PROSPEKT INFORMACYJNY
dla lokalu mieszkalnego – część ogólna

REZYDENCJA ZEGRZE – etap III
przy ul. Groszkowskiego w Zegrzu

Sporządzono 14 kwietnia 2025 r.
Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rezydencja Zegrze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa KRS: 0000755626	
Adres	Adres siedziby dewelopera: ▪ ul. Wybrzeże Gdyńskie 6B, 01-531 Warszawa Adres punktu, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: ▪ ul. Groszkowskiego 22A m 23, Zegrze	
Nr NIP i REGON	NIP: 5252768795	REGON: 381683140
Nr telefonu	+48 22 774 58 02	
Adres poczty elektronicznej	biuro@mostostal-sa.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	http://mostostal-sa.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Rezydencja Zegrze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest spółką celową założoną w celu realizacji inwestycji „Rezydencja Zegrze", w której wspólnikami są: Rezydencja Zegrze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Zdzisław Kwaśniewski, Mostostal S.A., wszyscy akcjonariusze Mostostal S.A., która posiada wieloletnie doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich. Przykłady ukończonych w Polsce przedsięwzięć deweloperskich spółek celowych należących do Mostostal S.A.: ▪ Rezydencja Konrad – inwestycja zrealizowana przez Przyokopowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (SPV należąca do Mostostal S.A.) ul. Przyokopowa 43, Warszawa Data rozpoczęcia: 15 stycznia 2018 r. Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 23 grudnia 2019 r. ▪ Home Factory – etap I – inwestycja realizowana przez Home Factory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (SPV należąca do wspólników Mostostal S.A.) ul. Kotsisa 8A i 8B, Warszawa Data rozpoczęcia: 6 listopada 2019 r. Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 22 września 2021 r. ▪ Home Factory – etap II – inwestycja realizowana przez Home Factory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (SPV należąca do wspólników Mostostal S.A.) ul. Kotsisa 8C, Warszawa Data rozpoczęcia: 18 sierpnia 2021 r. Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 31 marca 2023 r.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Rezydencja Zegrze – etap I ul. prof. J. Groszkowskiego 22A, Zegrze
Data rozpoczęcia	15 października 2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	9 kwietnia 2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Rezydencja Zegrze – etap II ul. prof. J. Groszkowskiego 22B, 22C Zegrze
Data rozpoczęcia	25 listopada 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30 lipca 2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Zegrze, ul. prof. J. Groszkowskiego działka ewidencyjna nr **211** obręb **Jadwisin**
Numer księgi wieczystej	WA1L/00032049/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej nie zawiera żadnych wzmianek o wnioskach i 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 bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji znajdują się: ▪ na północ – ul. prof. Groszkowskiego; ▪ na wschód - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – poprzednie etapy inwestycji Rezydencja Zegrze; ▪ na południe – Zalew Zegrzyński; ▪ na zachód – teren niezagospodarowany (w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock przeznaczony na strefę centrum – administracyjno – handlowo - usługową). Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia: ▪ ok. 120 m na zachód – Kościół Garnizonowy pw. Matki Boskiej Fatimskiej; ▪ ok. 120 m na północny zachód – Centrum Szkolenia Łączności i Informatyki, 26 Wojskowy Oddział Gospodarczy Zegrze; ▪ ok. 260 m na wschód – obiekt hotelowo-konferencyjny Dworek Zegrzyński.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	**Na terenie inwestycji nie obowiązuje plan ogólny gminy.** Rada Miejska w Serocku przyjęła uchwałę nr 59/VIII/2024 z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego Miasta i Gminy Serock. Uchwała: https://www.bip.serock.pl/plik,20277,uchwala-nr-59-viii-2024-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzenia-planu-ogolnego-miasta-i-gminy-serock.pdf Obecnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock - uchwała Rady Miejskiej w Serocku nr 392/XLVI/09 (31-08-2009), zmieniona

		uchwałami nr: 181/XIX/2012 (29-02-2012), 276/XXV/2016 (07-11-2016), 467/XLIII/2018 (23-04-2018), 386/XXXIV/2021 (17-03-2021) i 750/LXX/2023 (19-07-2023), a także zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 09-09-2015 r. Treść dostępna pod poniższym linkiem: https://www.bip.serock.pl/667,studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego Link do geoportalu: https://serock.e-mapa.net/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.** Miejsce publikacji: https://www.bip.serock.pl/2963,gmina-serock-sekcja-f2-obejmujacy-dzialke-nr-111-12-obreb-jadwisin https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2018/4927/ Geoportal: https://serock.e-mapa.net/
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy na obszarze zadania inwestycyjnego.
	Inne	**FORMY OCHRONY PRZYRODY** Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego, zmienione rozporządzeniami Wojewody Mazowieckiego nr: 117 (03-08-2000), 218 (06-07-2001), 57 (03-07-2002), 2 (29-01-2003), 3 (13-02-2007), 56 (13-10-2008) oraz uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 34/13 (18-02-2013). Rozporządzenia i uchwała dostępne są pod linkiem: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619 Geoportal: https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	
Przeznaczenie terenu	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. wyznacza następujące przeznaczenie terenu:** MW1 – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe w tym handel realizowane jako wbudowane w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych; przeznaczenie dopuszczone: garaże na kondygnacjach podziemnych budynków o przeznaczeniu podstawowym, w wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy oraz parkingi poza bryłą budynku.
Maksymalna intensywność zabudowy	max. 0,5 *Plan nie rozróżnia intensywności zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.*
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	max. 3,0; min. 0,5 *Plan nie rozróżnia intensywności zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.*

Maksymalna powierzchnia zabudowy	Plan nie ustala.
Maksymalna wysokość zabudowy	max. 2 kondygnacje podziemne, max. 5 kondygnacji nadziemnych; max. 18,0 m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	min. 30% powierzchni działki budowlanej
Minimalna liczba miejsc do parkowania	§ 18. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników: 1) minimum 1,2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca; 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m2 powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca, 4) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 8.1. Na obszarze objętym planem wskazuje się następujące szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody: 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej WOChK, obejmujący cały obszar planu. 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych. 2. Dla terenów i obiektów, wymienionych w ust.1 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody. § 9.1. Wyznacza się „obszar zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy", w obrębie którego: 1) elementy infrastruktury powinny być realizowane z uwzględnieniem zagrożenia ruchami masowymi ziemi; 2) zabrania się usuwania zadrzewień, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia; § 10. W zakresie ochrony środowiska ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych. § 11. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem MW1 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	§ 9.1. Wyznacza się „obszar zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy", w obrębie którego: (...) 2) zabrania się usuwania zadrzewień, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia;
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; § 12. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz innymi przepisami odrębnymi.

Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: (...) 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	§ 17.1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym - drogami gminnymi ul. Groszkowskiego i ul. Juzistek. § 19. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość nie mniejszą niż 6,0 m. § 21.1.9) obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane zjazdy z przyległych dróg publicznych;
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 14.1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. 2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne. § 15. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych SN, nN zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne i sposób zagospodarowania ustala się z uwzględnieniem powszechnie obwiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych. § 16. Dla infrastruktury technicznej ustala się: 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, b) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej; c) zaopatrzenie z ujęcia Borowa Góra, d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych; 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, b) średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej; c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci kanalizacyjnej; d) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe; 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zaś w przypadku jej braku zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających przepisów odrębnych; b) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 250, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej; c) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód w sposób określony w lit. a, dopuszcza się ich odprowadzenie do wód Jeziora Zegrzyńskiego, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych; 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn, b) dla nowych, wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m2, c) dopuszczenie budowy wnętrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych; 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie z sieci gazowej;

	6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych, b) stosowanie systemów cieplnych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne; 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów. § 21.1.10) obsługę infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu.

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	**Dla działek w bezpośrednim sąsiedztwie w kierunku wschodnim od terenu inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. wyznacza następujące przeznaczenie terenu:** ▪ MW1 – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe w tym handel realizowane jako wbudowane w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych; przeznaczenie dopuszczone: garaże na kondygnacjach podziemnych budynków o przeznaczeniu podstawowym, w wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy oraz parkingi poza bryłą budynku. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin - uchwała nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r., zmieniona uchwałą nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 marca 2021 r. dla działek w dalszym sąsiedztwie wyznacza następujące przeznaczenie terenu:** ▪ MWU9 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego (uzupełniająco: usługi nieuciążliwe); ▪ KS4 – tereny obsługi komunikacji samochodowej (realizacja i utrzymanie garaży); ▪ UT9 – usługi turystyki, zdrowia, rekreacji i gastronomii (uzupełniająco: zabudowa mieszkaniowa; usługi sportu i rekreacji); ▪ KDL8 – droga publiczna klasy technicznej drogi lokalnej; ▪ KDD29 - droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej; ▪ KDW36, KDW37, KDW38 - drogi wewnętrzne.
Maksymalna intensywność zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.** max. 0,5 *Plan nie rozróżnia intensywności zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.* **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin - uchwała nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r., zmieniona uchwałą nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 marca 2021 r.** ▪ MWU9 – max. 0,5; ▪ UT9 – max. 0,5; ▪ KS4 – max. 0,6; ▪ KDL8, KDD29, KDW36, KDW37, KDW38 – nie dotyczy.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.** max. 3,0; min. 0,5 *Plan nie rozróżnia intensywności zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.*

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin - uchwała nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r., zmieniona uchwałą nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 marca 2021 r. Plan nie ustala.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.** Plan nie ustala. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin - uchwała nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r., zmieniona uchwałą nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 marca 2021 r.** Plan nie ustala.
Maksymalna wysokość zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.** max. 5 kondygnacji podziemnych, max. 2 kondygnacje nadziemne; max. 18,0 m. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin - uchwała nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r., zmieniona uchwałą nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 marca 2021 r.** ▪ MWU9 – max. 4 kondygnacje nadziemne; max. 18 m; ▪ UT9 – max. 3 kondygnacje nadziemne; max. 12 m; ▪ KS4 – max. 1 kondygnacja nadziemna; max. 10 m; ▪ KDL8, KDD29, KDW36, KDW37, KDW38 – nie dotyczy.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.** min. 30% powierzchni działki budowlanej **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin - uchwała nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r., zmieniona uchwałą nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 marca 2021 r.** ▪ MWU9 – min. 25% powierzchni działki budowlanej; ▪ UT9, KS4 – min. 30% powierzchni działki budowlanej; ▪ KDL8, KDD29, KDW36, KDW37, KDW38 – nie dotyczy.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.** § 18. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników: 1) minimum 1,2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca; 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m2 powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca, 4) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym

	zakresie przepisach odrębnych. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin - uchwała nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r., zmieniona uchwałą nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 marca 2021 r.** § 26. Ustala się następujące warunki dotyczące liczby i lokalizacji miejsc postojowych: 1) dla funkcji z zakresu usług handlu należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m2 powierzchni sprzedaży; 2) dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków zakwaterowania turystycznego należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe; 3) dla funkcji z zakresu usług oświaty należy zapewnić minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych oraz co najmniej 3 miejsca ogólnodostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów; 4) dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3; 5) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić minimalnie 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych i 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych; 6) dla funkcji zabudowy rekreacyjnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej; 7) dla funkcji ogrodów działkowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na każde 2000 m2 powierzchni ogrodu działkowego; 8) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc postojowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
gabaryty	Nie dotyczy.
forma architektoniczna	Nie dotyczy.
usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy.
nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
wysokość zabudowy	Nie dotyczy.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	
miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin - uchwała nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r., zmieniona uchwałą nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 marca 2021 r. *** ▪ Planowane drogi publiczne klasy lokalnej: – KDL5 - ulica równoległa do ul. Ogrodowej i jej przedłużenie w kierunku południowo-zachodnim; – KDL6 - po północno-wschodniej stronie terenu Umocnienia Dużego Twierdzy Zegrze od ul. Warszawskiej do ul. Zegrzyńskiej. ▪ Planowane drogi publiczne klasy dojazdowej: – KDD25 - ul. Ogrodowa i Słoneczna Skarpa; – KDD32 - w rejonie ul. Groszkowskiego 4; – KDD35 - w rejonie ul. Drewnowskiego 7. ▪ Planowane tereny dróg wewnętrznych: – KDW31, KDW32, KDW33, KDW34 - na terenach rolnych w rejonie ulic: Juzistek, Ogrodowa, Warszawska; – KDW35 - fragment ul. Juzistek; – KDW39 - wokół ul. Pułku Radio 9. ▪ Planowane ścieżki rowerowe: wzdłuż ul. Juzistek, ul. Groszkowskiego, ul. Pułku Radio, ul. Drewnowskiego, ul. Warszawskiej (od rejonu skrzyżowania ul. Juzistek w kierunku południowym), drogi KDD29 (odc. ul. Radziwiłłowska - ul. Groszkowskiego), planowanej drogi KDL5, KDL6, KDD32. ▪ Planowane dojścia piesze: na terenie UTR1 do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego. ▪ Planowane tereny infrastruktury technicznej: – IK1 - w rejonie ul. Drewnowskiego 7. ▪ Planowane tereny usług sportu i rekreacji (uzupełniająco: usługi oświaty, usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii, administracji, zdrowia, obiekty infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę): – USO2 - w rejonie ul. Groszkowskiego i Pułku Radio. ▪ Planowane tereny zabudowy rekreacyjnej: – UTR1 - pomiędzy ul. Słoneczna Skarpa a Zlewem Zegrzyńskim/rzeką Narew. ▪ Planowane tereny zabudowy usług turystyki, zdrowia, rekreacji i gastronomii (uzupełniająco usługi sportu): – UT8, UT9 - po północnej stronie Zalewu Zegrzyńskiego (w rejonie adresów ul. Groszkowskiego 22, 24 oraz Pałacu Zegrzyńskiego). ▪ Planowane tereny usług nieuciążliwych (uzupełniająco: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna): – UMW2 - w rejonie ul. Warszawskiej i planowanej drogi lokalnej KDL6. ▪ Planowane tereny usług nieuciążliwych (uzupełniająco: zabudowa mieszkaniowa): – U7 - na północ od wschodniego krańca terenu ogródków działkowych przy ul. Juzistek. ▪ Planowane tereny usług nieuciążliwych z zakresu turystyki, administracji, bankowości, kultury: – U11 - teren Umocnienia Dużego Twierdzy Zegrze. ▪ Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (uzupełniająco: usługi nieuciążliwe): – MWU5 - na północ od adresu ul. Groszkowskiego 1; – MWU7 - na północ od terenu Wojskowego Klubu Sportowego Zegrze (ul. Groszkowskiego 6); – MWU8 - w rejonie ulic: Pułku Radio, Groszkowskiego, Drewnowskiego oraz Zalewu Zegrzyńskiego; – MWU10 - na południowy wschód od adresów ul. Oficerska 1A-1C.

	▪ Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (uzupełniająco: usługi nieuciążliwe): – MNU43, MNU44, MNU45, MNU47, MNU48 - na północny zachód od planowanej drogi lokalnej KDL5; – MNU42, MNU46 - w rejonie ul. Ogrodowej i Słoneczna Skarpa. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmującego działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock - uchwała nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.*** ▪ Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (uzupełniająco: usługi nieuciążliwe w tym handel realizowane jako wbudowane w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych): – MW1 - w rejonie adresów ul. Groszkowskiego 22, 22A-C. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F3 - uchwała nr 609/LVII/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 28 września 2022 r.*** ▪ Planowane ścieżki pieszo - rowerowe: wzdłuż linii brzegowej rzeki Narew (odc. od przystani Wojskowego Klubu Sportowego Zegrze do przystani Ośrodka Szkoleniowego WAT w Zegrzu) i dalej w kierunku północnym do ul. Prof. J. Groszkowskiego. ** Użyte w opisie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sformułowanie „planowane" oznacza możliwość realizacji wszelkich robót budowlanych wymienionych w art. 3 pkt 7 Prawa budowlanego, tj. budowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego.*
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	**Obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego o wydanych przez niego decyzjach dotyczących inwestycji, dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej województwa mazowieckiego.** ▪ Budowa odcinka sieci elektroenergetycznej - linia kablowa średniego napięcia 2x3xXRUHAKXS 1x120mm2, w pasie drogi krajowej nr 61, dz. ew. nr 170/1, 147, 26 obr. 11 Jadwisin, gm. Serock, decyzja nr 14/II/2017 (16-01-2017). **Informacje o decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock.** ▪ Rozbudowa i przebudowa budynku przedszkola w Zegrzu w ramach zadania pn. "Utworzenie oddziałów żłobkowych poprzez budowę budynku przedszkola w Zegrzu", dz. ew. nr 111/6 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 152/2022 (15-09-2022). ▪ Budowa budynku zamieszkania zbiorowego, dz. ew. nr 111/260 obr. 0011 Jadwisin, decyzja nr 69/2024 (24-04-2024). **Informacje o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy wydanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock.** ▪ Dom opieki dla starszych, dz. ew. nr 111/309 obr. Jadwisin, decyzja nr 64/2014 (12-08-2014). ▪ Budowa 19 domków turystycznych i budynku gospodarczego wraz z 4 kortami tenisowymi, dz. ew. nr 111/310 obr. Jadwisin, decyzja nr 34/2018 (27-02-2018).
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	**Informacje o decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach wydanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock.** ▪ Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Zegrze, dz. ew. nr 111/4, 111/7, 111/20, 111/21, 111/22, 111/23, 111/25, 111/26, 111/27, 111/28, 111/30, 111/32, 111/34, 111/35, 111/36, 111/37, 111/39, 111/40, 111/41, 111/42, 111/43, 111/44, 111/46, 111/48, 111/49, 111/50, 111/54, 111/56, 111/58, 111/216, 111/220, 111/224, 111/230, 111/232, 111/257, 111/288, 111/289, 111/302, 111/303, 111/304, 111/305, 111/315, 111/316, 111/320, 111/321, 111/322, 111/323, 146/1, 147, 149, 151/1, 173, 111/12, 111/33, 111/38, 111/53, 111/57, 111/59, 111/60, 111/225, 111/227, 111/258, 111/300, 111/306, 112/6, 146/2, 148, 150, 152, 153, 171/1 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 34/2015, znak: OŚRiL.6220.20.9.2014. ▪ Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego 'Portico Marina' z częścią usługową, garażem podziemnym, wjazdami - wyjazdami, infrastrukturą techniczną, budynkiem dla

	stacji trafo oraz elementami zagospodarowania terenu, dz. ew. nr 111/50, 111/25 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 22/2019, znak: OSRiL.6220.11.2017.AK. ▪ Wykonanie urządzeń wodnych - pływających pomostów cumowniczych, dz. ew. nr 146/3 obr. 0011 Jadwisin, znak sprawy: OŚRiL.6220.7.2018.BD. ▪ Budowa przystani PORTICO na Zalewie Zegrzyńskim w sąsiedztwie ul. płk. Kazimierza Drewnowskiego, dz. ew. nr 146/3, 153, 111/50 obr. Jadwisin, decyzja nr 87/2024, znak: OŚRiL.6220.10.2023.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W promieniu 1km nie odnotowano uchwał o obszarach ograniczonego użytkowania.
miejscowych planach odbudowy	W promieniu 1km nie odnotowano miejscowego planu odbudowy.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren inwestycji oraz obszar w promieniu 1km ukazany jest na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego na arkuszu "Zegrze" N-34-127-C-a-1 (wydanie IV 2019 r.) [dostęp: http://mapy.isok.gov.pl]. Nie odnotowano na nim inwestycji przewidzianych do realizacji.
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 odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie odnotowano planowanych inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

Dodatkowo, Deweloper informuje, że w promieniu 1 km od inwestycji przewidziano do realizacji następujące inwestycje:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock - uchwała Rady Miejskiej w Serocku nr 392/XLVI/09 (31-08-2009), zmieniona uchwałami nr: 181/XIX/2012 (29-02-2012), 276/XXV/2016 (07-11-2016), 467/XLIII/2018 (23-04-2018), 386/XXXIV/2021 (17-03-2021) i 750/LXX/2023 (19-07-2023), a także zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 09-09-2015 r.

- Planowane przystanie komunikacji promowej i turystyki wodnej:
  - w rejonie ul. Groszkowskiego 22;

- w rejonie ul. Groszkowskiego 24 (w rejonie dz. ew. nr 155 obr. Jadwisin).
- Planowane strefy terenów rekreacyjnych:
  - strefa 3 - w rejonie ul. Słonecznej Skarpy i Ogrodowej;
  - strefa 3 - teren pomiędzy ul. Juzistek a Ogródkami Działkowymi "Za Rowem";
  - strefa 3 - w rejonie ul. Juzistek i ul. Radziwiłłowskiej.
- Planowane strefy o dominacji obiektów i urządzeń ogólnodostępnych: hotele, motele, domy turysty, otwarte obiekty sportowe i rekreacyjne, obiekty gastronomii, kultury, rozrywki, handlu detalicznego:
  - strefa 1.1 - w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Radziwiłłowskiej;
  - strefa 1.1 - w rejonie ul. Groszkowskiego i ul. Pułku Radio;
  - strefa 1.1 - w rejonie ul. Pułku Radio i jeziora Zegrzyńskiego.
- Ponadto w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości wyodrębnione zostały m.in. wydzielenia terenowe, dla których SUiKZP wyznacza następujące kierunki zmian i przekształceń w zakresie przeznaczenia terenów: B - tereny strefy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności, B1 - tereny strefy mieszkaniowo-usługowej o dużej intensywności, strefa 2.1 - tereny strefy rolniczej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów, strefa 2.2 - tereny strefy mieszkaniowo-rekreacyjnej, D - tereny strefy działalności gospodarczej.

Obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego o wydanych przez niego decyzjach dotyczących inwestycji dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie.

- Budowa odcinka sieci elektroenergetycznej linia kablowa średniego napięcia 2x3xXRUHAKXS 1x120mm2, w pasie drogi krajowej nr 61, dz. ew. nr 170/1, 147, 26 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 14/II/2017 (16-01-2017).

Informacje o wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę.

- Budowa oświetlenia i monitoringu wizyjnego, dz. ew. nr 111/328 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 737/20 (01-06-2020).
- Budowa linii kablowej, dz. ew. nr 111/216, 111/332 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 1332/20 (31-08-2020).
- Budowa elektroenergetycznej sieci napowietrznej i kablowej, kontenerowych stacji transformatorowych, elektroenergetycznej sieci napowietrznej i kablowej, dz. ew. nr 16/51, 16/7, 15, 16/46, 16/47, 17, 89, 49/7, 88/2, 96/2, 97/1 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 1752/20 (30-10-2020).
- Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na medyczną przychodnię ogólnolekarską - podmiot działalności leczniczej wraz z budową pochylni dla osób niepełnosprawnych, przebudową schodów (podestu) oraz dojścia do lokalu, dz. ew. nr 111/302 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 2055/20 (15-12-2020).
- Budowa ścieżki pieszo-rowerowej wraz z wyposażeniem i zagospodarowaniem, budową pomostu i słupa, remont schodów i murka oporowego, dz. ew. nr 86/4, 86/5, 111/324 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 1128/21 (08-07-2021).
- Przebudowa i rozbudowa pomostów na Jeziorze Zegrzyńskim, dz. ew. nr 127/12 obr. 17 Zegrze Południe Rybaki, decyzja nr 1596/21 (23-09-2021).
- Przebudowa ze zmiana sposobu użytkowania budynku magazynowego na wypożyczalnię sprzętu wodnego z kontenerem usługowym, dz. ew. nr 111/49 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 1921/21 (09-11-2021).
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i parkingiem naziemnym, dz. ew. nr 111/230 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 2015/21 (24-11-2021).
- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową "Portico Marina" z garażem podziemnym, wjazdami, wyjazdami, infrastrukturą techniczną, stacją trafo oraz elementami zagospodarowania terenu, dz. ew. nr 111/225, 111/50 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 531/22 (07-04-2022).
- Budowa dwóch pomostów na Jeziorze Zegrzyńskim, dz. ew. nr 146/3 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 1505/22 (29-11-2022).
- Rozbudowa i przebudowa budynku przedszkola w ramach zadania pn. "Utworzenie oddziałów żłobkowych poprzez budowę budynku przedszkola w Zegrzu ", dz. ew. nr 111/6 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 117/23 (17-02-2023).
- Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej P4 nr LGI4410A wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, dz. ew. nr 111/226, 111/226 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 201/23 (16-03-2023).
- Budowa budynku usługowego, dz. ew. nr 83/10 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 341/23 (28-04-2023) zmieniona dec. nr 842/23 (12-09-2023).
- Remont, przebudowa i rozbudowa Pałacu Krasińskich w Zegrzu oraz rozbudowa i przebudowa budynku gospodarczego wraz ze zmianą jego sposobu użytkowania na budynek usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zbiornikiem na wodę do celów przeciwpożarowych, dz. ew. nr 112/6, 111/263, 111/310 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 414/23 (23-05-2023).
- Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch budynków usługowych, dz. ew. nr 83/10 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 766/23 (23-08-2023).
- Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, dz. ew. nr 106/2 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 1226/23 (07-12-2023).
- Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą, dz. ew. nr 111/345 obr. 11 Jadwisin, decyzja nr 961/24 (12-08-2024).

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	**Tak**	~~Nie~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	**Tak**	~~Nie~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~Tak~~	**Nie**
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja wydana przez Starostę Legionowskiego nr 2187/21 z dnia 20 grudnia 2021 r., która stała się ostateczna w dniu 25 stycznia 2022 r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, zmieniona decyzją nr 241/23 z dnia 22 marca 2023 r., która stała się ostateczna w dniu 14 kwietnia 2023 r. zatwierdzającą projekt budowlany zamienny i udzielającą pozwolenia na budowę oraz decyzją nr 459/24 z dnia 19 kwietnia 2024 r., która stała się ostateczna w dniu 24 kwietnia 2024 r., zatwierdzającą projekt budowlany zamienny i udzielającą pozwolenia na budowę.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy na tym etapie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy. Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane w oparciu o pozwolenie na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego powstaną budynki wielorodzinne.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 1 sierpnia 2025 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 31 maja 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Inwestycja pn. „Rezydencja Zegrze" jest wieloetapowa. W ramach aktualnego przedsięwzięcia deweloperskiego wybudowane zostaną **2 budynki mieszkalne wielorodzinne** z garażami podziemnymi oznaczone roboczo jako C i D.
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Minimalna odległość pomiędzy budynkiem C i budynkiem D (między elewacjami) wynosi 10,95 m, z zastrzeżeniem, że odległość pomiędzy elewacją budynku C a loggiami budynku D wynosi 8,70 m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych. Pomiar powykonawczy zostanie dokonany według normy **PN-ISO 9836:2022-07**. Pomiar zostanie dokonany przez uprawnionego geodetę, przy czym Strony oświadczają, że geodeta zostanie wyznaczony przez Spółkę. Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie określona najpóźniej przed odbiorem Lokalu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper planuje częściowe finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z kredytu, jednakże na moment sporządzenia niniejszego prospektu nie jest znany procentowy podział finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Informacja zostanie uzupełniona po zawarciu przez Dewelopera umowy kredytowej.

Środki ochrony nabywców	~~Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Deweloper nie rozpoczął sprzedaży zgodnie z art. 5 ust. 12 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2024 r. poz. 695).
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Postanowienia dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego zostaną odpowiednio zmodyfikowane i uzupełnione po zawarciu przez Dewelopera umowy rachunku powierniczego z właściwym bankiem, przed rozpoczęciem zawierania Umów deweloperskich.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Postanowienia dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego zostaną odpowiednio zmodyfikowane i uzupełnione po zawarciu przez Dewelopera umowy rachunku powierniczego z właściwym bankiem, przed rozpoczęciem zawierania Umów deweloperskich.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap I** – nabycie Nieruchomości, uzyskanie pozwolenia na budowę, rozpoczęcie budowy rozumiane jako przejęcie placu budowy przez generalnego wykonawcę, wykonanie placu budowy - w terminie do dnia 1 września 2025 roku - 20% całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, **Etap II** – wykonanie zabezpieczenia wykopu wraz z wykopem – w terminie do końca 31 marca 2026 roku – 10% całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, **Etap III** - stan zero (kondygnacja podziemna) rozumiany jako wykonanie płyty fundamentowej, ścian i słupów żelbetowych kondygnacji -1 oraz stropu żelbetowego nad poziomem -1, z wyjątkiem: otworów technologicznych, terenowych czerpni i wyrzutni powietrza, izolacji i zasypek - w terminie do dnia 31 lipca 2026 roku - 15% całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, **Etap IV** – stan surowy otwarty (bez izolacji dachu i bez otworów technologicznych i czap kominowych), rozumiany jako wykonanie w całości konstrukcji żelbetowej Budynków, instalacje sanitarne 20%, instalacje elektryczne 10% – w terminie do dnia 31 stycznia 2027 roku - 25% całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, **Etap V** - stan surowy zamknięty, rozumiany jako wykonanie w całości konstrukcji żelbetowej wraz z zamontowaniem okien i izolacją dachu (bez bramy garażowej oraz stolarki i ślusarki drzwiowej), wraz z wykonaniem ścian międzylokalowych i działowych (bez zamurowania pionów instalacyjnych), instalacje sanitarne 75% narastająco, instalacje elektryczne 45% narastająco, tynki 60%, posadzki w mieszkaniach i korytarzach 45%, elewacja 65% – w terminie do dnia 31 marca 2027 roku - 20% całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, **Etap VI** – zakończenie robót, zgłoszenie Budynków do odbioru, uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w terminie do dnia 31 lipca 2027 roku - 10% całkowitych kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	**Cena lokalu mieszkalnego nie podlega waloryzacji.** **Zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego na ostateczną cenę zakupu będą miały wpływ następujące czynniki:** § 4.4. Strony ustalają, że jeżeli stawka podatku od towarów i usług (VAT) ulegnie zmianie, a po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zmianie Ceny, lecz nie później niż do dnia wskazanego §2 ust. 2 Umowy jako termin zawarcia Umowa Przeniesienia Własności. Dla swojej skuteczności oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu musi zawierać zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń z niniejszej Umowy z księgi wieczystej i zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Jeśli Nabywca nie skorzysta z przysługującego Nabywcy prawa odstąpienia od Umowy, cena zostanie ustalona z uwzględnieniem nowych stawek podatku od towarów i usług, zaś różnica zostanie zapłacona przez Nabywcę na pisemne wezwanie	

	Spółki na podstawie skorygowanych faktur VAT wraz z kolejnymi ratami Ceny, do których zmiana stawki podatku od towarów i usług będzie miała zastosowanie. Strony oświadczają także, że Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, jeżeli pomimo podwyższenia stawek podatku od towarów i usług Cena nie ulegnie zmianie. W przypadku obniżenia stawki VAT pozostałe do zapłaty kwoty na poczet Ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu. § 4.6. Spółka zastrzega, że ze względów technologiczno-budowlanych faktyczna powierzchnia Lokalu może różnić się od projektowanej i wskazanej powyżej, przy czym Strony ustalają, że różnica w POW Lokalu w granicach +/- 1.9% (plus/minus jeden i dziewięć dziesiątych procenta), nie będzie stanowiła o niezgodności Lokalu z uzgodnionym przedmiotem Umowy. W przypadku, jeśli ostateczna POW Lokalu lub POW Komórki będzie mniejsza niż projektowana POW Lokalu lub projektowana POW Komórki wskazane w § 1 ust. 8 pkt 1) powyżej, Cena za Lokal zostanie obniżona, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy oraz bez składania przez Spółkę odrębnego oświadczenia o takim obniżeniu, o kwotę stanowiącą iloczyn pomniejszonej powierzchni i ceny za 1 m2 w wysokości określonej w Umowie. W przypadku, jeśli ostateczna POW Lokalu lub POW Komórki będzie większa niż POW Lokalu lub POW Komórki wskazane w § 1 ust. 8 pkt 1) powyżej, Cena za Lokal zostanie podwyższona, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy na podstawie oświadczenia Spółki o podwyższeniu Ceny za Lokal, o kwotę stanowiącą iloczyn powiększonej powierzchni i ceny za 1 m2 w wysokości określonej w niniejszej Umowie, chyba że Spółka złoży oświadczenie o rezygnacji z podwyższenia Ceny za Lokal. W przypadku: a) wystąpienia różnicy powyżej +/- 1,9% pomiędzy projektowaną POW Lokalu wskazaną w § 1 ust. 8 pkt 1) powyżej a POW Lokalu wynikającą z obmiaru powykonawczego, lub b) w przypadku podwyższenia Cena za Lokal w związku ze zwiększeniem POW Lokalu, pomimo niewystąpienia różnicy w powierzchni, o której mowa w pkt a) powyżej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie powierzchni (w przypadku, o którym mowa w pkt a) lub podwyższeniu Ceny za Lokal w związku ze zmianą POW Lokalu (w przypadku, o którym mowa w pkt b), lecz nie później niż do dnia wskazanego §2 ust. 2 Umowy jako termin zawarcia Umowa Przeniesienia Własności. Dla swojej skuteczności oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu powinno zawierać zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń z niniejszej Umowy z księgi wieczystej i zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Strony oświadczają także, że Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, jeżeli pomimo zwiększenia POW Lokalu do wysokości +1,9% Deweloper zrezygnuje z podwyższenia Ceny za Lokal przesyłając Nabywcy stosowną informację w tym zakresie wraz z obmiarem powykonawczym Lokalu. W przypadku, jeśli ostateczna POW Boksu będzie mniejsza niż projektowana POW Boksu wskazana w § 1 ust. 8 pkt 2) powyżej, Cena za Udział zostanie obniżona, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy oraz bez składania przez Spółkę odrębnego oświadczenia o takim obniżeniu, o kwotę stanowiącą iloczyn pomniejszonej powierzchni i ceny za 1 m2 w wysokości określonej w Umowie. W przypadku, jeśli ostateczna POW Boksu będzie większa niż POW Boksu wskazana w § 1 ust. 8 pkt 2) powyżej, Cena za Udział zostanie podwyższona, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy na podstawie oświadczenia Spółki o podwyższeniu Ceny za Lokal, o kwotę stanowiącą iloczyn powiększonej powierzchni i ceny za 1 m2 w wysokości określonej w niniejszej Umowie, chyba że Spółka złoży oświadczenie o rezygnacji z podwyższenia Ceny za Udział.

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	**Zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego:** § 7.1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia: a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. zmian opisanych wyraźnie w sposób jednoznaczny i wyraźny, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie informacyjnym lub załącznikach do niego, d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, e) jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie, którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku, gdy Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w § 2 ust. 2 Umowy. W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi na piśmie 120-dniowy termin, licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, na zawarcie Umowy przeniesienia własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. 3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: a) 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 może wykonać po dokonaniu przez Bank zwrotu środków znajdujących się na rachunku powierniczym na rzecz Nabywcy, b) gdy Deweloper w przypadku obciążenia hipoteką Nieruchomości nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na przeniesienie własności Lokalu bez obciążeń hipotecznych bądź przeniesienie własności Udziału w Garażu bez obciążeń hipotecznych lub w przypadku gdy wierzyciel hipoteczny nie złożył zobowiązania do udzielenia takich zgód, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; przy czym prawo to może wykonać w terminie 60 dni od zawarcia Umowy, c) niewykonania przez Dewelopera obowiązku o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, to jest w przypadku niepoinformowania Nabywcy na papierze lub trwałym nośniku o zawarciu z innym bankiem umowy rachunku powierniczego w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy rachunku powierniczego z innym bankiem, przy czym prawo to może wykonać w terminie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy to jest o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2020r., poz. 842 ze zm.). d) gdy Deweloper nie usunie wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, e) gdy rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, zgodnie z art. 41 ust. 15 Ustawy, przy czym prawo to może wykonać w terminie 30 dni od wydania opinii rzeczoznawcy, f) gdy syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 4. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1-3 powyżej umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od tej umowy.

	6. W każdym przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy (w tym na podstawie postanowień zawartych w § 4 ust. 4 oraz § 4 ust. 6), oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy będzie skuteczne, o ile w swej treści będzie zawierało zgodę na wykreślenie roszczeń wynikających z Umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i zostanie złożone w formie z podpisem notarialnie poświadczonym. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; b) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub nie zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera zgodnie z ust. 7 powyżej Nabywca zobowiązuje się doręczyć Deweloperowi w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, zgodę na wykreślenie roszczeń wynikających z Umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w formie z podpisem notarialnie poświadczonym. W przypadku niedostarczenia oświadczenia, o którym mowa powyżej we wskazanym wyżej terminie, Deweloper wezwie Nabywcę ponownie do doręczenia oświadczenia oraz wyznaczy w tym celu Nabywcy dodatkowy co najmniej 7 dniowy termin. W przypadku niedostarczenia przedmiotowej zgody we wskazanym w zdaniu poprzednim dodatkowym terminie Spółce przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 500 zł (pięćset złotych) za każdy dzień opóźnienia. 11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron po dokonaniu Odbioru, Nabywca zwróci Deweloperowi Lokal w stanie niepogorszonym i wolnym od osób i rzeczy, a także wolnym od jakichkolwiek obciążeń, w terminie 14 (czternastu) dni od daty wezwania przez Dewelopera do dokonania takiego zwrotu. Nabywca na własny koszt zobowiązany będzie do przywrócenia Lokalu do wyłącznego korzystania do stanu z daty Odbioru. 12. W przypadku niewykonania przez Nabywcę zobowiązania opisanego w ust. 11 powyżej dotyczącego zwrotu Lokalu w terminie, Spółka może żądać od niego zapłaty kary umownej w wysokości równej odsetkom ustawowym za opóźnienie, w rozumieniu art. 359 §2 Kodeksu cywilnego, liczonym od wpłaconej Ceny za Lokal, za każdy dzień zwłoki, przy czym łączna kwota kary umownej nie może przekroczyć 4,5% Ceny. Jeżeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. 14. Strony postanawiają, że odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron nie powoduje utraty prawa dochodzenia przez Strony kar umownych i odsetek przewidzianych niniejszą umową - naliczonych za okres do dnia odstąpienia. 15. Strony oświadczają, że jeżeli Spółka lub Nabywca skorzystają z prawa odstąpienia na warunkach określonych niniejszym aktem notarialnym, Spółka z zastrzeżeniem środków znajdujących się na Rachunku zwróci Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego odstąpienia, wpłacone przez Nabywcę kwoty na poczet ceny pomniejszone lub powiększone odpowiednio o kary umowne i inne kwoty należne na podstawie umowy, na zasadach określonych niniejszą Umową, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę. 16. Zgodnie z treścią art. 44 ust. 4 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (dalej: „Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny"), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 17. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od niniejszej Umowy, Spółka niezwłocznie wystawi i doręczy Nabywcy stosowne faktury korygujące. Nabywca jest

	zobowiązany do niezwłocznego podpisania i dostarczenia Spółce wszystkich faktur korygujących wystawionych przez Spółkę. 18. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do Miejsca Parkingowego/Boksu Rowerowego. § 4.4. Strony ustalają, że jeżeli stawka podatku od towarów i usług (VAT) ulegnie zmianie, a po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zmianie Ceny, lecz nie później niż do dnia wskazanego §2 ust. 2 Umowy jako termin zawarcia Umowa Przeniesienia Własności. Dla swojej skuteczności oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu musi zawierać zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń z niniejszej Umowy z księgi wieczystej i zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Jeśli Nabywca nie skorzysta z przysługującego Nabywcy prawa odstąpienia od Umowy, cena zostanie ustalona z uwzględnieniem nowych stawek podatku od towarów i usług, zaś różnica zostanie zapłacona przez Nabywcę na pisemne wezwanie Spółki na podstawie skorygowanych faktur VAT wraz z kolejnymi ratami Ceny, do których zmiana stawki podatku od towarów i usług będzie miała zastosowanie. Strony oświadczają także, że Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, jeżeli pomimo podwyższenia stawek podatku od towarów i usług Cena nie ulegnie zmianie. W przypadku obniżenia stawki VAT pozostałe do zapłaty kwoty na poczet Ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu. § 4.6. (...) W przypadku: a) wystąpienia różnicy powyżej +/- 1,9% pomiędzy projektowaną POW Lokalu wskazaną w § 1 ust. 8 pkt 1) powyżej a POW Lokalu wynikającą z obmiaru powykonawczego, lub b) w przypadku podwyższenia Cena za Lokal w związku ze zwiększeniem POW Lokalu, pomimo niewystąpienia różnicy w powierzchni, o której mowa w pkt a) powyżej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie powierzchni (w przypadku, o którym mowa w pkt a) lub podwyższeniu Ceny za Lokal w związku ze zmianą POW Lokalu (w przypadku, o którym mowa w pkt b), lecz nie później niż do dnia wskazanego §2 ust. 2 Umowy jako termin zawarcia Umowa Przeniesienia Własności. Dla swojej skuteczności oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu powinno zawierać zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń z niniejszej Umowy z księgi wieczystej i zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Strony oświadczają także, że Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, jeżeli pomimo zwiększenia POW Lokalu do wysokości +1,9% Deweloper zrezygnuje z podwyższenia Ceny za Lokal przesyłając Nabywcy stosowną informację w tym zakresie wraz z obmiarem powykonawczym Lokalu.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy 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;
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Po otrzymaniu przez Dewelopera oświadczenia banku posiadającego zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomości (lecz nie później niż przed zawarciem Umowy deweloperskiej) uzupełnione zostaną informacje o zobowiązaniu tego banku do

bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny.

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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy 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;~~

   ~~b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

Dokumenty dostępne będą w lokalu przedsiębiorstwa w Warszawie przy ul. Wybrzeże Gdyńskie 6B. Klient może się zapoznać z dokumentami w godzinach pracy biura po uprzednim umówieniu się telefonicznym.

III. Informacja:

Poniższe pozycje zostaną uzupełnione po podpisaniu umowy z bankiem o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Środki pieniężne zgromadzone w _____., 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. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843)

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ___ 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 lub kasy, 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– ____ 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/.

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 2023 r. poz. 2488).

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