o dokonanej zmianie. Do czasu otrzymania informacji od Dewelopera zgodnie ze zdaniem pierwszym, Nabywca ma prawo wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na Rachunek Powierniczy.

	3. W przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, Deweloper zobowiązany jest zawrzeć umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o takim przypadku. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper poinformuje Nabywcę, na trwałym nośniku, zgodnie z §18 ust. 4 Umowy, o dokonanej zmianie i przekaże mu oświadczenie banku potwierdzające, że ten rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. **4.** Płatności Ceny dokonywane przez Nabywcę, wynikające z Umowy będą dokonywane na subkonto, służące do gromadzenia środków Nabywcy prowadzone w ramach Rachunku Powierniczego, zgodnie z opisanym poniżej harmonogramem wpłat Nabywcy. a) W przypadku odstąpienia od Umowy zgodnie z art. 43 Ustawy przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Rachunku Powierniczym po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy; oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą powinny być złożone w formie pisemnej. b) Bank wypłaci Nabywcy należne mu środki, gdy otrzyma i zweryfikuje: - oryginał (lub kopie) oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, - oryginał (lub kopię) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, - Dowód doręczenia oświadczeń wskazanych powyżej, drugiej stronie - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona, która odstępuje od Umowy. c) W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej, na innej podstawie niż wynikającej z art. 43 Ustawy, Strony przedstawią dokument potwierdzający rozwiązanie umowy w formie aktu notarialnego zawierający zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym. d) Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa ust. 5 lit. a-c) jednak nie później niż w terminie 15 (piętnastu) dni roboczych od daty otrzymania przez bank wyżej wymienionych oświadczeń. Nabywca na powyższe wyraża zgodę. **5.** a) Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy zgodnie z postępem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, b) Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, c) Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po otrzymaniu od Dewelopera zawiadomienia na trwałym nośniku danych o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO LUB ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Etap	Zakres Prac	Udział procentowy	Termin zakończenia
1	PROJEKTY BUDOWLANE	13,00%	31.10.2026
	PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY		
	SIECI I PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE		
	ZEWNĘTRZNA KANALIZACJA SANITARNA		
	ZEWNĘTRZNA KANALIZACJA DESZCZOWA		
	PRZEBUDOWA DROGI GMINNEJ, PRZEPUSTY DO PRZYŁĄCZY ZEWNĘTRZNYCH, PRZYŁĄCZA ZEWNĘTRZNE WEDŁUG PROJEKTU		
2	ZABEZPIECZENIE WYKOPU, EWENTUALNE ODWODNIENIE	11,62%	30.11.2026
	ŁAWY I STOPY FUNDAMENTOWE, PODKŁADY BETONOWE		
	IZOLACJE CZ. PODZIEMNYCH STANU "0"		
	ŚCIANY, SŁUPY - PARTER		
3	ŚCIANY, SŁUPY - PIĘTRO 1	19,15%	28.02.2027
	SCHODY		
	ŚCIANY MUROWANE - PARTER		
	STROPY, BELKI, BALKONY, SZACHTY		
	ŚCIANY MUROWANE- PIĘTRO 1		
4	WYKOPY, ZASYBKI, OBSYPKI	12,15%	30.04.2027
	WIĘŹBA DACHOWA		
	POKRYCIE DACHU(WARSTWA IZOLACYJNA, PAPA LUB MEMBRANA) DACHÓWKA		
	OBRÓBKI KOMINY		
5	STOLARKA OKIENNA PCV WRAZ Z NAWIEWNIKAMI, PARAPETY WEW	11,13%	30.04.2027
	DRZWI DO LOKALI		
	ŚCIANKI DZIAŁOWE		
	TYNKI I GŁADZIE		
6	POSADZKI BETONOWE	12,02%	30.06.2027
	ELEWACJE - OCIEPLENIE, TYNKI + MALOWANIE		
	BALUSTRADY - BALKONY		
	WEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ		
7	ELEWACJA - OKŁADZINY	10,69%	31.07.2027
	WEWNĘTRZNA INSTALACJA C.O.		
8	WEWNĘTRZNA INSTALACJA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ	10,24%	31.12.2027
	WEWNĘTRZNE INSTALACJE ELEKTRYCZNE		
	ZEWNETRZNA INSTALACJA ELEKTRYCZNA (OŚWIETLENIE, DOMOFONY, ITP.)		
	DROGI I PARKINGI, CHODNIKI		

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dopuszcza się waloryzację ceny w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.

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 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia: a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy, e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: a) gdy Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu mieszkalnego, w terminie określonym w § 9 ust. 1 Umowy. W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin, licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, na zawarcie Umowy przeniesienia własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 2 lat od planowanej daty zawarcia Umowy przeniesienia własności, b) gdy Deweloper nie zawrze nowej umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, c) 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, d) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, e) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, f) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, g) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 3. W przypadkach, gdy w ust. 2 lit. b) – g) powyżej nie określono terminu na złożenia oświadczenia o odstąpieniu, Nabywca może od Umowy odstąpić najpóźniej do dnia zawarcia Umowy przeniesienia własności. 4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku:

	a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową, 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, b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego Umowy przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 5. W każdym przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy, oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy będzie skuteczne, o ile w swej treści będzie zawierało zgodę na wykreślenie roszczeń wynikających z Umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i zostanie złożone w formie z podpisem notarialnie poświadczonym.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje

Oświadczenie z dnia 30 września 2026 roku sporządzone w formie elektronicznej, z którego wynika, że Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku zobowiązał się do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe, to jest bez przenoszenia wpisu hipoteki umownej do kwoty 21.672.000,00 złotych ustanowionej na Nieruchomości na rzecz administratora hipoteki - Banku Spółdzielczego w Płońsku z siedzibą w Płońsku, KRS numer 0000049877, REGON numer 000508945 - ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności wraz z prawami związanymi z ich własnością oraz udziałem w nieruchomości wspólnej na nabywców po wpłacie przez nabywców wszelkich należności wynikających z umów deweloperskich na subkonto wskazane w umowie deweloperskiej w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku.

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;
3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
5) projektem budowlanym;
6) oświadczeniem z dnia 30 września 2026 roku sporządzonym w formie elektronicznej, z którego wynika, że Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku zobowiązał się do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe, to jest bez przenoszenia wpisu hipoteki umownej do kwoty 21.672.000,00 złotych ustanowionej na Nieruchomości na rzecz administratora hipoteki - Banku Spółdzielczego w Płońsku z siedzibą w Płońsku, KRS numer 0000049877, REGON numer 000508945 - ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności wraz z prawami związanymi z ich własnością oraz udziałem w nieruchomości wspólnej na nabywców po wpłacie przez nabywców wszelkich należności wynikających z umów deweloperskich na subkonto wskazane w umowie deweloperskiej w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Bank Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Płońsku z siedzibą w Płońsku, prowadzącym otwarty 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 2026 r. poz. 620 i 644).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Płońsku z siedzibą w Płońsku [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 Spółdzielczy w Płońsku z siedzibą w Płońsku korzysta także z następujących znaków towarowych:

BANK SPÓŁDZIELCZY W PŁOŃSKU
Grupa 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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2026 r. poz. 38, 176, 331, 340 i 644).
Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... m^2	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł/m^2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.06.2028 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	**KONSTRUKCJA BUDYNKU:** 1. Budynek został zaprojektowany w technologii tradycyjnej; 2. Fundamenty – ławy fundamentowe; 3. Ściany nadziemne –murowane z bloczków silikatowych, 4. Stropy – monolityczne; 5. Balkony – monolityczne na łącznikach balkonowych; 6. Dach – wielospadowy, zgodnie z projektem wykonawczym;
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<u>Nawierzchnie zewnętrzne</u>: dojście i dojazd do budynku – kostka betonowa. <u>Ogrodzenie</u>: panel systemowy <u>Miejsce do gromadzenia odpadów</u> – kostka betonowa. <u>Miejsca postojowe</u> – kostka betonowa.
	Liczba lokali w budynku	W budynku znajdują się 2 lokale mieszkalne.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	3 zewnętrzne miejsca postojowe przy każdym budynku
	Dostępne media w budynku	– instalacja wodociągowa – z sieci wodociągowej,

		– instalacja wody ciepłej (c.w.u.) ogrzanie z własnego źródła – pompa ciepła – instalacja kanalizacji sanitarnej – sieć kanalizacyjna – instalacja grzewcza – własne źródło ciepła - pompa ciepła – instalacja wentylacji – wentylacja grawitacyjna – instalacja elektryczna - z sieci elektroenergetycznej – instalacja teletechniczna,
	Dostęp do drogi publicznej	– działki gruntu numer 299, 300, 308, 309, obręb 153 miasta Olsztyna posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Oleńki w Olsztynie oraz pośredni dostęp do dróg publicznych – ul. Oleńki i Zagłoby poprzez działkę gruntu numer 12/9, obręb 153 miasta Olsztyna, stanowiącą własność Gminy Olsztyn, – działki gruntu numer 301, 302, 303, 304, 310, 311, obręb 153 miasta Olsztyna posiadają bezpośredni pośredni dostęp do dróg publicznych – ul. Oleńki i Zagłoby poprzez działkę gruntu numer 12/9, obręb 153 miasta Olsztyna, stanowiącą własność Gminy Olsztyn, – działki gruntu numer 312, 313, obręb 153 miasta Olsztyna posiadają bezpośredni pośredni dostęp do dróg publicznych – ul. Oleńki i Zagłoby poprzez działki gruntu numer 12/10 i 12/9, obręb 153 miasta Olsztyna (oraz tylko poprzez działkę nr 12/9, obręb 153 miasta Olsztyna), stanowiące własność Gminy Olsztyn
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal oznaczony projektowo ……. Kondygnacja – parter/piętro Karta lokalu określająca usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku stanowi **załącznik nr 1** do prospektu informacyjnego.	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu: ..... m^2 Określenie układu pomieszczeń znajduje się na karcie lokalu mieszkalnego stanowiącej załącznik nr 1 do prospektu informacyjnego. **STANDARD WYKONANIA LOKALI MIESZKALNYCH** 1. **Posadzki** – pomieszczenia mieszkalne na parterze - izolacja termiczna + folia PE + szlichta + wykończenie gr. 2 cm – pomieszczenia mieszkalne na piętrze - izolacja + szlichta cementowa + wykończenie gr. 2cm 2. **Ściany i sufity** – ściany zewnętrzne • typ I - murowane z bloczków silikatowych, grubość 18,0cm + izolacja termiczna grubość 20,0cm + płytka elewacyjna • typ II - murowane z bloczków silikatowych, grubość 18,0cm + izolacja termiczna grubość 20,0cm + tynk – ściany wewnętrzne, działowe - bloczki Silka E12 grubość 12,0cm, tynkowane – sufity – tynk gipsowy – WC i łazienki – ścianki i sufity tynkowane 3. **Stolarka okienna** z profili PVC, uchylno-otwieralne, od strony zewnętrznej kolor antracyt. Okna wyposażone w nawiewniki 4. **Parapety zewnętrzne** Systemowe - blacha stalowa ocynkowana powlekana 5. **Stolarka drzwiowa** – drzwi główne, wejściowe do lokali - drzwi jednoskrzydłowe z profili aluminiowych – drzwi wew. – brak 6. **Balkony i tarasy** – balkony - płyta żelbetowa +hydroizolacja – tarasy – płyta tarasowa/kostka brukowa 7. **Instalacja wodociągowa** – z sieci wodociągowej – instalacja wody zimnej i ciepłej - piony prowadzone w szachtach instalacyjnych rozprowadzenie rur wewnątrz lokalowe z rur PP/PEX - wg projektu technicznego – rozprowadzenie wewnątrzlokalowe naściennie – nie obejmuje białego montażu tj. baterii, zlewozmywaków, umywalek, misek ustępowych, wanien i brodzików w mieszkaniach 8. **Instalacja kanalizacji sanitarnej** - piony kanalizacji w szachtach, podejścia prowadzone podposadzkowo i naściennie 9. **Instalacja wentylacji** Wentylacja grawitacyjna, komin z pustaka wentylacyjnego 10. **Instalacja elektryczna** – wyposażenie lokali mieszkalnych w biały osprzęt elektryczny w postaci włączników i gniazd wtykowych – instalacja teletechniczna - zgodnie z projektem wykonawczym, – elektryczna szafka mieszkaniowa - lokalizacja szafki może ulec zmianie na etapie budowy

	– Instalacja RTV 11. **Instalacja C.O.** – ogrzewania podłogowe – lokal wyposażony w indywidualne źródło ciepła – dwufunkcyjną pompę ciepła 12. **Zagospodarowanie terenu** – nawierzchnie zewnętrzne: dojście i dojazd do budynku – kostka betonowa. – ogrodzenie: panel systemowy, teren przed budynkiem bez ogrodzenia. – miejsce do gromadzenia odpadów – kostka betonowa – miejsca postojowe – kostka betonowa
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Brak
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Brak
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

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