

PROSPEKT INFORMACYJNY



OSIEDLE ANDERSENA 7

05-091 ZĄBKI,
ul. CHRISTIANA ANDERSENA 7



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 01.06.2026 r.

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	1/17

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	CHARBUD DEVELOPMENT CHARLIŃSCY Sp. k. KRS: 0000688445	
Adres	03-289 Warszawa ul. Zdziarska 60 A	
Numer NIP i REGON	NIP: 5242837187	REGON: 367983024
Numer telefonu	534-87-87-87	
Adres poczty elektronicznej	biuro@charbud.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej	www.charbud.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	05-250 Radzymin, ul. Juliusza Słowackiego 89,91,93 i 95;
Data rozpoczęcia	15.05.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.01.2025 r.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	05-250 Radzymin, ul. Juliusza Słowackiego 85 i 87;
Data rozpoczęcia	31.03.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.10.2022 r.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	05-250 Radzymin, ul. Juliusza Słowackiego 81 i 83;
Data rozpoczęcia	01.06.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.01.2022 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 obrębu ewidencyjnego	ul. Christiana Andersena 7, 05-091 Ząbki, nr ewidencyjny działki 46/7 , z obrębu 03-27 (143403_1.0051)
Numer księgi wieczystej	WA1W/00096070/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
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 najbliższym otoczeniu Inwestycji realizowanej na działce nr 46/7 obręb 03-27, 05-091 Ząbki ul. Christiana Andersena 7 znajduje się zabudowa o funkcji: wielorodzinnej, jednorodzinnej, szeregowej o dużej intensywności. Ponadto znajduje się przystanek autobusowy MZA, kościół, szkoła, lokale handlowo – usługowe o niskiej uciążliwości. W bliskim otoczeniu nie występują obiekty uciążliwe zapachowo, hałasowo, świetlnie.

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	2/17

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – Uchwała Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, zmieniona Uchwałą Nr LXXXII/767/2023 Rady Miasta Ząbki z dnia 30 sierpnia 2023 r.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem - MW/MN .
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak danych
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu wielorodzinnego MW – 5 kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem wyższych dominant w eksponowanych miejscach. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne - przy dachach płaskich.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologiczno czynnej	Dla terenu wielorodzinnego MW – powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni całkowitej działki; przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok. 50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 stanowiska / 1 mieszkanie oraz 1,5 stanowiska / 1 mieszkanie powyżej - 60m ² powierzchni, Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska / domek. - Rozstrzygnięcie nadzorcze - (WNP-I.4131.69.2019.JF).
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.	W zakresie ochrony środowiska: §26 1. Ustala się następujące ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz określa się wymagania szczególne związane z istniejącym lub przewidywanym oddziaływaniem zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi: 1) wymagania związane z występowaniem terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych /§27/, 2) wymagania związane z oddziaływaniem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia /§28/, 3) wymagania na terenach położonych w strefie gazociągów wysokiego ciśnienia /§29/, 4) wymagania na terenach położonych w sąsiedztwie cmentarza /§30/, 5) wymagania na terenach w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych i zagospodarowania terenów przyległych /§31/. 2. Ustala się następujące wymagania szczególne dla obsługi i zagospodarowania terenu, związane z występowaniem obszarów i obiektów podlegających prawnej ochronie: 1) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego w odniesieniu do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pomników przyrody oraz elementów

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	3/17

	wskazanych do objęcia ochroną, w tym alei drzew /§32/; 2) w zakresie ochrony środowiska kulturowego w odniesieniu do strefy konserwatorskiej miasta-ogrodu, konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej, konserwatorskiej strefy archeologicznej, obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków /§33/. 3.Ustala się obowiązek informowania inwestorów o występowaniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. 4.Obowiązuje wymóg ustalania w projektach budowlanych i pozwoleniach na budowę rzędnej posadowienia budynków i dopuszczalnych zasad kształtowania powierzchni działki. §27 1.W zasięgu strefy występowania terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo wodnych realizacja zabudowy wymaga stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających utrudnione warunki posadowienia i podpiwniczenia. 2.Przed podjęciem działalności inwestycyjnej na terenach wymienionych w ust.1 inwestor jest zobowiązany do wykonania badań geotechniczno-gruntowych w celu określenia szczegółowych warunków posadowienia obiektów budowlanych. §28 1.Zasięg uciążliwości linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wynosi: dla linii 220 kV – po 34 m od osi w obie strony; dla linii 110 kV – po 19 m od osi w obie strony. 2.Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu w tych strefach wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w uzgodnieniu z Państwowymi Sieciami Energetycznymi S.A. dla linii 220 kV oraz z Zakładem Energetycznym Warszawa-Teren S.A. dla linii 110 kV. §29 1.Zasięg strefy uciążliwości od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 wynosi –maksymalnie 15 m od osi w obie strony, a od stacji redukcyjno-pomiarowej I st. –maksymalnie 15 m od ogrodzenia. 2. Zasięg strefy kontrolowanej dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 wynosi po 6 m od osi w obie strony, a dla odgałęzienia Dn 300 do EC Kawęczyn– po 3 m. §30 Wokół cmentarzy ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza: 1) 150 m wolną od ujęć wody; 2) 50 m wolną od zabudowy mieszkaniowej i przewodów wodociągowych. §31 1.Ustala się zasięgi możliwego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych: 1) dla ulic /mierzone od krawężnika jezdni/: a)głównych KUG -ok.40 m b)zbiorczych KUZ -ok.15 m, 2) dla linii kolejowej /mierzone od skrajnej szyny/ - ok.120 m, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5.05.1999 r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odsłoneżnych i pasów przeciwpożarowych – (Dz.U. Nr 47 poz. 476 zmiany Dz. U. Nr 52 poz. 627 z 2000 r.). 2.W strefach ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych chroniących przed hałasem obiekty związane ze stałym pobytom ludzi, ekranowanie zabudową usługową i zielenią izolacyjną oraz ekrany akustyczne wzdłuż ulic głównych i linii kolejowej. 3.Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, wielorodzinnej i jednorodzinnej MW/MN, jednorodzinnej MN należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową /dotyczy to również terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej M/U/P i M/U/P1 w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej/, 2) wskazane w planie tereny usług oświaty UO należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytom dzieci i młodzieży, 3) wskazane w planie tereny usług zdrowia UZ należy traktować jako tereny szpitali i domów opieki społecznej. 4.Na terenach wymienionych w ust.3 obowiązują standardy środowiskowe określone w ustawie -Prawo ochrony środowiska. 15 §32 1.Na terenach położonych na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz.Woj. Warsz.nr 43, poz.149 oraz Dz.Urz.Woj.Maz. z 2000 r. nr 93, poz.911 i z 2001 r. nr 161, poz.2363/) 2.Wokół pomników przyrody, o których mowa w §26 ust.2 pkt 1, obowiązuje strefa ochronna 15 m, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków i budowli oraz prowadzenia działań, które mogą spowodować zagrożenia dla warunków wegetacyjnych. 3.Przepisami ust.2 objęte są następujące pomniki przyrody: 1)dąb szypułkowy / obok byłej siedziby Nadleśnictwa Drewnica/ nr rej.179; 2)16 dębów szypułkowych / szpital dla psychicznie chorych w Drewnicy / nr rej.400; 3)klon srebrzysty / szpital dla psychicznie chorych w Drewnicy / nr rej.401. 4.Plan ustala objęcie ochroną alei, o których mowa w §26 ust.2 pkt 1, wskazanych na rysunku planu. §33 1.W strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu, o której mowa w §26 ust.2 pkt 2 obowiązuje ochrona układu urbanistycznego zrealizowanej części miasta-ogrodu w zakresie: 1) geometrii i rozplanowania ulic i placów; 2) pierwotnej parcelacji działek; 3) funkcji zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług podstawowych; sytuowanych w bryle budynku mieszkalnego; 4) gabarytu zabudowy; dopuszcza się dwie kondygnacje + poddasze użytkowe; 5) obowiązujących linii zabudowy i lokalizacji budynku na działce, zgodnych z pierwotnym projektem urbanistycznym T.Tolwińskiego; 6) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce - min.60 %; powierzchnia działki zabudowana obiektem kubaturowym nie może stanowić więcej niż 30% jej powierzchni całkowitej; 7) lokalizacji wyłącznie jednego obiektu kubaturowego na działce /garaże i pomieszczenia gospodarcze należy sytuować w bryle budynku mieszkalnego/. 2. W części strefy konserwatorskiej, gdzie nie został zrealizowany projekt T.Tolwińskiego z 1912 r. ustala się nakaz kontynuacji realizacji projektu w zakresie: 1) wytyczania ulic, placów i traktów pieszych; 2) parcelacji gruntów; 3) obowiązujących linii zabudowy i lokalizacji budynku na działce; 4) lokalizacji wyłącznie jednego obiektu kubaturowego na działce; garaże i pomieszczenia gospodarcze należy sytuować w bryle budynku mieszkalnego- przepis			
Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	4/17

		nie dotyczy terenu MW/MN. 3. Dla konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej i konserwatorskiej strefy archeologicznej, o których mowa w § 26 ust.2 pkt 2, zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu, na koszt właściciela lub użytkownika terenu,: 1) archeologicznych badań wykopaliskowych (sondażowych - w strefie obserwacji archeologicznej), wyprzedzających zamierzone zmiany zagospodarowania terenu i planowane inwestycje; 2) dla konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej zapewnienia stałego udziału archeologa przy wszystkich robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi i trwałym zagospodarowaniem terenu, z rygiem zamiany prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów. 4. Dla stref, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §26 ust.2 pkt 2, wpisanych do rejestru i pod ochroną, Wojewódzki Konserwator Zabytków ma prawo ustalać warunki konserwatorskie dla inwestycji przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę. 5. Obiektami wpisanymi do rejestru zabytków są: 1) willa murowana przy ul.Klonowej 6 /ok.1927 r./ - nr rej.1262; 2)willa murowana przy ul.Słowackiego 10 /1936 r./ - nr rej.1331. 6. Obiektami będącymi w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków są: 1) Budkiewicza 17, bud.murowany mieszkalny, ok.1935 r.; 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) 11) 12) 13) Chopina 2, willa murowana, 1935 r.; Chopina 7, willa murowana, l.20-te XX w.; Chopina 9, willa murowana, l.20-te XX w.; Langiewicza 1, willa murowana, ok.1926 r.; Langiewicza 3, bud. murowany miesz., l.30-te XX w.; Langiewicza 9 i 10, wille murowane, l.20-te XX w.; Legionów 2/3 Maja, bud.murowany miesz., l.20-te XX w.; 3 Maja 2/Targowa, kamienica murowana, przed 1920 r.; 3 Maja 38 i 40, wille murowane, l.20-te XX w.; Poniatowskiego 4, bud.mur.-drew. miesz., ok.1935 r.; Poniatowskiego 6, bud. drew.; zespół budynków szpitala / Rychlińskiego /: a) bud.mur.-drew.-pralnia, 1885 r.; b) bud.mur./internat/ l.20-te XX w., nadbudowa piętra 1976 r.; c) bud.mur. /oddział IBiD / , po1885 r.; d) bud.mur.-drew. /administracja/, 1885 r., rozbudowa 1956 r.; e) bud. drew. na podmurówce / oddz.III/,1908-09 r.; f) bud.drew.otynkowy /oddz.I-C/; g) bud.drew. /oddz.V/, 1885 r.; h) bud.mur. /oddz. IV/, 1915 r.; i) bud. mur. /kostnica/, 1914 r.; j) wieża ciśnień mur., 1937 r.; k) pomnik dr K.Rychlińskiego /rzeźba proj.M.Kamińskiego/, 1932 r.; 14) Narutowicza 27, bud.murowany miesz., po 1930 r.; 15) 16) 17) 18) 19) Słowackiego 3, 5 i 7, bud. murowane miesz., l.30-te XX w.; Słowackiego 8, willa murowana, l.30-te XX w.; Słowackiego 9, willa murowana, 1930 r.; Jana Pawła II, bud. murowany miesz., IV ćw.XIX w.; Piłsudskiego, bud. murowany miesz., po 1850 r.; 20) Piłsudskiego, kościół paraf.murowany, proj.J Kamiński, 1938r., odbudowa 1944 r.; dobudowa wieży 1980 r.; 21) Al.Wyzwolenia 16 i 21/23, bud. murowane miesz., l.20-te XX w.; 22) 23) Żwirki 29, bud. murowany miesz., ok.1930 r.; Teren cmentarza rzym.-katol.,1919 r.;
	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	§ 42 - 1.Przyjmuje się, że następujące ciągi komunikacyjne stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem: 1) projektowana Wschodnia Obwodnica Warszawy, o klasie drogi ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUS; 2) projektowana Trasa Olszynki Grochowskiej, o klasie ulicy ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUS; 3) ul. Radzywińska, o klasie ulicy głównej G, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUG; 4) proj.ul.Nowo-Ziemowita, o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUZ ; 5) ciąg ulic Łodygowa – Warszawska – Piłsudskiego (odc. ul. Warszawska – ul. ks. Skorupki) – ks. Skorupki,o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczone na rysunku planu symbolem 5KUZ – 6KUZ – 7KUZ – 8KUZ; 6) ciąg ulic Orla – Wojska Polskiego – Rychlińskiego – Szpitalna, o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczone na rysunku planu symbolami 9KUZ – 10KUZ – 11KUZ – 12KUZ; 7) ul. Piłsudskiego (odc. ul. Warszawska – południowa granica miasta) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 7aKUZ; 8) ul. Wolności (odc. ul. Radzywińska – ul. 11 Listopada) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 13KUZ; 9) ul. 11 Listopada (odc. ul. Wolności – ul. Szpitalna) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 14KUZ; 10) al.Piłsudskiego, o klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego GP, oznaczona na rysunku planu symbolem 55 KUGP, przebiegająca poza wschodnią granicą miasta. 2.Wyznacza się linie rozgraniczające /w tym orientacyjne/ ulic wymienionych w ust. 1 oraz określa się ich szerokości: 1) proj. Wschodnia Obwodnica Warszawy – ca 50,0m; 2) proj. Trasa Olszynki Grochowskiej – ca 60,0m; 3) ul. Radzywińska – ca 65,0 ÷ 76,0m; 4) proj. ul. Nowo-Ziemowita – ca 15,0 ÷ 20,0m; 5) ciąg ulic Łodygowa – Warszawska – Piłsudskiego – ks. Skorupki – ca 15,0 ÷ 33,0m; 6) ciąg ulic Orla – Wojska Polskiego – Rychlińskiego –Szpitalna- ca 13,0 ÷ 43,0m; 7) ul. Piłsudskiego (odcinek ul. Nowo-Ziemowita – granica miasta) – ca 35,0m; 8) ul. Wolności (odcinek ul. Radzywińska – ul. 11 Listopada) - ca 27,0 ÷ 40,0m; 9) ul. 11 Listopada – ca 13,0 ÷ 17,0 m. 3.Uściślenie przebiegu i szerokości drogi 1KUS w liniach rozgraniczających wrysowanych na rysunku planu linią przerywaną jako orientacyjne powinno nastąpić w opracowaniach szczegółowych; realizacja tej drogi wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie terenu leśnego na cele nieleśne. 4.Linie rozgraniczające drogi 4KUZ /ul.Nowo-Ziemowita/ ustala się

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	5/17

	jako orientacyjne do uściślenia w projekcie trasy. 5. Ustala się następujące skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu: 2) dla drogi 3KUG skrzyżowanie z ul. Wolności; 2) dla drogi 4KUZ skrzyżowania z ulicami: Projektowaną 2, Piłsudskiego, Szwoleżerów i Skorupki oraz dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi dodatkowe skrzyżowania z ulicami: Sikorskiego, Gajową i Reymonta. 6. Do drogi wojewódzkiej 55 KUGP, przebiegającej poza wschodnią granicą miasta, włączone będą ulice: Skorupki, Szwoleżerów i Projektowana 1 /przy południowej granicy miasta/; w etapie dopuszcza się włączenie do drogi 55KUGP ulic: Powstańców i Kolejowej. 7. Na ulicach zbiorczych, z wyłączeniem 4KUZ opisanej w ust.5 pkt 2, dopuszcza się dodatkowe skrzyżowania, pod warunkiem zachowania odległości między nimi min.150 m. 8. Docelowo ustala się skrzyżowania dwupoziomowe bezkolizyjne ul. Łodygowej oraz ciągu ulic Wojska Polskiego Orla z linią kolejową Warszawa Wileńska -Tuszczy. 9. Nie dopuszcza się podziału gruntów prowadzących do konieczności urządzania zjazdów z drogi wojewódzkiej 3KUG. §43 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych oraz dojazdowych. 2. Ustala się przebiegi ulic lokalnych, o których mowa w ust. 1 oraz określa się ich szerokości wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi: - zgodnie § 43 ust.2 3. Dla ulic dojazdowych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0m. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się szerokość ulic dojazdowych ca 8,0m i ustala się udostępnienie pasów szerokości ca 2,0m z przyległych działek dla potrzeb realizacji uzbrojenia inżynierskiego. W planie wyznaczono ważniejsze ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KUD. 4. Zachowuje się istniejący układ dróg dojazdowych i ciągów pieszych, nie wyznaczony w rysunku planu, z ewentualnym poszerzeniem zgodnie z przepisami szczególnymi, w miarę możliwości. 5. Nie przewiduje się włączenia projektowanej wzdłuż torów PKP, po południowej stronie, drogi KUD do ul. Łodygowej; docelowo droga ta przebiegać będzie pod projektowanym wiaduktem tj. skrzyżowaniem ul. Łodygowej z torami PKP. 6. Ustala się, że wydzielenia terenu pod drugorzędny układ drogowy nie uwidoczniły na rysunku planu i obejmujący ulice bezpośrednio obsługujące przyległe zagospodarowanie można dokonać w opracowaniach szczegółowych, tj. koncepcji lub projekcie budowlanym ulicy, danych technicznych dróg, po wkreśleniu ich na mapę zasadniczą miasta; nie dopuszcza się włączenia tych ulic do drogi 3KUG i 4KUZ. 7. W ramach tego układu dla ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się szerokość ciągu pieszo-jezdnego mniejszą niż 6,0m tj. zgodną z liniami obecnych ogrodzeń bądź zabudowy. §44 W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się utrzymanie istniejącego przystanku „Żabki” na linii kolejowej Warszawa Wileńska - Wołomin - Tuszczy oraz prowadzenie linii autobusowych. §45 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych: 1) mieszkanie powyżej 60 m² powierzchni 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska / domek 3) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) – 30 stanowisk / 1000 m² p.uż., min. 3 miejsca / lokal 4) dla handlu wieloprzestrzennego (marketów) – 100 stanowisk / 1000 m² p.uż. 5) dla obiektów administracyjnych i banków – 25 stanowisk / 1000 m² p.uż. 6) dla hurtowni – 5 ÷ 15 stanowisk / 1000 m² p.uż. 7) dla targowisk – 35 stanowisk / 1000 m² powierzchni targowej lub 1,5 m.p. / stoisko 8) dla zakładów pracy – 35 stanowisk / 100 zatrudnionych 9) dla obiektów sportowych – 20 stanowisk / 100 użytkowników jednocześnie 10) dla szkół ponadpodstawowych – 30 stanowisk / 100 zatrudnionych 11) dla obiektów gastronomicznych – 35 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych 12) dla hoteli – 35 stanowisk / 100 łóżek 13) dla przychodni zdrowia: a) rejonowych – 10 stanowisk / 1000 m² p.uż. b) prywatnych – 2 stanowiska / gabinet 14) dla ogródków działkowych – 40 stanowisk / 100 działek 15) dla kościołów – 10 stanowisk / 1000 wiernych 16) dla klubów i domów kultury – 20 stanowisk / 100 użytkowników jednocześnie 17) dla cmentarzy – a) do 10ha – 7 stanowisk / ha, b) powyżej 10ha – 4 stanowiska / ha. 2. Inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych na terenie własnym inwestycji. 3. Dopuszcza się urządzenia parkingów ogólnodostępnych w obrębie pasów ulicznych, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego i w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu: 1) w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową 2) w formie zatok parkingowych prostopadłych lub zatok z równoległymi stanowiskami wzdłuż jezdni – tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) oraz wyjątkowo w ciągu ulic zbiorczych (KUZ) w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu. 4. Dopuszcza się możliwość budowy parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np.: pod boiskami, terenami zieleni itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych. §46 Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych: 1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem oraz obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczegółowych dotyczących dróg publicznych; 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie wymienionych w punkcie 1 i 2, z wyjątkiem kiosków z prasą i artykułami drobnymi, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m², sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków autobusowych oraz ważniejszych skrzyżowań ulic w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniu. §47 Ustala się dopuszczenie realizacji systemu ścieżek rowerowych prowadzonych na terenach ciągów komunikacyjnych oraz na terenach zieleni publicznej: 1) min. 2,0m, gdy ścieżka jest dwukierunkowa; 2) min. 1,5m, gdy ścieżka jest jednokierunkowa;			
Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	6/17

		3) min. 2,5m, gdy ze ścieżki rowerowej mogą korzystać piesi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 34 W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej: 1) ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą; 2) ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych; 3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów i infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic. § 35.1. Ustala się zaopatrzenie obszaru miasta Żąbki w wodę: 1) w zakresie zaopatrzenia mieszkańców w wodę pitną (100% mieszkańców), usług i do celów przeciwpożarowych z wodociągu miejskiego zasilanego z Wodociągu Warszawskiego poprzez istniejące ujęcia przy ul. 11-ego Listopada i ul. Łodygowej, a w przyszłości również z przewidywanego ujęcia przy ul. Piłsudskiego (z magistrali w ul. Zabranieckiej w W-wie); 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych dla dużych zakładów produkcyjnych - w przypadku uzasadnionych potrzeb - z ujęć własnych (studni czwartorzędowych i oligoceńskich); 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów gospodarczych z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni wierconych i studni kopanych). 2. Ustala się zakaz realizacji obiektów wodochłonnych, dla których wielkość zużycia wody mogłaby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody. 3. Ustala się zachowanie istniejących układów sieci miejskich przewodów wodociagowych wraz z istniejącą pompownią wody przy ul. 11-ego Listopada oraz urządzeniami pomiarowymi. § 36.1. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: 1) ustala się utrzymanie dotychczasowego układu kanalizacji ogólnospławnej i odprowadzenie ścieków przy pomocy zbiorczego kolektora Z-2 i dalej kolektorem w ul. Kondratowicza do miejskiej oczyszczalni ścieków „Czajka” w Warszawie, z uwzględnieniem odbioru (transzytu) ścieków z m. Zielonka, a w przyszłości – z Rembertowa poprzez komorę rozprężną u zbiegu ul. Powstańców i Żołnierskiej; 2) ustala się zachowanie i realizację przewodów kanalizacyjnych w układzie grawitacyjno-pompowym; 3) ustala się realizację niezbędnych pompowni ścieków oraz komór zbiorczych w liniach rozgraniczających ulic; 4) ustala się docelowo przyjęcie ścieków sanitarnych przez miejską kanalizację sanitarną od 100% mieszkańców i usług; 5) dopuszcza się, do czasu pełnej realizacji kanalizacji, odprowadzanie ścieków z projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do szczelnych zbiorników nieczystości płynnych, systematycznie opróżnianych w sposób zorganizowany przy pomocy wozów asenizacyjnych do ustalonych punktów zrzutu ścieków. 2. W zakresie odprowadzania ścieków technologicznych ustala się indywidualną ich utylizację. 3. W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych: 1) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych z terenu urządzeń komunikacji KS i zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P przed ich odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji w urządzeniach usytuowanych na terenie własnej działki; 2) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków deszczowych z dróg i parkingów z zawieszin i substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika; 3) do czasu pełnej realizacji systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych z zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gruntu we własnym zakresie w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki, a z terenów urządzeń komunikacji KS i zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P - po ich podczyszczeniu - do lokalnych bezodpływowych rowów odprowadzających. § 37 W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: 1) zaopatrzenie w gaz przewody średniego ciśnienia, poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie, ze stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia „Żąbki” oraz uzupełniającą ze stacji „Marki”; 2) zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania; 3) zachowanie, rozbudowę i realizację sieci rozdzielczej; 2. Ustala się również, że: 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. nr 97, poz. 1055); 2) linie parkanów powinny przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu; 3) szafki gazowe, zlokalizowane w ogrodzeniach lub na budynkach, powinny być montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią; 4) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego; 5) wszelkie decyzje administracyjne związane z lokalizowaniem zabudowy i infrastruktury technicznej w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia wymagają opinii Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. - Regionalny Oddział Przesyłów w Warszawie; 6) nasadzenia zieleni wysokiej dopuszcza się w odległości minimum 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia. 3. Przyjmuje się zachowanie istniejącego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 relacji Rembelszczyzna - Wronów. 4. Ustala się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 relacji Rembelszczyzna - Świerk w odległości 5 m od osi istniejącego gazociągu Dn 500 na zachód, z odgałęzieniem Dn 300 do EC Kawęczyn. 5. Docelowo ustala się przekwalifikowanie gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 na gazociąg średniego ciśnienia. § 38 W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	7/17

		1) ustala się, że podstawowym źródłem zasilania jest stacja elektroenergetyczna 110/15 kV "Ząbki" oraz uzupełniająco stacja „Marki”; 2) ustala się budowę linii napowietrznych izolowanych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV bądź linii kablowych i stacji kontenerowych według potrzeb inwestorów; 3) ustala się zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania dla oświetlenia i zasilania sprzętu gospodarstwa domowego i innych urządzeń; 4) ustala się, że projektowane słupowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV realizowane będą na działkach o wymiarach 2x3 m, z zapewnieniem dojazdu samochodem ciężarowym; 5) ustala się, że sytuowanie i realizacja słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu; 6) ustala się zachowanie przebiegu istniejących napowietrznych linii 110 kV i 220 kV i projektowanej linii 220 kV do EC Kawęczyn. § 39 W zakresie ciepłownictwa nie przewiduje się zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł nieuciążliwych dla środowiska, opalanych gazem, olejem niskosiarkowym, energią elektryczną itp. § 40 W zakresie gospodarki odpadami: 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym oraz mas ziemnych. 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów. § 41 W zakresie usługi telekomunikacyjnej plan ustala pełną obsługę zakładów pracy, usług, rzemiosła i mieszkańców miasta w miarę rozbudowy centrali telefonicznej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem - MW/MN. 50 KUL – tereny dróg klasy lokalnej; 51 KUL – tereny dróg klasy lokalnej; Działki znajdujące się w odległości do 100 m: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem - MW/MN. 50 KUL – tereny dróg klasy lokalnej; 51 KUL – tereny dróg klasy lokalnej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak danych
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu wielorodzinnego MW – 5 kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem wyższych dominant w eksponowanych miejscach. Dla terenu jednorodzinnego MN – 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich; poza strefą konserwatorską miasta - 3 kondygnacje naziemne - przy dachach płaskich. 50 KUL, 51 KUL – nie dotyczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologiczno czynnej	Dla terenu wielorodzinnego MW – 25% powierzchni całkowitej działki; przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok. 50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji; Dla terenu jednorodzinnego MN – a) 50% powierzchni całkowitej działki, b) 60% powierzchni działki w strefie konserwatorskiej miasta- ogrodu, c) 70% powierzchni działki na obszarze chronionego krajobrazu, z zastrzeżeniem kpt. 7; przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok.50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji; 50 KUL, 51 KUL – nie dotyczy.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 stanowiska / 1 lokal mieszkalny 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska / 1 lokal mieszkalny 50 KUL, 51 KUL – nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsię-	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowania linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	8/17

wzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	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 biologiczno czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w: Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1) budowa drogi w ulicy J. Chelmońskiego i ulicy K. K. Baczyńskiego; 2) przebudowa drogi w ulicy Spacerowej i ulicy Wł. Broniewskiego; 3) przebudowa drogi w ulicy S. Okrzei i ulicy Rembertowskiej i M. Reja; 4) rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 4 przy ulicy Harcerskiej; 5) budowa ogrodu biocenotycznego pn. „Mała Ojczyzna” przy ulicy Z. Herberta; 6) budowa parkingu P+R w rejonie skrzyżowania ul. J. Piłsudskiego i ulicy Targowej; 7) przebudowa drogi w ulicy S.A. Poniatowskiego; 8) budowa wielofunkcyjnego centrum usług publicznych – „Kulturoteka Ząbki” przy ulicy Powstańców róg ulicy J. Piłsudskiego.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	1) budowa drogi w ulicy J. Chelmońskiego i ulicy K. K. Baczyńskiego; 2) przebudowa drogi w ulicy Spacerowej i ulicy Wł. Broniewskiego; 3) przebudowa drogi w ulicy S. Okrzei i ulicy Rembertowskiej i M. Reja; 4) rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 4 przy ulicy Harcerskiej; 5) budowa ogrodu biocenotycznego pn. „Mała Ojczyzna” przy ulicy Z. Herberta; 6) budowa parkingu P+R w rejonie skrzyżowania ul. J. Piłsudskiego i ulicy Targowej; 7) przebudowa drogi w ulicy S.A. Poniatowskiego; 8) budowa wielofunkcyjnego centrum usług publicznych – „Kulturoteka Ząbki” przy ulicy Powstańców róg ulicy J. Piłsudskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.	Nie dotyczy

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	9/17

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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	Ostateczna decyzja nr 72p/09 wydanej z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego w dniu <i>16 stycznia 2009 roku</i> , WAB-7351/Zw/18/08 w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę - wydanej dla POZCAT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przeniesionej na rzecz CHARBUD CHARLIŃSKI spółki jawnej z siedzibą w Warszawie na podstawie ostatecznej decyzji nr 77/23 wydanej z upoważnienia Starosty Powiatu Wołomińskiego w dniu <i>12 czerwca 2023 roku</i> , WAB-7351/Zw/18/08 , zmienionej następnie na podstawie ostatecznej decyzji nr 639p/23 wydanej z upoważnienia Starosty Wołomińskiego w dniu <i>25 lipca 2023 roku</i> WAB.6740.9.26.2023 , przeniesionej następnie na rzecz CHARBUD DEVELOPMENT CHARLIŃSCY spółki komandytowej z siedzibą w Warszawie na podstawie ostatecznej decyzji nr 31/25 wydanej z upoważnienia Starosty Wołomińskiego w dniu <i>04 marca 2025 roku</i> , WAB.6740.9.26.2023	
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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych - 05.05.2025 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych - 31.03.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	1: Odległość od jezdni / granicy działki Kopernika - 9,0 / 5,0 m; 2: Odległość od jezdni / granicy działki Andersena - 11,40 / 5,0 m; 3: Odległość zabudowy od zabudowy na dz. ew. nr 53/1 i 53/5 - min / max - 12,00 / 17,50 m; 4: Odległość zabudowy od zabudowy na dz. ew. nr 45/1 - min / max - 14,44 / 15,72 m; 5: Odległość zabudowy od granicy działki 45/2 - 6,22 m; 6: Minimalna odległość zabudowy od granicy dz. ew. nr 53/5 - 3,72 m; 7: Minimalna odległość zabudowy od granicy działki 53/1 - 7,78 m; 8: Odległość zabudowy od granicy dz. ew. nr 41/1 - 8,38 m, min. – 6,0 m.

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	10/17

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:2022-07 - pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, pomiaru dokonuje się w lokalu w stanie deweloperskim, a więc z tynkami i okładzinami, pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m2.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100 % - środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek. Bank wypłaci deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który dokonana ma być wypłata. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Rachunek prowadzony przez m Bank S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa . Umowa rachunku prowadzona w III Oddziale Korporacyjnym przy ul. Grochowskiej 207 w Warszawie (04-077) .	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Etap I (25% kosztów inwestycji) – etap obejmował: częściowy zwrot zakupu gruntu, wykonanie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, przygotowanie placu budowy oraz rozpoczęcie robót budowlanych; - został zrealizowany do dnia 15 czerwca 2025 roku; 2. Etap II (20% kosztów inwestycji) - etap obejmował: częściowy zwrot zakupu gruntu, wykonanie dokumentacji projektowej, wyrównanie działki, roboty ziemne, wykonanie wykupu i płyty fundamentowej, wykonanie stanu zerowego – fundamenty/ściany garażu podziemnego lub piwnicy - został zrealizowany do dnia 31 grudnia 2025 roku; 3. Etap III (25% kosztów inwestycji) - etap obejmował: wykonanie stanu surowego otwartego budynków, ścian zewnętrznych budynków, stropów i schodów - został zrealizowany do dnia 31 marca 2026 roku; 4. Etap IV (10% kosztów inwestycji) - etap obejmuje: wykonanie kanałów wentylacyjnych i zabudowy pionów, wykonanie kominów na dachu, ścian osłonowych lokalowych oraz wewnątrzlokalowych na wszystkich kondygnacjach budynku - zostanie zrealizowany w terminie do dnia 30 czerwca 2026 roku; 5. Etap V (10% kosztów inwestycji), - etap obejmuje wykonanie stanu surowego zamkniętego, montaż okien, wykonanie instalacji elektrycznej podtynkowej bez montażu osprzętu, wykonanie tynków i wylewek, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, CO bez montażu grzejników, ocieplenie ścian, wykonanie elewacji budynku bez balustrad na balkonach i klatce schodowej - zostanie zrealizowany w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku; 6. Etap VI (10% kosztów inwestycji) - etap obejmuje: wykonanie montażu drzwi do mieszkań i części wspólnych, balustrad wewnętrznych i zewnętrznych, położenie płytek na klatkach schodowych, montaż wind, zamontowanie grzejników i osprzętu elektrycznego, wykonanie stanu deweloperskiego, przyłączy docelowych, drzwi garażowych, dojazdu do garażu, ogrodzenia oraz zagospodarowania terenu wokół – mała architektura, uzyskanie decyzji dopuszczającej budynek do użytkowania – zostanie zrealizowany do dnia 31 marca 2027 roku.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena całkowita lokalu określona w §1 pkt. 7 umowy rezerwacyjnej może ulec zmianie (zmniejszeniu lub zwiększeniu) w zakresie proporcjonalnym do zmiany stawek podatku VAT. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT powyżej 8% (osiem procent) mającej wpływ na wysokość ceny lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o dokonaniu zmiany z powyższej przyczyny ceny za lokal. W przypadku zmiany (zmniejszenia lub zwiększenia) ceny całkowitej określonej w § 1 pkt 7 umowy rezerwacyjnej, wynikającej ze zmiany stawek podatku VAT i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT). W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu – większej niż plus/minus 2% (dwa procent) – między powierzchnią wskazaną w § 1 pkt 3 tej umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku gdy różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową a powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej (powierzchnią rzeczywistą) będzie większa niż plus/minus. 2% (dwa procent) i Nabywca nie skorzysta z powyższego uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy, to: w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej łączna cena za lokal ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu o kwotę wynikającą z	

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	11/17

	przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się powierzchnia użytkowa przez stawkę w kwocie brutto (podanej w części indywidualnej prospektu) złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, a w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej łączna cena za lokal nie ulegnie zmianie.
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	Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5; 1), jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2), jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3), jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4), jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5), jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12), jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia; 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3; 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy; 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy; 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasy z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5; 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	12/17

	przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków; Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o 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 użytkownika 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;

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 o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w Biurze Spółki zlokalizowanym w **Radzyminie (05-250) przy ul. Juliusza Słowackiego 95 lok. 4** 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa. Umowa rachunku jest prowadzona w III Oddziale Korporacyjnym przy ul. Grochowskiej 207 w Warszawie (04-077), prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- Ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa. Umowa rachunku prowadzona w III Oddziale Korporacyjnym przy ul. Grochowskiej 207 w Warszawie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	13/17

- 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,
- mBank S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa 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.

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	14/17

IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	589.000,00 zł (słownie: <i>pięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100</i>);	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	pow. 47,50 m ²	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	12.400,00 zł/m ²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	do 31.12.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	5
	Technologia wykonania	Fundamenty - Płyty fundamentowe – żelbetowe - Ściany fundamentowe – żelbetowe. Ściany - ściany murowane zewnętrzne: pustak H+H, ściany działowe pustak H+H, ściany między lokalowe: cegła akustyczna AKU25 lub ściana żelbetowa. Stropy - Stropy między piętrowe żelbetowe izolowane styropianem. Klatka schodowa - biegi schodowe i spoczniki żelbetowe, obłożone terakotą typu gres – barierka. Balkony - Balkony na płycie żelbetowej, balustrady z wypełnieniem szkła lub innego materiału. Kominy - Wentylacja mechaniczna. Dach - stropodach - pokrycie – papa termozgrzewalna - odwodnienie dachu PCV i stal. Elewacje - ściany - ocieplone i otynkowane - tynk silikonowo - silikatowy na siatce.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiący część wspólną nieruchomości	Przedmiotem sprzedaży w budynku wielorodzinnym są lokale mieszkalne na pięciu kondygnacjach razem z parkingiem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej (-1) i na kondygnacji 1. Budynek - jest wyposażony w 2 windy. Standard wykończenia sprzedawanych mieszkań będzie zgodny z niniejszym opisem budowlanym. Inwestor zastrzega sobie prawo wprowadzenia zmian zastosowanych materiałów, konstrukcji i powierzchni mieszkalnej. Zagospodarowanie terenu: Inwestycja jest zlokalizowana przy ul. Christiana Andersena 7 w Ząbkach na działce nr ew.: 46/7 obr. 03-27. Teren będzie ogrodzony. Na podwórzu i we wjeździe będą utwardzone ciągi komunikacyjne oraz urządzona zielen w częściach wspólnych.
	Liczba lokali w budynku	Budynek – 61 lokali
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W garażu – 74 mp, Na zewnątrz – 1 mp.
	Dostępne media w budynku	- energia elektryczna - woda - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - instalacja gazowa (do kotłowni) - instalacje teletechniczne
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	15/17

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny oznaczony numerem 04 usytuowany na parterze , zlokalizowany w Ząbkach przy ul. Christiana Andersena 7
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny oznaczony numerem 04 usytuowany na parterze, składający się z 1) przedpokoju – 10,80 m², 2) salonu z aneksem – 22,49 m², 3) sypialni - 9,95 m², 4) łazienki – 4,26 m², - o łącznej powierzchni – 47,50 m² Określenie powierzchni i układu pomieszczeń określa rzut stanowiący załącznik nr 1 do Prospektu. Zakres i standard prac: Okna - plastikowe w kolorze od zewnątrz (od strony mieszkania białe) plus nawiewniki. Drzwi balkonowe - plastikowe uchylno - rozwierne w kolorze od zewnątrz (od strony mieszkania białe), plus nawiewniki. Drzwi zewnętrzne - Aluminiowe z szybą termo-izolacyjną lub p. poż. Drzwi do mieszkań, zewnętrzne - PREMIUM 60 X PLUS RC3. Posadzki - w pomieszczeniach będzie wylana posadzka betonowa na warstwie styropianu i zbrojona włóknem. Tynki wewnętrzne – tynk gipsowy III kategorii. Podłogi - do wykonania nakładem nabywców. Parapety – konglomerat. Instalacje sanitarne i urządzenia. Instalacja wody zimnej i ciepłej – rozprowadzona z tworzywa sztucznego - indywidualny pomiar wody zimnej i ciepłej dla każdego mieszkania. Instalacja kanalizacji sanitarnej - rozprowadzenie z rur PCV w podłodze. Instalacja centralnego ogrzewania - źródła ciepła – kotłownia gazowa, rozprowadzenie z rur PE, PEX w podłodze, grzejniki panelowe z zaworami termoregulującymi - licznik zużycia ciepła dla każdego mieszkania. Wentylacja - przewody wentylacji mechanicznej. Instalacja elektryczna - wewnętrzne linie zasilające z rozdzielniami - instalacje wewnętrzne lokali (ilość punktów elektrycznych – wg projektu, internetowych – wg projektu, telewizyjnych – wg projektu), jeden punkt domofonowy. Telefon, Internet - w budynku będzie wykonana instalacja telefoniczna i internetowa do każdego mieszkania, skrętka światłowodowa. TV – w budynku będzie wykonana instalacja antenowa z anteną zbiorczą i anteną satelitarną (sygnał satelitarny – 1 gniazdo w lokalu).
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
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	16/17

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).

Kupujący:	Blok nr	Lokal nr:	Data umowy:	Strona:
.....	07	04	00.00.2026 r.	17/17