

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu:
06.06.2025r..

PROSPEKT INFORMACYJNY**dla Zadania Inwestycyjnego**

przy ul. Piaseczyńskiej w Pracach Małych, gmina Tarczyn (kod pocztowy 05-555) związanego z budową 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych nr 3,4,5,10,11,12 wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym zbiornikiem bezodpływowym szczelnym realizowany w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego polegającego na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym 10 zbiornikami bezodpływowymi szczelnymi -, przy ul. Piaseczyńskiej w Pracach Małych, gmina Tarczyn (kod pocztowy 05-555)

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Grochowski Construction sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS nr 0000997842	
Adres	<u>Adres biura sprzedaży:</u> ul. Wynalazek 3B, lok. LU 2, 02-677 Warszawa <u>Adres siedziby:</u> ul. Wynalazek 3B, lok. LU 2, 02-677 Warszawa	
Nr NIP i REGON	(NIP) 5273024054	(REGON) 523434185
Nr telefonu	+48 575 360 280	
Adres poczty elektronicznej	biuro@grochowski.construction	
Nr faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	www.grochowski.construction/development/osiedle-tarczyn – strona internetowa dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Osiedle Tarczyn”, w tym Zadania Inwestycyjnego www.grochowski.construction – strona internetowa Dewelopera	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Grochowski Construction sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „Deweloper”) jest spółką której większościowym udziałowcem jest Paweł Grochowski, który zajmuje w niej stanowisko Prezesa Zarządu. Deweloper zrealizuje obecnie inwestycje w Ceglówie i w Pracach Małych. Paweł Grochowski to wieloletni Członek Zarządu spółki „**ARCHE**” S.A. z siedzibą w Warszawie, która to spółka od kilkudziesięciu lat realizuje z sukcesami inwestycje hotelarskie oraz mieszkaniowe na terenie całej Polski. Jednym ze współwłaścicieli Grochowski Construction jest Ryszard Jan Grochowski, założyciel „**ARCHE**” S.A. Ryszard Jan Grochowski działa i inwestuje na rynku nieruchomości od 1991 r. W spółce Grochowski Construction sp. z o.o. przekazuje swoje kilkudziesięcioletnie doświadczenie zdobyte w ramach jednej z największych polskich grup deweloperskich w celu tworzenia innowacyjnych i ekologicznych projektów charakteryzujących się uniwersalnością zastosowania oraz szybkością realizacji.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	BRAK

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	BRAK

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	BRAK
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

Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Przedsięwzięcie Deweloperskie, a więc również i Zadanie Inwestycyjne , położone jest w województwie mazowieckim, powiecie piaseczyńskim, gminie Tarczyn, miejscowość Prace Małe przy ulicy Piaseczyńskiej na działce gruntu o nr ewidencyjnym 22, która uległa podziałowi na 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 22/20, 22/21, 22/22, 22/23, 22/24, 22/25, 22/26, o łącznym obszarze całej nieruchomości 1,6881 ha dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr RA1G/00086085/9 („Nieruchomość”). przy czym podział nie został jeszcze ujawniony w księdze wieczystej.
--	---

	Granice Nieruchomości zaznaczone są na Załączniku nr 2 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.	
	Zadanie Inwestycyjne jest realizowane na części działki nr ew. 22	
Nr księgi wieczystej	KW nr RA1G/00086085/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV KW nr RA1G/00086085/9 nie jest ujawniona żadna wzmianka o wniosku i nie ma żadnych wpisów.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W linii prostej: - droga ekspresowa S-7 – ok. 2,2 km - droga wojewódzka - ul. Piaseczyńska – położenie bezpośrednie - drogi lokalne i gminne - ul. Graniczna, Sosnowa, Cicha, Spokojna – do ok. 200 m - kolej wąskotorowa – ok. 1,5 km - kolej – ok. 2,2 km - szkoła podstawowa – ok. 400 m - kościół – ok. 700 m - tereny rolne – ok. 50 – 150 m - tereny leśne – ok. 150-300 m Otoczenie inwestycji nie generuje nadmiernych uciążliwości zapachowych, hałasowych, czy świetlnych. Należy mieć jedynie na uwadze fakt tego, iż w okresie żniw i pracy rolników na terenach rolnych mogą pojawiać się nieznaczne uciążliwości zapachowe i hałasowe.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarczyn, zatwierdzony uchwałą nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia 2003 r., uchwałą nr XXVI/175/04 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 marca 2004 r. opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 75 z dnia 02 kwietnia 2004 r. poz. 1898, poz. 1899 oraz uchwałą nr IX/48/07 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 czerwca 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 110 z dnia 15 czerwca 2007 r. poz. 2826. dalej jako „ Miejscowy plan ”.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Inne	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn wraz ze zmianami: https://bip.tarczyn.pl/public/?id=195852 oraz http://gis.tarczyn.pl/portal/ Najnowsza zmiana to zmiana z dnia 1 marca 2023 r. w drodze Uchwały Nr LXX/443/23 Rady Miejskiej w Tarczynie Nieruchomość położona jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu utworzonego na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla	Przeznaczenie terenu	Teren inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej. Dalej w tym zakresie – ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych lub małych domów mieszkalnych. Południowo – zachodnia część działki znajduje się na obszarze zarezerwowanym pod trasę ekspresową S-7, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy i trwałego

terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		zainwestowania. Należy mieć na uwadze, że droga ekspresowa S-7 została zbudowana w innej lokalizacji, a więc na działce nr 22 jej nie będzie i rzeczone ograniczenia nie są w mocy: https://s7warszawa-grojec.pl/
	Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy plan ustala: - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej brutto - 0,6.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji w Miejscowym planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak informacji w Miejscowym planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Miejscowy plan ustala: - maksymalna wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji tj. do 11 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Miejscowy plan ustala: - powierzchnia biologicznie czynna dla działki nie może być mniejsza niż 70%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska ustala się m.in.: a) ochrona wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązania ich z krajowym systemem obszarów chronionego krajobrazu, b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliska lasów i użytków zielonych, w szczególności działań, które przyczynić się mogą do obniżenia zwierciadła wód I poziomu, c) zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Wynikająca z działalności obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, d) dopuszczono wyłącznie zabudowę mieszkaniową w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki. Przez termin ten należy rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowania rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne, e) zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 20 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od linii brzegów naturalnych cieków i odbiorników wodnych, f) zakaz prowadzenia prac eksploatacyjnych kopalni na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, g) na obszarach ciągów ekologicznych ustala się zakaz zabudowy, ochronę istniejących ekosystemów, h) ustala się ochronę pomników przyrody będących w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dodatkowo Miejscowy plan: 1. Ustala obowiązek ochrony wód otwartych poprzez: rekultywację powierzchni zdegradowanych, ochronę przed dewastacją, zniszczeniem brzegów i uszczuplaniem powierzchni. 2. Ustala obowiązek rekultywacji terenów zdegradowanych na skutek eksploatacji kopalni (żwiru). 3. Na terenach lasów i zieleni ogólnodostępnej wyklucza się budowę obiektów kubaturowych, w tym gospodarczych oraz budowę ogrodzeń i przegród. 4. Na terenach lasów i zieleni ogólnodostępnej ustala się następujące zasady: a. zakaz obniżania wód gruntowych, b. zakaz naruszania naturalnego charakteru powiązań przyrodniczych,	

		c. obowiązek zachowania i konserwacji oraz wzbogacenie istniejących zadrzewień i zakrzaceń wzdłuż cieków wodnych stanowiących sieć cennych powiązań przyrodniczych. 5. Zakaz dzikiego składowania odpadów oraz zrzutu ścieków.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią		Miejscowy plan ustala: - na obszarach ciągów ekologicznych zakaz zabudowy trwałej ze względu na płytko występującą wodę oraz możliwości zalewania terenu przy wysokich stanach wód w zbiornikach wodnych.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		Miejscowy plan ustala obowiązek ustalania wszelkich inwestycji położonych w strefach ochrony konserwatorskiej lub ochrony przyrodniczej z: Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody oraz obowiązek opiniowania inwestycji położonych w Chojnowskim Parku Krajobrazowym i w otulinie z Dyrekcją Parku. Dodatkowo postuluje się o zachowanie i ochronę dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków i będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Plan ustala ochronę konserwatorską założeń dworsko-parkowych i parków m.in.: 1. Park podworski w Brominach, 2. Dwór i park podworski w Drozdach, 3. Spichlerz w Gąskach. Dodatkowo plan ustala wykaz obiektów kulturowych wpisanych do rejestru zabytków m.in.: 1. Dwór i park w Komornikach, 2. Park w Księżowoli, 3. Kościół i dzwonnica w Rembertowie. Brak informacji o dobrach kultury współczesnej.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych		W zakresie ochrony środowiska ustala się m.in.: a) ochrona wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązania ich z krajowym systemem obszarów chronionego krajobrazu, b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliska lasów i użytków zielonych, w szczególności działań, które przyczynić się mogą do obniżenia zwierciadła wód I poziomu, c) zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Wynikająca z działalności obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, d) dopuszczono wyłącznie zabudowę mieszkaniową w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki. Przez termin ten należy rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdż pieszch, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowania rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne, e) zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 20 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od linii brzegów naturalnych cieków i odbiorników wodnych.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji		Miejscowy plan ustala m.in.: 1. Eliminacja ruchu o charakterze tranzytowym z centrum Tarczyna. 2. Obsługa komunikacyjna obszaru gminy będzie oparta o układ drogowy. 3. Powiązania międzyregionalne i regionalne opierają się na drogach gminnych, powiatowych, wojewódzkich, krajowych oraz drodze ekspresowej S-7. 4. W zakresie ruchu rowerowego i pieszego – zaprojektowane przekroje drogowe o szerokości w liniach rozgraniczających powyżej 15 m pozwalają na usytuowanie dwukierunkowej ścieżki rowerowej o szerokości 2 do 2,5 m oraz przynajmniej jednostronnego chodnika. Ruch pieszcy zabezpieczony jest poprzez układ chodników, zarezerwowanych w ramach wszystkich przekrojów drogowych.

		5. Obszar gminy w zakresie komunikacji publicznej będzie obsługiwany przez komunikację autobusową i kolejową. Podstawowy środek przewozowy do Warszawy, Grójca i innych terenów sąsiadujących z gminą to komunikacja autobusowa. 6. Dopuszczenie możliwości dalszego inwestowania w obszarach bezpośrednio przyległych do drogi ekspresowej S-7 i drogi krajowej nr 7 w przypadku sporządzenia szczegółowych opracowań ustalających zasady obsługi komunikacyjnej tych obszarów, jak również ustanowiono zasady ogólne dotyczące obsługi komunikacyjnej tych obszarów.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Miejscowy plan ustala: - 1) Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne. 2) Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych. 3) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic. - W zakresie telekomunikacji plan przewiduje pełną obsługę mieszkańców zatrudnionych i zamieszkałych na terenie miasta i gminy za pomocą istniejącej automatycznej centrali telefonicznej połączonej z siecią krajową, wojewódzką i międzygminną siecią światłowodową: 1) plan ustala przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, 2) plan ustala lokalizację sieci kablowych i napowietrznych oraz szafek telefonicznych w liniach rozgraniczających ulic, tam gdzie to jest możliwe, 3) plan ustala rozwój telefonii komórkowej oraz telewizji kablowej prowadzonej we wspólnej kanalizacji z urządzeniami telekomunikacyjnymi. - Plan ustala konieczność uzgadniania z: Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych wszelkich inwestycji na obszarach objętych systemem melioracyjnym w następujących miejscowościach: Gąski, Gładków, Grzędy, Janówek, Jeziorzany, Józefowice, Kawęczyn, Komorniki, Kopana, Korzeniówka, Kotorydz, Książak, Maryłka, Nowe Racibory, Prace Duże, Prace Małe, Przypki, Racibory, Rembertów, Ruda, SHRO Pawłowice, Stefanówka, Tarczyn, Wola Przypkowska, Wylezin. - W zakresie elektroenergetyki gminy Tarczyn ustala się zasadę dostarczenia wszystkim odbiorcom energii elektrycznej o dobrych parametrach technicznych, jakościowych i ilościowych oraz całkowite pokrycie zapotrzebowania odbiorców: 1) plan ustala konieczność modernizacji i rozbudowy sieci SN-15kV i NN-380/220V. Przewiduje się, na terenach peryferyjnych o zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, skupionej i rozproszonej, dalszą rozbudowę sieci napowietrznej i słupowych lub wieżowych stacji transformatorowych 15/04kV, 2) plan ustala strefę ochronną na stały pobyt ludzi od napowietrznych linii energetycznych 11 0kV w odległości 19m od osi linii w dwie strony. Lokalizowanie i budowanie obiektów, sadzenie drzew oraz inna działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu znajdującego się w w/w strefie wymaga każdorazowo indywidualnej zgody Rejonowego Zakładu Energetycznego Warszawa-Teren, 3) plan ustala, że lokalizacja urządzeń średniego napięcia (linie SN-15kV i stacje transformatorowe ST-15/0,4kV) oraz linie niskiego napięcia NN-380/220V nie wymagające stref ochronnych, zostaną ustalone na etapie postępowania lokalizacyjnego poszczególnych inwestycji, 4) plan ustala, że rozbudowa i przebudowa istniejącego układu energetycznego odbywać się będzie sukcesywnie wraz z realizacją przewidywanego programu inwestycyjnego. Sieć rozdzielczą NN-0,4kV i SN-15kV należy lokalizować w liniach rozgraniczających pasów komunikacyjnych, 5) plan ustala zasadę przebudowy i rozbudowy sieci energetycznych z uwzględnieniem następujących wymagań: a) właściwe parametry sieciowe, b) ochrona przed porażeniem prądem elektrycznym,

		c) ochrona przepięciowa od zwarć i wyładowań atmosferycznych, d) wymiana źródeł światła na energooszczędne. - W zakresie ciepłownictwa plan ustala stopniową eliminację paliwa stałego do celów grzewczych, na rzecz nośników przyjaznych środowisku takich jak gaz ziemny, olej opałowy, energia elektryczna. Wskazane jest stosowanie urządzeń cieplnych o dużej sprawności, wprowadzanie automatyzacji w sterowaniu temperaturą pomieszczeń, odpowiednia termoizolacja nowych i termorenowacja istniejących budynków. - Plan ustala konieczność uzgadniania każdej lokalizacji obiektów terenowych w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia PN 6,3 MPa z PGNiG S.A. Regionalnym Oddziałem Przesytu w Warszawie Rembelszczyzna, ul. J. Kazimierza 3 w Nieporęcie. - W zakresie zaopatrzenia w gaz: 1) plan ustala sukcesywną gazyfikację gminy w oparciu o istniejącą magistralę wysokiego ciśnienia DN300 PN 6,3 MPa relacji Sękocin-Lubienia oraz gazociągu średniego ciśnienia CN do 0,5 MPa. Dla terenów nie objętych siecią gazową przewiduje się okresowe stosowanie butli na gaz propan-butan, 2) ustala się strefy bezpieczeństwa, strefy zagrożenia wybuchem i odległości podstawowe od gazociągów i stacji redukcyjno-pomiarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dla gazociągów wysokiego ciśnienia - 8,0m, dla gazociągów średniego ciśnienia - 1,0m, 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy zarezerwować trasy dla sieci gazowych, 5) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu, 6) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową, 7) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego. - W zakresie gospodarki odpadami ustala się wprowadzenie selektywnego systemu zbiórki opadów. W stanie istniejącym gospodarka odpadami na terenie miasta i gminy prowadzona jest w sposób prawidłowy. Nieczynne wysypisko śmieci Jeżewicach po zrekultywowaniu zostanie przeznaczone na cele usługowe na rzecz gminy. - W zakresie kanalizacji sanitarnej: 1) ustala się konieczność kontynuowania rozbudowy i modernizacji istniejącej oczyszczalni ścieków, 2) ustala się rozdzielczy system kanalizacji, 3) dla terenu gminy ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wraz z oczyszczeniem wód przed zrzutem ich do odbiornika - zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.). Zaleca się, aby wody opadowe były odprowadzane na teren własny nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.), z wyjątkiem tych, które zapisane są w art. 3 pkt c ustawy Prawo ochrony środowiska. Dla terenów przyległych do powierzchniowych wód publicznych, zagospodarowanie powinno być uzgodnione z administratorem wody oraz zgodne z art. 29 ustawy Prawo wodne, 4) w okresie przejściowym ustala się stosowanie atestowanych szczelnych zbiorników z wywozem nieczystości do punktu zlewnego lub innych rozwiązań lokalnych systemów oczyszczania ścieków, 5) ustala się dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej system kanalizacji miejscowej przydomowych oczyszczalni ścieków. - W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się, że źródłem zaopatrzenia gminy jest istniejące ujęcie wody w Pawłowicach i dwa systemy wodociągowe:
--	--	---

		1) WZ1 „Suchodół” i WZ2 „Tarczyn”, które zaopatrują ok. 65% ludności, 2) ustala się modernizację istniejących ujęć wody i określenie nowych ujęć i ich lokalizacji, 3) ustala się zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z hydrantów naziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, 4) ustala się budowę innych studni według lokalnych potrzeb.
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	Miejscowy plan określa, iż działki sąsiadujące z inwestycją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a więc i Zadania Inwestycyjnego: - od strony północnej to działki strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz działki pod zabudowę mieszkalaną jednorodzinną (MN), - od strony południowej znajduje się droga wojewódzka – ul. Piaseczyńska i działki strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej, - od strony wschodniej są to działki pod zabudowę mieszkalaną jednorodzinną (MN), - od strony zachodniej są to działki pod zabudowę mieszkalaną jednorodzinną (MN). Dalej w tym zakresie – ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych lub małych domów mieszkalnych dla działek pod zabudowę mieszkalaną jednorodzinną (MN).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy plan ustala: - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej brutto - 0,6.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji w Miejscowym planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak informacji w Miejscowym planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Miejscowy plan ustala: - maksymalna wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji tj. do 11 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Miejscowy plan ustala: - powierzchnia biologicznie czynna dla działki nie może być mniejsza niż 70%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe/stanowiska na domek, segment
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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	NIE DOTYCZY

	obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	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, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan określa, iż działki sąsiadujące z inwestycją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a więc i Zadania Inwestycyjnego: - od strony północnej to działki pod zabudowę mieszkálną jednorodzinną (MN), działki strefy rolniczej oraz działki strefy leśnej, - od strony południowej znajduje się droga wojewódzka – ul. Piaseczyńska, działki strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz działki strefy leśnej, - od strony wschodniej są to działki pod zabudowę mieszkálną jednorodzinną (MN), działki strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz działki strefy leśnej, - od strony zachodniej są to działki pod zabudowę mieszkálną jednorodzinną (MN) oraz działki strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dalej w tym zakresie – ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych lub małych domów mieszkalnych na działkach pod zabudowę mieszkálną jednorodzinną (MN). W stosunku do 12 działek uchwalono w dniu 23 listopada 2021 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tarczyn w drodze Uchwały nr XLVII/310/21: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2022/610/original/akt.pdf Ze względu na bardzo ograniczony zakres terytorialny powyższego planu nie będzie on opisany szerzej w późniejszej części niniejszego Prospektu Informacyjnego, a jedynie został wspomniany w celach informacyjnych. Dodatkowo na podstawie publicznie dostępnych dokumentów dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 kilometra (w linii prostej) w sąsiedztwie inwestycji planowane są następujące prace projektowe i budowlano-modernizacyjne: - Realizacja przez Dewelopera Przedsięwzięcia Deweloperskiego składającego się z 10 etapów; - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zbiornikiem bezodpływowym na nieczystości ciekłe oraz infrastrukturą towarzyszącą na styku ul. Południowej i Górnej;

		- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi przy ul. Spokojnej; - Budowa budynku garażowego przy ul. Wiejskiej; - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi przy ul. Piaseczyńskiej; - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym szczelnym zbiornikiem na nieczystości płynne, instalacją zbiornikową gazu płynnego z naziemnym zbiornikiem o poj. 2700 l oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego na gospodarczy w ramach istniejącego siedliska rolniczego przy ul. Polnej; - Przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na żłobek wraz z zagospodarowaniem terenu oraz urządzeniami budowlanymi na styku ul. Dorzeczej, Piaseczyńskiej i Leśnej; - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym szczelnym zbiornikiem na nieczystości płynne oraz rozbiórka istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (wymiana zamortyzowanego budynku w istniejącym siedlisku rolniczym) przy ul. Polnej; - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi przy ul. Leśnej; - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku z urządzeniami budowlanymi oraz studni i zbiornika na nieczystości – szamba przy ul. Piaseczyńskiej; - Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi na styku ul. Piaseczyńskiej i Niecałej; - Budowa sieci gazowej na działkach z obrębu 141806_5.0024: działki nr 130/17, 131/23, 159, 133/2, 133/1, 169, 132/3, 158, 160, 166/7, 166/5, 114/1, 77/1, 78/2, 574, 613, 596, 604/2, 603, 873, 735, 532, 514/2, 514/1, 642, 633, 469, 432, 623 oraz z obrębu 141806_5.0025: działki nr 81; - Budowa sieci gazowej na działkach z obrębu 141806_5.0020: działki nr 81, 64/2, 70/21, 70/19, 92/12, 98/1, 99/1, 108, 110/1, 110/3, 100/4, 73, 127/9, 132/1, 138, 60, z obrębu 141806_5.0025: działki nr 1/1, 4/2, 1/3 oraz z obrębu 141806_5.0036: działki nr 338; - Budowa sieci wodociągowej w Korzeniówce na działkach z obrębu 141806_5.0014 o nr 19/2.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- Informacja o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na przebudowę rowu melioracyjnego R A-1 z obiektu Prace Małe, na działce nr ewidencyjny 16: chrome-extension://efaidnbmninnbpcajpcglclefindmkaj/https://bip.tarczyn.pl/public/getFile?id=368241
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Tereny w promieniu 1 km od Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a więc i Zadania Inwestycyjnego są objęte studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn wraz ze zmianami: https://bip.tarczyn.pl/public/?id=195852 oraz http://gis.tarczyn.pl/portal/ Najnowsza zmiana to zmiana z dnia 1 marca 2023 r. w drodze Uchwały Nr LXX/443/23 Rady Miejskiej w Tarczynie Tereny w promieniu 1 km od Przedsięwzięcia deweloperskiego, a więc i Zadania inwestycyjnego są objęte obszarem chronionego krajobrazu utworzonego na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619
	Miejscowych planach odbudowy	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.

	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie znajduje się w strefie oddziaływania.
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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Przedsięwzięcie Deweloperskie, w tym Zadanie Inwestycyjne, realizowane są na podstawie ostatecznej decyzji nr 264/2024 wydanej na rzecz Dewelopera dnia 26 lutego 2024 r., nr rej.: ARB.6740.1008.2023.AS, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, oraz decyzji nr 1022/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. wydanej, nr rej.: ARB.6740.1008.2023.AS, uchylającą w części decyzję nr 264/2024 z dnia 26 lutego 2024 r., zatwierdzającą projekt zagospodarowania i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę w zakresie budynków mieszkalnych jednorodzinnych nr 1, 2, 13, 14 wraz ze zbiornikami szczelnymi (szambem) przypisanymi do każdego z tych budynków, dalej jako: „Pozwolenie na Budowę”,	
Data uprawnomocnienia się decyzji o	brak	

* Niepotrzebne skreślić

pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych Zadania Inwestycyjnego nastąpiło (niewłaściwe w dniu 08.08.2024 r. Zakończenie prac budowlanych Zadania Inwestycyjnego nastąpi w dniu. 27-02-2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Przedsięwzięcie Deweloperskie - proces, w wyniku którego na Nieruchomości zrealizowana zostanie przez Dewelopera budowa zespołu 10 (dziesięciu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym 10 (dziesięcioma) zbiornikami bezodpływowymi szczelnymi wraz z zagospodarowaniem terenu. Zadanie Inwestycyjne - proces, w wyniku którego na części Nieruchomości (na części działki ewidencyjnej nr 22) zrealizowana zostanie przez Dewelopera budowa 6 (sześć) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nr 3 ,4 ,5 ,10 ,11 ,12 wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym zbiornikiem bezodpływowym szczelnym, które to budynki tworzyć będą całość architektoniczno – budowlaną. .
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Rozmieszczenie budynków prezentuje plan zagospodarowania terenu – Załączniki nr 2 do niniejszego Prospektu Informacyjnego. Odległość od budynków sąsiadujących wynosi min. 8 m: - 20,02 m od budynku sąsiadującego od wschodu z budynkiem 3 - 11,63 m od budynku sąsiadującego od wschodu z budynkiem 3 - 13,28 m od budynku sąsiadującego od wschodu z budynkiem 4 - 15,66 m od budynku sąsiadującego od wschodu z budynkiem 7
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w <i>Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r., poz. 1609)</i> tj. w oparciu o normę Powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w polskiej normie PN-ISO 9836 ustalonej przez Polski Komitet Normalizacyjny w świetle wyprawionych ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, zgodnie z następującymi zasadami: 1) pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, 2) pomiaru dokonuje się w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami i okładzinami, 3) pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m², 4) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	30 % - środki własne; 70% środki pochodzące z wpłat klientów.

źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)			
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	0,45 %		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper informuje, że na podstawie art. 7 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Lokalu Mieszkalnego lub Domu Jednorodzinnej oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) zapewnia nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, służącego gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Deweloper zgodnie z ww. ustawą wpłaca składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który zabezpiecza nabywcę na wypadek ogłoszenia upadłości przez Dewelopera lub bank, który prowadzi rachunek powierniczy oraz w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej i braku zwrotu środków na rachunek nabywcy. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dokonaniu pozytywnej kontroli danego etapu, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO B.P. z siedzibą w Warszawie			
Harmonogram Zadania inwestycyjnego, w etapach	Etapy	Co zawiera dany etap Zadania Inwestycyjnego	Termin Realizacji	Szacunkowy podział kosztów
	1	Przygotowanie inwestycji i rozpoczęcie budowy. Zakup działki, Projektu budowlanego, rozpoczęcie robót, ogrodzenie tymczasowe	31.05.2024	10%
	2	Przygotowanie inwestycji i rozpoczęcie budowy.	03-02-2025	15%

		Tyczenie budynków, prace ziemne, 1 etap drogi wewnętrznej – usunięcie krzewów i zdjęcie humusu		
	3	Stan surowy zamknięty. Płyty fundamentowe, izolacje przeciwwilgociowe, instalacje podposadzkowe	21-05-2025	15%
	4	Stan surowy zamknięty. Montaż konstrukcji budynku na budowie: ściany, więzary, pokrycie dachu	11-08-2025	25%
	5	Wykończeniowe wewnętrzne szlichty, sufity podwieszane, płytowanie ścian GK, instalacje wewnętrzne sanitarne- rurarz, instalacje wewnętrzne elektryczne – kablowanie	14-11-2025	15%
	6	Wykończeniowe wewnętrzne – II etap szpachlowanie, malowanie, instalacje wewnętrzne sanitarne – montaż armatury hydraulicznej instalacje wewnętrzne elektryczne – próby pomiary, montaż osprzętu	22-12-2025	10%
	7	Zagospodarowanie działki, sieci zewnętrzne, montaż rekuperatora i pompy ciepła, zgłoszenie do PINB i uzyskanie PNU	27-02-2026	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji ceny. Deweloper będzie miał prawo odpowiednio zmienić Cenę Nabycia, w zakresie płatności przypadających po wejściu w życie zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT), przy czym gwarantowana jest stałość Ceny Nabycia w wysokości netto (z uwzględnieniem jej zmian wynikających z postanowień Umowy Deweloperskiej dotyczących zmiany Powierzchni Użytkowej Domu Jednorodzinnego). W przypadku, gdy ostateczna Powierzchnia Użytkowa Domu Jednorodzinnego, określona w Umowie Przyrzeczonej będzie się różniła od powierzchni wskazanej w Umowie Deweloperskiej, Deweloper powiadomi Nabywcę o zmianie Powierzchni Użytkowej Domu Jednorodzinnego, w tym o wynikającej z tego faktu zmianie Ceny Nabycia, najpóźniej z chwilą powiadomienia go o możliwości odbioru Domu Jednorodzinnego, przy czym w przypadku zmniejszenia powierzchni Domu Jednorodzinnego Cena Nabycia zostanie stosownie obniżona, zaś w przypadku zwiększenia powierzchni Domu Jednorodzinnego Deweloper będzie uprawniony do stosownego podwyższenia Ceny Nabycia, w oparciu o przyjętą i wskazaną w Umowie Deweloperskiej wartość 1,00 m² (jednego metra kwadratowego).			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				
Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Strony oświadczają, że zgodnie z art. 43 Ustawy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej: 1) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, jeżeli: - Umowa Deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, - jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy (tj. z wyjątkiem zmian, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem Umowy Deweloperskiej i postanowienia wynikające z tych zmian zostały w treści Umowy Deweloperskiej podkreślone wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny, przy czym Strony ustaliły, że tekst wykazujący te zmiany zostanie podkreślony i napisany kursywą), - jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, - jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 2) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy - przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy			

	Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, zachowując roszczenie o zapłatę rekompensaty z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Deweloperskiej, o której mowa w art. 39 ust. 2 Ustawy, 3) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy – przy czym prawo to przysługuje Nabywcy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, 4) 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 (jeżeli takie obciążenie istnieje) – przy czym prawo to przysługuje Nabywcy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej, 5) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie (tj. w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem) - przy czym prawo to przysługuje Nabywcy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, 6) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 7) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 8) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy, na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520). 2. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. . 3. Strony oświadczają, że niezależnie od innych przypadków określonych w Umowie Deweloperskiej, Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej również: 1) w przypadku zmiany Ceny Nabycia spowodowanej zmianą stawki podatku od towarów i usług – w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki podatkowej, 2) w przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu, określona w Umowie Przyrzeczonej będzie różniła się o ponad 2% (dwa procent) od powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej w Umowie Deweloperskiej, w tym w przypadku zmiany Ceny spowodowanej zmianą powierzchni użytkowej Lokalu – najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień odbioru Lokalu wyznaczony przez Dewelopera w powiadomieniu o odbiorze Lokalu, przy czym prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, o którym mowa w niniejszym punkcie, nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy zmiana powierzchni użytkowej Lokalu jest następstwem zmian aranżacyjnych Lokalu wprowadzonych przez Nabywcę lub na zlecenie Nabywcy przez Dewelopera. 4. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy (o którym mowa także w § 13.1. tego aktu), Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej. 5. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wynikającego z Umowy Deweloperskiej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 6. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy (o którym mowa także w § 13.2. tego aktu), Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wynikającego z Umowy Deweloperskiej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. 7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej bądź w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. 8. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 2277), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy, w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez nich od Umowy Deweloperskiej i dacie dokonania zwrotu tych środków. 9. W przypadku:
--	--

	a) odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, b) w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli o sposobie podziału środków, o których mowa powyżej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,	
III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji PKO BP, – 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,
– PKO BP korzysta także z następujących znaków towarowych NIE DOTYCZY

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.

– Prawo bankowe jest objęte 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	111,90 m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego		
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	30.06.2026	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem	Liczba kondygnacji	1 (jedna) kondygnacja naziemna
	Technologia wykonania	Konstrukcja budynku Budynek posadowiony na płycie fundamentowej Stropy drewniane KVH lub inne Tynki elewacyjne mineralne cienkowarstwowe, kolorystyka jasnoszara. Dach dwuspadowy, kryty blachą falistą Okna PCV Drzwi zewnętrzne Kominy systemowe Parapety zewnętrzne z blachy stalowej ocynkowanej. Ściany zewnętrzne

umowy deweloperskiej		Konstrukcja drewniana KVH
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Ciąg pieszo-jezdny, który stanowi jednocześnie drogę przeciwpożarową wykonany według powszechnie obowiązujących standardów budowlanych
	Liczba lokali w budynku	1 (jeden) lokal w budynku
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 (dwa) miejsca parkingowe
	Dostępne media w budynku	- kanalizacja sanitarna, w tym bezodpływowy zbiornik szczelny (szambo) - instalacja elektryczna, - instalacja ciepłej i zimnej wody, - instalacje teletechniczne, - pompa ciepła wraz z instalacją
	Dostęp do drogi publicznej	Zapewniony od ul. Piaseczyńskiej przez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na nieruchomości wchodzącej w skład Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązują się deweloper	Zgodnie z Załącznikami nr 1 do Prospektu Informacyjnego.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY	
Cenę 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	

.....

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).
-