

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego **10.10.2023**

Aktualizacja (1) 01.12.2023  
Aktualizacja (2) 29.02.2024  
Aktualizacja (3) 10.04.2024  
Aktualizacja (4) 08.07.2024  
Aktualizacja (5) 14.08.2024  
Aktualizacja (6) 16.09.2024  
Aktualizacja (7) 22.10.2024  
Aktualizacja (8) 18.12.2024  
Aktualizacja (9) 23.01.2025  
Aktualizacja (10) 01.04.2025  
Aktualizacja (11) 26.05.2025  
Aktualizacja (12) 30.06.2025  
Aktualizacja (13) 25.08.2025  
Aktualizacja (14) 05.02.2026  
Aktualizacja (15) 17.02.2026

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
**Osiedle NATURA LIFE**  
**ZADANIE INWESTYCYJNE budowa 3 budynków G H I**

realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę 11 budynków A B C D E F G H I J K  
**05-092 Łomianki Dolne, ul. Wiślana 51, 53, 55**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	BM INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą Łomiankach wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000897835	
Adres	05-092 Łomianki, ulica Warszawska nr 94 adres do korespondencji: 05-092 Łomianki - Kiełpin, ulica Warszawska nr 189	
Numer NIP i REGON	NIP 1182223314	REGON 388828630
Numer telefonu	+48 510 190 900	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@slawbud.pl slawbud@slawbud.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="https://slawbud.pl/osiedle-natura-life/">https://slawbud.pl/osiedle-natura-life/</a>	

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

Głównym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest budowa osiedli mieszkaniowych w zabudowie wielorodzinnej, jak również kameralnych budynków jednorodzinnych i domów w okolicach Warszawy. Deweloper stawia na takie wartości jak: rzetelność, terminowość i wysoki standard pracy, które zapewnią komfort przyszłym mieszkańcom. Realizacja przedsięwzięcia przebiegać będzie przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i rozwiązań – co pozwala na zaproponowanie klientom budynków funkcjonalnych, nowoczesnych i energooszczędnych o niskim zapotrzebowaniu na energię cieplną oraz niskich kosztach eksploatacji.

Osiedle „Natura Life” jest pierwszym przedsięwzięciem deweloperskim Dewelopera.

<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	Ukończono Zadanie Inwestycyjne Natura Life – etap I, budynki A i B, adres: budynek A: ul. Fabryczna 10 oraz budynek B: ul. Fabryczna 6, Łomianki Dolne
Data rozpoczęcia	3 stycznia 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	8 sierpnia 2024 r.

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Ukończono Zadanie Inwestycyjne Natura Life – etap II, budynki C, D, E i F, Adres: budynek C: ul. Wiślina 39, budynek D: ul. Wiślina 41, budynek E: ul. Wiślina 43, budynek: F: ul. Wiślina 45, Łomianki Dolne
Data rozpoczęcia	2 września 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	8 sierpnia 2024 r.
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Ukończono Zadanie Inwestycyjne Natura Life – etap III, budynki J oraz K, Adres: budynek J: ul. Wiślina 49, budynek K: ul. Wiślina 47, Łomianki Dolne
Data rozpoczęcia	28 marca 2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27 czerwca 2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Działki o numerach ewidencyjnych: 1400/1, 1400/2, 1400/3, 1401/1, 1401/7 (powstała z podziału działki nr 1401/2 zatwierdzonego Decyzją ZRID), 1401/5, 1345/2, 1342/6 oraz 1347/3 Adres: ul. Wiślana 51, 53, 55, 05-092 Łomianki Dolne
Numer księgi wieczystej	WA4M/00464484/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak- nie istnieją obciążenia hipoteczne
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy- księga wieczysta jest prowadzona
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W sąsiedztwie inwestycji nie są położone żadne istniejące obiekty, które wpływałyby na warunki życia, w szczególności generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne z wyjątkiem wskazanych poniżej. Na terenie działki 771/2 (teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem I-H) znajduje się 5 masztów GSM. Teren znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Granice przestrzennych form ochrony przyrody dostępne są pod linkiem: <a href="https://lomianki.e-mapa.net/">https://lomianki.e-mapa.net/</a>

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Plan ogólny gminy nie został jeszcze uchwalony, obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dostępne pod linkiem: <a href="https://bip.lomianki.pl/bip/prawo-lokalne/uchwaly-rady-miejskiej/2015/1737,Uchwala-Nr-IX-90-2015-z-dnia-13-sierpnia-2015-r-w-sprawie-uchwalenia-studium-uwa.html">https://bip.lomianki.pl/bip/prawo-lokalne/uchwaly-rady-miejskiej/2015/1737,Uchwala-Nr-IX-90-2015-z-dnia-13-sierpnia-2015-r-w-sprawie-uchwalenia-studium-uwa.html</a></p> <p>Jednocześnie informujemy, że została wyłożona do wglądu zmiana studium, które dostępne jest pod adresem: <a href="https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/13721,Obwieszczenie-o-wylozeniu-do-wgladu-publicznego-zmiany-Studium-uwarunkowan-ikie.html">https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/13721,Obwieszczenie-o-wylozeniu-do-wgladu-publicznego-zmiany-Studium-uwarunkowan-ikie.html</a></p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Teren inwestycji objęty jest:</p> <p>1) Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki teren znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 7: strefa centralna wielofunkcyjna.</p> <p>2) Planem zagospodarowania przestrzennego „obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A”, uchwalonym Uchwałą nr VIII/52/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 czerwca 2011 roku (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. nr 140, poz. 4504 z dnia 4 sierpnia 2011 r.).</p> <p>- Granice ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostępne są pod linkiem: <a href="https://lomianki.e-mapa.net/">https://lomianki.e-mapa.net/</a></p> <p>3) Strefą zwykłą Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)</p> <p>4) Teren znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustanowionego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959r. w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. z 1959r. nr 17 poz. 91 ze zm.)</p> <p>- Granice przestrzennych form ochrony przyrody dostępne są pod linkiem: <a href="https://lomianki.e-mapa.net/">https://lomianki.e-mapa.net/</a></p> <p>5) Strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr 54-65/29. Granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dostępne są pod linkiem: <a href="https://pwz.e-mapa.net/">https://pwz.e-mapa.net/</a></p> <p>6) Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222,</p> <p>7) Uchwałą Nr XCV/664/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na terenie gminy Łomianki - tzw. Uchwały krajobrazowej gminy Łomianki <a href="https://bip.lomianki.pl/bip/prawo-lokalne/uchwaly-rady-miejskiej/2024/13801,Uchwala-Nr-XCV6642024-Rady-Miejskiej-w-Lomiankach-z-dnia-21-marca-2024-roku-w-sp.html">https://bip.lomianki.pl/bip/prawo-lokalne/uchwaly-rady-miejskiej/2024/13801,Uchwala-Nr-XCV6642024-Rady-Miejskiej-w-Lomiankach-z-dnia-21-marca-2024-roku-w-sp.html</a></p> <p>Uchwałą nr LXXXIV/595/2023 z dnia 28 września 2023 r. Rada Miejska w Łomiankach podjęła uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A.</p> <p>Następnie Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 6 listopada 2023 r. stwierdził nieważność uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie w jakim odnosi się do terenu oznaczonego symbolem I-H.</p> <p>Obwieszczeniem z dnia 21 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Łomiankach ogłosiła tekst jednolity uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A.</p> <p>Link do aktualnej treści planu:</p>
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	

		<a href="https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2024/1376/">https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2024/1376/</a> Miejscowy plan odbudowy nie został uchwalony.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p>Teren objęty zadaniem inwestycyjnym objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jednakże decyzje udzielające pozwolenia na budowę zostały wydane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy (wskazaną poniżej w tym prospekcie).</p> <p>[zmieniono 08.07.2024]Działki o nr 1400/2, 1400/3, 1342/6 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem <b>2MW</b> z przeznaczeniem podstawowym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i uzupełniającym: lokale użytkowe w parterze budynku.</p> <p>Teren oznaczony symbolem 2MW:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,</li> <li>fragment terenu położony w granicach pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia, gdzie należy uwzględnić przepisy § 44b,</li> <li>fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,</li> <li>fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy.</li> </ol> <p>Działka o nr 1400/1 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem <b>2MW</b> z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską, <b>KDZ</b> z przeznaczeniem na drogę zbiorczą (istniejąca droga do modernizacji – ul. Kościelna Droga) i <b>KDL</b> z przeznaczeniem na drogę lokalną (istniejąca droga do modernizacji – ul. Wiślana),</p> <p>Działki o nr 1401/1, 1401/2, 1401/5, 1345/2, 1347/3 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem <b>3MW</b> z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy została określona w przedziale od 0,1 do 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Dla terenów od 1MW do 3MW wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wynosi 30%.</p> <p>Dla terenów objętych symbolem KDZ i KDL miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala maksymalnej powierzchni zabudowy.</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Maksymalna wysokość budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla budynków mieszkalnych- 12 m</li> <li>- dla pozostałych budynków- 6m</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej została określona na 70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Dla terenu inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje następujące warunki:</p> <p>1. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,</li> <li>niedopuszczalne jest stosowanie azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania</li> </ol>

		<p>stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,</p> <p>3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 61 planu miejscowego,</p> <p>2. 1. Ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:</p> <p>1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko</p> <p>2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000.</p> <p>2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.</p> <p>3. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska</p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<p>Teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.</p> <p>Zgodnie z danymi zawartymi na <a href="https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP">https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP</a> w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, teren inwestycji może zostać zalany do wysokości 2m</p>
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,</p> <p>Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.</p> <p>W granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.</p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Na podstawie:</p> <p>a) Ustawy Prawo energetyczne: wprowadzono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia;</p> <p>b) Ustawy Prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodziowego narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału powodziowego;</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują następujące zasady:</p> <p>1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;</p> <p>2) szerokość w liniach rozgraniczających:</p> <p>a) dla dojazdów o długości do 100 m i/lub obsługujących do 6 działek budowlanych - minimum 5 m - dla dojazdów w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),</p> <p>b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących powyżej 6 działek budowlanych:</p> <p>- minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),</p> <p>- powyżej 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;</p> <p>3) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;</p> <p>4) w przypadku zakończenia ulicy wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m;</p> <p>5) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.</p> <p>[zmieniono 08.07.2024] Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźników podanych w planie miejscowym, który dla inwestycji wynosi 2.</p>

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej: według ustaleń ogólnych – Rozdział 9, przy czym zakazuje się zabudowy terenów do czasu wyprzedzającego wyposażenia terenów w gminną sieć wodociagową i kanalizacyjną.
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	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN1), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW), teren zieleni urządzonej (3ZP/WS), teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (I-H), drogi dojazdowe (1KDD), teren parkingu ogólnodostępnego (KD-Gp), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2), drogi zbiorczej (KDZ)
	Maksymalna intensywność zabudowy	i. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy dla MN1: - od 0,1 do 0,25 ii. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy dla 1MW – od 0,1 do 1,0 iii. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla MN2 - 55%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MN1): 15% Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW): 30% Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2): 55%
	Maksymalna wysokość zabudowy	i. dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN1): dla budynków mieszkalnych 9m, dla pozostałych budynków 6m ii. dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW): 4 kondygnacje iii. dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2): 2 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MN1): i. dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 75% dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW): 70 % działki budowlanej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2): 0,25
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny, c) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników, d) dla pensjonatów – 1 miejsce na 10 łóżek, e) dla lokali użytkowych – 2 miejsca na jeden lokal
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych niskich wraz z infrastrukturą techniczną i przyłączami
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Decyzje udzielające pozwoleń na budowę dla zadania inwestycyjnego zostały wydane w oparciu o niniejszą decyzję o warunkach zabudowy	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Budynki wielorodzinne niskie – do 4 kondygnacji naziemnych, przykryte dachem o kącie nachylenia do 100% i wysokości kalenicy do 12m.
	usytuowanie linii zabudowy	- nie bliżej niż 8m od linii rozgraniczającej ul. Wiślanej, - nie bliżej niż 6m od linii rozgraniczającej ul. Fabrycznej - nie bliżej niż 6m od linii rozgraniczającej nowoprojektowanej „X” - nie bliżej niż 6m od linii rozgraniczającej nowoprojektowanej „Y”
	intensywność wykorzystania terenu	Max. 1
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i	Zgodnie z decyzją przy opracowywaniu projektu zagospodarowania terenu należy uwzględnić istniejące zadrzewienie, a w przypadku ewentualnej kolizji, na wycięcie drzew i krzewów należy uzyskać zgodę z Referatu Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Łomiankach.

	krajobrazu	<p>Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dlatego decyzję uzgodnioną z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody działającym w imieniu Wojewody Mazowieckiego, który wskazał, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty budowlane należy zlokalizować w odległości nie mniejszej niż 20m od linii naturalnych zbiorników wodnych</li> <li>- zachować zadrzewienia nadwodne</li> <li>- wprowadzić nasadzenia kompensujące w przypadku konieczności usunięcia zadrzewień śródpolnych</li> <li>- prace prowadzone w związku z realizacją inwestycji nie mogą naruszać zakazów wymienionych w art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku określonych dla pomnika przyrody.</li> </ul> <p>Południowo-zachodnia część obszaru inwestycji zlokalizowana jest na terenie wewnętrznym ochrony pośredniej ujęcia komunalnego wód podziemnych z utworów czwartorzędowych. W decyzji nr 1/95 z dnia 24.03.1995 Wydziału Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie dopuszczona została w/w lokalizacja inwestycji pod warunkiem spełnienia wyszczególnionych rygorów ujętych w/w decyzji i uszczegółowionej w Decyzji Uwarunkowań Środowiskowych projektowanej inwestycji.</p> <p>W związku z istniejącym na terenie badanych działek skażeniem gleb i gruntów związkami arsenu i chromu muszą być ściśle realizowane w trakcie budowy i eksploatacji zalecenia zawartej w Decyzji Uwarunkowań Środowiskowych projektowanej decyzji. Grunty zanieczyszczone należy usuwać z wykopów pod kontrolą i gromadzić w odpowiednio przygotowanym i izolowanym miejscu.</p>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak wymagań w decyzji
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Stanowisko archeologiczne od strony północnej będące pod ochroną konserwatora i od strony południowej stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków WKZ wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Państwowej Służby Ochrony Zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.
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	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak wymagań w decyzji
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojście i dojazd od dróg gminnych ul. Wiślanej i ul. Fabrycznej, po uzgodnieniu z Referatem Infrastruktury i Inwestycji, działającym z upoważnienia Burmistrza Łomianek oraz od nowoprojektowanych dróg „X” i „Y”. Miejsca postojowe dla potrzeb wnioskowanej inwestycji zapewnić na terenie przedmiotowych działkach w liczbie 1 miejsce na mieszkanie.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- energia elektryczna – zaopatrzenie na warunkach dysponenta sieci, tj. PGE Dystrybucja S.A. w Legionowie,</li> <li>- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci gminnej,</li> <li>- kanalizacja sanitarna – odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci gminnej,</li> <li>- odprowadzanie wód deszczowych na nieutwardzony teren własnej działki,</li> <li>- zaopatrzenie w gaz – na warunkach dysponenta sieci PGNiG S.A w Warszawie,</li> <li>- telekomunikacja – na warunkach dysponenta sieci.</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniej niż 50%
	Nadziemna intensywność zabudowy	I netto – Max. 1
	Wysokość zabudowy	Do 4 kondygnacji naziemnych
	Informacje dotyczące przewidzianych	<p>W promieniu 1 km od terenu objętego Inwestycji przewidziane są następujące sposoby zagospodarowania przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,</li> <li>ii. teren zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy,</li> <li>iii. teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę,</li> <li>iv. tereny zabudowy usługowej,</li> <li>v. teren wielofunkcyjnego zespołu usług centrotwórczych</li> </ol>

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy- obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p>W promieniu 1 km od terenu objętego Inwestycją zostały wydane następujące decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Decyzja z dnia 30 czerwca 2017 r., znak sprawy: WOŚ.6220.9.2016. dot. budowy zespołu 60 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, przy ul. Brzegowej 1 w Łomiankach</li> <li>ii. Decyzja z dnia 23 grudnia 2021 r., znak: ROŚ.6220.5j.2020/2021.PK dot. przebudowy istniejącej stacji paliw wraz z infrastrukturą w Łomiankach na dz. ew. 570/2, 571/ 572, 658, 676, obręb 0001 Łomianki.</li> <li>iii. Decyzja z dnia 21 września 2020 r., znak: WOŚ. 6220.5.2020.HK dot. przebudowy istniejącej stacji paliw wraz z infrastrukturą w Łomiankach na dz. ew. 570/2, 571/ 572, 658, 676, obręb 0001 Łomianki.</li> </ul> <p>Deweloper informuje, że:</p> <p>Toczy się postanowienie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie ul. Wiślanej na odcinku od ul. Rolniczej do ul. Brzegowej. Zgodnie z obwieszczeniem z dnia 15 listopada 2022 r. opublikowanym na stronie <a href="https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/12401.Obwieszczenie-ROS62201b2022-Burmistrz-Lomianek-zawiadania-o-postepowaniu-adminis.html">https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/12401.Obwieszczenie-ROS62201b2022-Burmistrz-Lomianek-zawiadania-o-postepowaniu-adminis.html</a> Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie- Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydali opinie w sprawie braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.</p> <p>Toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Łomianki etap III i IV polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej na terenie działek wskazanych w obwieszczeniu. Zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Łomianek z dnia 26 września 2023 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ożarowie Mazowieckim i Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia. Link do obwieszczenia: <a href="https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/13309.Burmistrz-Lomianek-zawiadania-ze-na-wniosek-z-dnia-22092023-r-pana-Tomasza-Czajk.html">https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/13309.Burmistrz-Lomianek-zawiadania-ze-na-wniosek-z-dnia-22092023-r-pana-Tomasza-Czajk.html</a></p>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy- nie zostały takie wydane dla analizowanego obszaru
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy- nie zostały takie wydane dla analizowanego obszaru
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Z map dostępnych na portalu <a href="https://wody.isok.gov.pl/">https://wody.isok.gov.pl/</a> wynika, że w promieniu 1 km przewidziane są inwestycje w tym zakresie, przy czym istnieją przeciwpowodziowy wzdłuż rzeki Wisły
	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	1. Zgodnie z obwieszczeniem Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 4 maja 2022 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej- ulicy Łalkowej w Łomiankach. Link do obwieszczenia: <a href="https://bip.pwz.pl/plik,15758,obwieszczenie-">https://bip.pwz.pl/plik,15758,obwieszczenie-</a>

		<p><a href="#">21-w-22-ab-673-7-2022-ek-pdf.pdf</a></p> <p>2. Zgodnie z obwieszczeniem Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 25 maja 2023 r. w dniu 27 marca 2021 r, zostało wszczęte postępowanie administracyjne na wniosek zarządcy drogi: Burmistrza Łomianek, w sprawie zmiany decyzji nr 558/2021 Starosty Warszawskiego Zachodniego wydanej w dniu 3 sierpnia 2021 r. zezwalającej na realizację inwestycji drogowej i udzielającej pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej ul. Paderewskiego wraz z infrastrukturą, realizowanej w Łomiankach w zakresie działki nr ew. 82/37 z obrębem 0010, Łomianki Dolne. Link do obwieszczenia: <a href="https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/12965,Obwieszczenie-nr-16w2023-Starosty-Warszawskiego-Zachodniego-o-wszczeciu-postepow.html">https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/12965,Obwieszczenie-nr-16w2023-Starosty-Warszawskiego-Zachodniego-o-wszczeciu-postepow.html</a></p> <p>3. Zgodnie z obwieszczeniem Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 14 marca 2024 r. w dniu 14 marca 2024 r na wniosek zarządcy drogi: Burmistrza Łomianek, została wydana decyzja nr 168 /zrid/ 2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn . : „rozbudowa drogi gminnej ul. Brzegowej w gminie Łomianki” - na odcinku od ul. Wiślanej do ul. Krajobrazowej. <a href="https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/13761,Obwieszczenie-nr-13z2024-Starosty-Warszawskiego-Zachodniego-dot-decyzji-o-zezwo.html">https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/13761,Obwieszczenie-nr-13z2024-Starosty-Warszawskiego-Zachodniego-dot-decyzji-o-zezwo.html</a></p> <p>4. Zgodnie z obwieszczeniem Starosty Warszawskiego Zachodniego w dniu 19 lipca 2024 r. została wydana Decyzja Starosty Warszawskiego Zachodniego Nr 444/zrid/2024 (dalej „<b>Decyzja ZRID</b>”), zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej - ul. Wiślanej, na podstawie której m.in. działka nr 1401/6 (wydzielona z dz. nr 1401/2) o pow. 0,0135 ha z obrębem 0010 – Łomianki Dolne, gmina Łomianki, przeszła na własność Gminy Łomianki w dniu w którym w/w decyzja stała się ostateczna. <a href="https://bip.lomianki.pl/download/2/37825/obwieszczenie48z2024.pdf">https://bip.lomianki.pl/download/2/37825/obwieszczenie48z2024.pdf</a></p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy- Deweloper nie uzyskał informacji by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy- Deweloper nie uzyskał informacji by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy- Deweloper nie uzyskał informacji by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu	Nie dotyczy- Deweloper nie

	energetyki jądrowej	uzyskał informacji by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 maja 2020 r. nr 41/SPEC/2020 dot. ustalenia lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji pn.: „budowa gazociągu DN700 MOP 8,4 MPa Rembelszczyzna - Mory w ramach inwestycji „budowa gazociągu Rembelszczyzna Mory – Wola Karczewska wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa mazowieckiego.”</li> <li>2. Decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 września 2021 r. nr 92/SPEC/2021 dot. ustalenia lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji pn.: „budowa gazociągu DN700 MOP 8,4 MPa Rembelszczyzna - Mory w ramach inwestycji „budowa gazociągu Rembelszczyzna Mory – Wola Karczewska wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa mazowieckiego”</li> <li>3. [dodano 8.07.2024] W dniu 26 czerwca 2024 r. do Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego wpłynęło zgłoszenie inwestora PSG sp. z o.o. w sprawie planowanej inwestycji polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia w celu zasilenia zespołu budynków wielorodzinnych na dz. ew. 289, 1346/3, 1341/2, 1346/2, 1339/2, 1346/11, 1347/1, 1342/1, 1342/9, obręb 0010 Łomianki Dolne, gm. Łomianki (Lp. 173/z/2024). <a href="https://bip.pwz.pl/1446,zawiadomienia">https://bip.pwz.pl/1446,zawiadomienia</a></li> </ol>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy- Deweloper nie uzyskał informacji by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy- Deweloper nie uzyskał informacji by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy- Deweloper nie uzyskał informacji by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy- Deweloper nie uzyskał informacji by takie decyzje zostały wydane dla analizowanego obszaru

### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	<b>tak</b>	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>tak</b>	nie*

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		tak*	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1) decyzja nr 2215/09 z dnia 26 października 2009 roku, Starosty Warszawskiego Zachodniego, znak: AiB.7350/1844/09, 2) decyzja nr 519/2011 z dnia 28 kwietnia 2011 roku, Starosty Warszawskiego Zachodniego, znak: AB.7350.1004.2010, 3) decyzja nr 1772/2012 z dnia 19 listopada 2012 roku, Starosty Warszawskiego Zachodniego, znak: AB.7350.1380.2012, 4) decyzja nr 1219/2016 z dnia 14 września 2016 roku, Starosty Warszawskiego Zachodniego, znak: AB.6740.1354.2016.MO, 5) decyzja przenosząca powyższe decyzje na Dewelopera: tj. decyzja nr 844/2021 z dnia 19 listopada 2021 roku, Starosty Warszawskiego Zachodniego, znak: AB.6740.1998.2021.KE. 6) nr 1145/2022 z dnia 2 września 2022 roku Starosty Warszawskiego Zachodniego znak: AB.6740.501.2022.EK 7) decyzja nr 180/2023 z dnia 23 lutego 2023 r. Starosty Warszawskiego Zachodniego, znak AB.6740.1699.2022.EK		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzja nr 196/25 z dnia 27 czerwca 2025 roku Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Warszawskiego Zachodniego znak PINB.5121.15.2025.DF udzielającego pozwolenia na użytkowanie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Decyzja stała się ostateczna z dniem 30 czerwca 2025 r. i nie zostało od niej wniesione odwołanie do sądu administracyjnego (jest prawomocna).		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy- w ramach zadania inwestycyjnego realizowany jest budynek wielorodzinny		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy-- w ramach zadania inwestycyjnego realizowany jest budynek wielorodzinny		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych – 28.03.2023 r. Zakończenie prac budowlanych – 30.04.2025 r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Zadanie inwestycyjne Osiedle Natura Life trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi - budynki G, H, I	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	9 metrów	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w tym wybudowanych w nich lokali mieszkalnych dokonano po wybudowaniu budynków zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie Norma PN-ISO 9836, przy czym pomiaru dokonano na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m <sup>2</sup> , w lokalu mieszkalnym w stanie wykończonym, a więc z tynkami.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne	

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	<b>0,45%</b> Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.	

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez wspólnie z Nabywcą uzgodniony Bank na podstawie zawartej umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku, a mianowicie numer rachunku: 43 1050 1025 1000 0090 3300 1513</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ING Bank Śląski S.A. zwany w dalszej treści umowy Bankiem ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dla Nabywcy,</li> <li>2) Wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, będzie następowała sukcesywnie, po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu inwestycji,</li> <li>3) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonej w harmonogramie, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli, Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji,</li> <li>4) Koszty kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego oraz koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper,</li> <li>5) Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów,</li> <li>6) W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy,</li> <li>7) Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej,</li> <li>8) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach,</li> <li>9) Umowa deweloperska zawierana jest pomiędzy Deweloperem a nabywcą w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń,</li> <li>10) Zawarcie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi, z masy upadłości - w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem, z masy spadkowej w przypadku śmierci dewelopera będącego osobą fizyczną,</li> <li>11) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,</li> <li>12) W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego i ceny lokalu mieszkalnego,</li> <li>13) Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń praw i roszczeń osób trzecich z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.</li> <li>14) W związku z realizacją przez Dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 Umowy, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego,</li> <li>15) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku obciążają Dewelopera.</li> </ol>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach Ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania</p>	<p><b>Etap I – 20%</b>, Przygotowanie inwestycji (zakup działki, dokumentacja, decyzje) - <b>ZAKOŃCZONY</b>  <b>Etap II – 10%</b>, Stan zero - wykopy płyty fundamentowe - <b>ZAKOŃCZONY</b>  <b>Etap III – 10%</b>, Stan zero - ściany piwnic, strop nad garażem – <b>DO DNIA 30.11.2023 -</b></p>

inwestycyjnego	<p>ZAKOŃCZONY</p> <p><b>Etap IV – 12,5%</b>, Stan surowy - I etap: ściany nośne i osłonowe parteru, strop nad parterem, ściany nośne i osłonowe I piętra, strop nad I piętrzem – DO DNIA 29.02.2024 - ZAKOŃCZONY</p> <p><b>Etap V – 12,5%</b>, Stan surowy - II etap: ściany nośne i osłonowe II piętra, strop nad II piętrzem, ściany nośne i osłonowe III piętra, strop nad III piętrzem – DO DNIA 30.04.2024 - ZAKOŃCZONY</p> <p><b>Etap VI – 12,5%</b> - Stolarka okienna, pokrycie dachu, ściany działowe, instalacje wewnętrzne podtynkowe (elektryczne) – DO DNIA 31.08.2024 - ZAKOŃCZONY</p> <p><b>Etap VII – 12,5%</b> - Ocieplenie budynku, tynki wewnętrzne, instalacje wewnętrzne podposadzkowe (sanitarne, centralnego ogrzewania, teletechniczne) – DO DNIA 31.12.2024 - ZAKOŃCZONY</p> <p><b>Etap VIII – 10%</b> - Elewacja budynku, balkony, balustrady przeszklone, posadzki, winda, osprzęt elektryczny i hydrauliczny, zagospodarowanie terenu – DO DNIA 30.04.2025 – ZAKOŃCZONY</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny.</p> <p>Cena może jednak ulec zmianie w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy.</li> </ol>
<p><b>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</b></p>	
<p style="background-color: #cccccc; height: 150px;"></p>	

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

Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej jako: „Ustawa”),
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. które zostały wyraźnie podkreślone w sposób jednoznaczny i widoczny
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,
- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
- 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy
- 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy,
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
- 13) w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej (wyliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997), będzie się różnić od planowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej powierzchni o więcej niż 2 % (dwa procent),
- 14) w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty.

Nieruchomość nie jest obciążona, wobec tego nie istnieje potrzeba przedstawienia zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę.

#### **INNE INFORMACJE**

**W lokalu przedsiębiorstwa w Kielpinie, przy ul Warszawskiej 189, 05-092 Łomianki, przed zawarciem umowy deweloperskiej istnieje możliwość zapoznania się z:**

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) kopią pozwoleń na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie,
- 7) zaświadczeniami o samodzielności lokali.

Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w

Katowicach,

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 lub kasy oszczędnościowo-kredytowej wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach korzysta także z następujących znaków towarowych:

.....

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

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

#### **Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego:
  - Inwentaryzacja lokalu mieszkalnego ,
  - Karta katalogowa elektryka
2. Rzut garażu.
3. Zagospodarowanie terenu.
4. Wzór umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia.