

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 14 października 2026 roku

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GPC Home Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0001177210, kapitał zakładowy 5.000,00 zł	
Adres	ul. Kędzierzyńska 3, 42-202 Częstochowa	
Numer NIP REGON	NIP: 5732963373	REGON: 54192936900000
Numer telefonu	+48 789 701 321	
Adres poczty elektronicznej	biuro@gpchome.pl	
Numer faksu	n/d	
Adres strony internetowej dewelopera	gpchome.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	n/d
Data rozpoczęcia	n/d
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	n/d
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	n/d
Data rozpoczęcia	n/d
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	n/d
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	n/d
Data rozpoczęcia	n/d
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	n/d

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Podolszyn Nowy, gmina Raszyn, ul. Srebrna nr 27 i nr 29 działka ewidencyjna nr 117/15 z obrębu 0011 Podolszyn Nowy
Numer księgi wieczystej	WA1P/00144386/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	n/d
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i	1. Teren inwestycji przylega do: od północnego zachodu działki ewidencyjne nr 114/2 i 117/2, powiat pruszkowski, gmina Raszyn, obręb Podolszyn Nowy – ul. Srebrna,

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

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

wpływających na warunki życia ³⁾	• od północnego wschodu działka ewidencyjna nr 117/4, powiat pruszkowski, gmina Raszyn, obręb Podolszyn Nowy – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jako 15MN, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obecnie niezabudowana • od południa działka ewidencyjna nr 342, powiat piaseczyński, Gmina Lesznówola, obręb Podolszyn – ul. Gryczana, • od południowego wschodu działka ewidencyjna nr 119, powiat pruszkowski, gmina Raszyn, obręb Podolszyn Nowy - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jako 15MN, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obecnie uprawa rolna 2. ~650m na północny-zachód przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15 KV z granicą pasa technologicznego 3. ~1400m na wschód przebiega Droga Ekspresowa S7 4. Na terenie Gminy Lesznówola i Raszyn istnieje Obszar Ograniczonego użytkowania od lotniska Warszawa – Okęcie, ale znajduje się on poza zasięgiem 1km od terenu inwestycji. Cały obszar do 1km od terenu inwestycji objęty jest Planem Generalnym Lotniska Chopina.
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy Plan Ogólny nie został uchwalony, gmina podjęła dotychczas następujące kroki zmierzające do sporządzenia planu ogólnego Gminy Raszyn: Uchwała Nr LXXXIV/695/2023 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Raszyn https://bip.raszyn.pl/kategorie/122-lxxxiv-sesja-rady-gminy-25-pazdziernika-2023-r/artykuly/1546-uchwala-nr-lxxxiv6952023-rady-gminy-raszyn-z-dnia-25-pazdziernika-2023-roku-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzania-planu-ogolnego-gminy-raszyn?lang=PL Ogłoszenie z dnia 8 stycznia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Raszyn https://bip.raszyn.pl/kategorie/41-obwieszczenia/artykuly/1692-obwieszczenie-wojta-gminy-raszyn-o-przystapieniu-do-sporzadzania-planu-ogolnego-gminy-raszyn?lang=PL Istnieje <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</i> dostępne pod adresem: https://raszyn.pl/informator/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXXVI/647/09 z dnia 10 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - obszar II
	Miejscowy plan rewitalizacji	n/d
	Miejscowy plan odbudowy	n/d
	Inne ⁴⁾	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Funkcje (przeznaczenie) terenów: 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej; 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze (wolnostojące, wbudowane lub dobudowane), obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona; 3) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi towarzyszące, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt. 18 (usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobne usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, gastronomiczne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku itp.) wbudowane i stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz usługi nie wymagające wprowadzenia ruchu transportu ponad 3.5t, niepubliczne drogi wewnętrzne, b) usługi oświaty w oddzielnych budynkach;

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		4) dopuszcza się: zachowanie, roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1, 2, 3; 5) zakazuje się: a) adaptowania innych budynków na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany; b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, tj. handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 50m²; c) lokalizacji zabudowy zagrodowej, d) przekształcania zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej w szeregową.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan nie określa tego parametru
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie określa tego parametru
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - na 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych albo na 0,6 na działkach z usługami oświaty.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Ustala się max. wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych i budynku usług oświaty; nie więcej niż 6,5m dla garaży. Ograniczenie nie dotyczy anten i innych instalacji umieszczanych na dachach.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5, pkt 1, lit a i b zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się z uwzględnieniem rotacji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Rozdział 6 § 19.

		1. Ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz od-prowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów MNn, MN/U i U/MN oraz terenów komunikacji. 2. Ustala się, że odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu. 3. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwa-mi, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy. 4. Ustala się zachowanie na każdej działce budowlanej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, liczonej zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 14. 5. Ustala się utrzymanie ciągłości korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym: 1) poprzez zachowanie bez zabudowy terenów nad rzeką Raszynką (rzeka poza obszarem planu) i nad rowem Rw, co najmniej wzdłuż terenów wyznaczonych pomiędzy granicą rzeki/rowu, a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz odsunięcie ogrodzeń na ustalone linie ogrodzeń; 2) oraz wprowadzając nasadzenia szpalerowe. 6. Ustala się nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez ich zachowanie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach (jako tereny zieleni ogrodów), w obrębie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg, zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek na terenach U/MN. 7. Ustala się szczególną ochronę drzew wskazanych na rysunku planu jako” - drzew do zachowania”. 8. Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, nasadzeń szpalerowych wzdłuż dróg publicznych. 9. Ustala się zachowanie stawów i oczek wodnych oraz ich ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszcza-niem. 10. W obszarze planu gospodarka odpadami, utrzymanie porządku i czystości na działkach budowlanych winna być prowadzona zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska; ustala się obowiązek zapewnienia
--	--	--

		odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady stałe; w granicach działki budowlanej; obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminie; wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów. 11. Ustala się zakaz lokalizacji takich obiektów usługowych i drobnej wytwórczości, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi lub produkcję posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. 12. Ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej lub drobnej wytwórczości stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko. § 20. Warunki gruntowe i ochrona powierzchni ziemi: 1) ustala się stosowanie płytkiego podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p.p.t, oraz prowadzenia uzbrojenia w płytkich wykopach nie naruszając stosunków wodnych; 2) podpiwniczenie budynków w obszarze dolin z zagłębieniami bezodpływowymi wymaga odpowiednich zabezpieczeń; 3) ze względu na niekorzystne warunki posadowienia (warunki gruntowo-wodne) przed przystąpieniem do działań projektowych dla terenów wymienionych w pkt. 1 i 2 należy sporządzić opinię geotechniczną; 4) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich. § 21. 1. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym komunikacji kołowej, dla poszczególnych dróg, określa się liczone od skrajnej krawędzi jezdni, strefy przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
--	--	---

		1) dla drogi zbiorczej 1KZ - 50m; 2) dla pozostałych dróg zbiorczych KZ, dla dróg lokalnych KL, dróg dojazdowych KD i niepublicznych dróg wewnętrznych - pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy. 2. Na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, ustala się: 1) zakaz lokowania funkcji ochrony zdrowia usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży; 2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i wznoszenie nowej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych zapewniających odpowiednie standardy akustyczne w środowisku; 3) obowiązek informowania o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i związanych z tym wymaganiach, o konieczności wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu, oraz o potrzebie szczegółowego sprawdzenia, czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń, a w przypadku stwierdzenia potrzeby zabezpieczeń, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach; 4) ustala się zarezerwowanie miejsca na ekrany akustyczne lub inne techniczne zabezpieczenia akustyczne i obowiązek ich realizacji w strefach bezpośredniego oddziaływania na zabudowę, o której mowa w pkt 1 i 2. 3. Zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych. § 22. 1. Odnosnie wymagań związanych z hałasem lotniczym, przyjmuje się ustalenia rozporządzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 27, tj.: 1) zabrania się w strefie ograniczonego użytkowania:
--	--	---

		a) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, c) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 2) w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków: a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach. 2. Wskazuje się na rysunku planu granice obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczonego ww. rozporządzeniem. § 23. Przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach ustawy „Prawo Ochrony Środowiska” zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tj: 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MW odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i za-mieszkania zbiorowego”; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MN i MNn odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową jednorodziną”; 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MN/U odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
--	--	--

		4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym U/MN odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo-usługową”; 5) tereny z zabudową zagrodową lokowaną na terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym R odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod „zabudowę zagrodową”.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Plan nie określa tego parametru.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 5 § 18. Oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (część stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-66/2), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem: 59-66/2. Na obszarze w/w strefy ustala się: 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych; 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód; 3) obowiązek przeprowadzenia (przez osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne zamierzające realizować roboty budowlane lub zadrzewienia zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, w trybie przepisów odrębnych. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie; 4) w obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub	§ 56.

	obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy 1. W odniesieniu do gospodarowania na gruntach z uprawami sadowniczymi stosuje się wymagania określone w przepisach odrębnych o ochronie roślin uprawnych. 2. Ustala się ograniczenie oddziaływania wywołanego produkcją rolniczą, w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny do granic terenu, do którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny. 3. Obsługa komunikacyjna od strony istniejących i projektowanych dróg.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Rozdział 12 Teren obsługi komunikacji samochodowej-pętla autobusowa KPs § 67. Funkcje (przeznaczenie) terenu: 1) przeznaczenie podstawowe - pętla autobusowa; 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych; 3) dopuszcza się lokowanie usług handlu (kiosk, pawilon do 30m² powierzchni zabudowy); 4) dopuszcza się budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1, 2 i 3; 5) zakazuje się - lokalizowania funkcji innych niż ustalone w pkt 1, 2 i 3. § 68. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy 1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenie KPs, zachowano, co najmniej 10 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią urządzoną. 2. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4. 3. Ustala się sytuowanie budynków w obrębie terenów odpowiednio zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13. Dopuszczalny wysięg trwałych elementów konstrukcyjnych budynków, o którym mowa w § 13 ust.5 nie może przekroczyć

		linii wyznaczonej w odległości 8m od skrajnej krawędzi jezdni dróg KZ. 4. Dopuszcza się max wysokość zabudowy: do 1 kondygnacji nadziemnych i więcej niż 4,5m. 5. Dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny. § 69. Inne ustalenia 1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów położonych w zasięgu na-powietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11. 2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § § 12, 14, 15, 16 i 17 oraz w § 19 i 20, a także od § 24 do § 31 i § 33.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Standardy i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej Zasady uzbrojenia terenu § 24. 1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i docelowego zainwestowania w obszarze planu z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne. 2. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg. 3. Dopuszcza się, w uzasadnionych technicznie lub ekonomicznie przypadkach, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, co wymaga uzyskania stosownej zgody właściciela terenu. 4. Dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, pod-ziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

		5. W przypadku kolizji nowych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przeniesienie lub odpowiednią przebudowę, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz warunków określonych przez operatora; w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia na sieci kablowe. 6. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych, chyba że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci. Zasady obsługi § 25. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: 1) zaopatrzenie w wodę: z wodociągu komunalnego z ujęcia w „Ładach” - teren WZ, z ujęcia i wodociągu lokalnego Spółdzielni w „Dawidach Bankowych” (poza obszarem planu) lub wodociągu WUC-Warszawskiego Układu Centralnego; do czasu wybudowania wodociągu komunalnego, a także dla usług, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się ujęcia lokalne; 2) odprowadzane i oczyszczanie ścieków sanitarnych: a) zgodnie z przepisami prawa miejscowego - gminnym systemem utrzymania czystości i porządku - po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki sanitarne odprowadzane będą systemem kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno-podciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu, b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, a w przypadku takiej konieczności po wstępnym oczyszczeniu z za-nieczyszczeń technologicznych, wywóz do najbliższej zlewni przy oczyszczalni ścieków, na podstawie stosownych umów z odbiorcami uzyskanych do pozwolenia na budowę, c) ustala się zakaz stosowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem, d) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki z terenów MW oraz z terenów U/MN i MN/U w przypadku technologicznej
--	--	--

		konieczności odprowadzone będą do biologiczno - mechanicznej oczyszczalni ścieków na własnych działkach z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do odbiornika. Ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do gminnej sieci i oczyszczalni ścieków, wymagają podczyszczenia z zanieczyszczeń w urządzeniach zlokalizowanych na własnych działkach, e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (przepompowni) bez zmiany niniejszego planu; 3) odprowadzenie wód opadowych: a) z terenu działek powierzchniowo na własny nieutwardzony teren w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej, b) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych lub odparowywalnych, a także podziemnych (np. pod parkingami) dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów MW, z terenów usług w terenach U/MN i MN/U, c) ustala się odwodnienie dróg i parkingów z wód opadowych z zastosowaniem rozwiązań eliminujących zawiesinę ogólną oraz substancje ropopochodne przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika, d) dla dróg KZ, KL, KD ustala się docelowe odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej w systemie rozdzielczym. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dróg KZ, KL, KD i niepublicznych dróg wewnętrznych do rowów melioracyjnych lub odparowywalnych albo na nieutwardzone pobocza drogi oraz poprzez system studni chłonnych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami uzgodnionymi odpowiednim zarządem melioracji, e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub na jezdnie dróg; 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego lub rozbudowywanego układu sieci średniego i niskiego napięcia w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny: należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na działce o wymiarach 2x3m położonej w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych; 5) zasilanie w łączy telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Nie
--	--	--

		dopuszcza się urządzeń w formie wolno stojących budowli (masztów telefonii komórkowej); 6) zasilanie w gaz przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych oraz przez operatora sieci, min.: a) przyjmuje się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci z istniejącej stacji gazowych Io „Sękocin” i „Janki”, b) wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy ochronne: odległości podstawowe lub strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew, c) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia mogą wynosić 0,5m, d) szafka gazowa, otwierana na zewnątrz, dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej winna być sytuowana w linii ogrodzeń, a dla pozostałych funkcji w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci; 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących jako czynniki grzewcze, w szczególności: gaz ziemny, energię elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów; 8) usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu: a) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych roz-wiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi, b) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych, c) ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, d) ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.
--	--	--

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	W zakresie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego grunty orne. W zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: 15MN § 37. Funkcje (przeznaczenie) terenów: 1) przeznaczenie podstawowe -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej; 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze (wolno stojące, wbudowane lub dobudowane), obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona; 3) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi towarzyszące, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt. 18 wbudowane i stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz usługi niewymagające wprowadzenia ruchu transportu ponad 3.5t, niepubliczne drogi wewnętrzne, b) usługi oświaty w oddzielnych budynkach; 4) dopuszcza się: zachowanie, roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1, 2, 3; 5) zakazuje się: a) adaptowania innych budynków na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany; b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, tj. handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 50m²; c) lokalizacji zabudowy zagrodowej, d) przekształcania zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej w szeregową.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan nie określa tego parametru.

* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna i minimalna intensywność nadziemnej zabudowy	Plan nie określa tego parametru.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Ustala się max. wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych i budynku usług oświaty; nie więcej niż 6,5m dla garaży. Ograniczenie nie dotyczy anten i innych instalacji umieszczanych na dachach.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - na 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych albo na 0,6 na działkach z usługami oświaty.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5, pkt 1, lit a i b zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się z uwzględnieniem rotacji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	n/d
	forma architektoniczna	n/d
	usytuowanie linii zabudowy	n/d
	intensywność wykorzystania terenu	n/d
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	n/d
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	n/d

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	n/d
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	n/d
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	n/d
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	n/d
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	n/d
	Nadziemna intensywność zabudowy	n/d
	Wysokość zabudowy	n/d
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W istniejących dokumentach gminnych brak jest informacji o inwestycjach w promieniu 1 km od nieruchomości.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Bieżące informacje o decyzjach dostępne z poziomu https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/mapa
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Za raszyn.e-mapa.net i lesznowola.e-mapa.net brak decyzji w obszarze.
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	n/d
	miejscowych planach odbudowy	n/d
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na podstawie art. 171 ust. 5 ustawy – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, ze zm.) w dniu 7 września 2022 r. zostały podane do publicznej wiadomości mapy zagrożenia

⁵⁾ 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.

		powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP)
	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	Budowa ulicy Arakowej w miejscowości Zamienie, od ul. Raszyńskiej do istniejącej nawierzchni ul. Arakowej – decyzja ZRID nr 26/2023 z dnia 13 kwietnia 2023 roku. Porozumienie Nr 3/2024 z dnia 25 marca 2024 roku Gminy Raszyn z inwestorem na budowę drogi na działkach nr ew. 93/14, 93/16, cz. 93/7, 93/3, 93/10, 93/11 i cz. 94 we wsi Podolszyn Nowy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	n/d
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	n/d
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	n/d
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	n/d
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej	n/d

	inwestycji w sektorze naftowym	
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 Starosty Pruszkowskiego: nr 1747/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. przeniesiona decyzją nr 1066/2025 z dnia 30 czerwca 2025 r.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	n/d budowa w trakcie	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Zgłoszenie nr 859 z dnia 30 czerwca 2025 roku	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	n/d budowa w trakcie	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych 30.06.2025 Planowany termin zakończenia prac budowlanych 30.09.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	0

* Niepotrzebne skreślić.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczne ustalenie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego nastąpi w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. z dnia 12 lipca 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 1679), a więc zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:2015, do której odwołuje się wskazane rozporządzenie, to jest: - w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²), - dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów), nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne 50% środki z rachunków powierniczych 50%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	n/d
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Deweloper zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Raszynie Grupa BPS z siedzibą w Raszynie, zwany dalej „Bankiem” na podstawie zawartej dnia 17 marca 2026 roku, zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP” Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie	

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

	Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Opiekuna działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Opiekuna działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Opiekuna dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla Dewelopera wydanym przez Bank., zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Raszynie Grupa BPS al. Krakowska 72, Raszyn 05-090
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1 obejmuje: • zakup działki, • przeniesienie pozwolenia na budowę • organizację zaplecza budowy. Termin zakończenia tego etapu to 30 czerwca 2025 roku, a jego udział w inwestycji wynosi 25%. Etap 2 obejmuje wykonanie dla Budynku 1: • robót ziemnych, • ław fundamentowych, • ścian fundamentowych wraz z izolacją pionową i poziomą, • instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych wraz z bednarką na poziomie fundamentów, • zasypek wraz z podłożem betonowym stanu zero, • ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych, • słupów i podciągów żelbetowych, • schodów, • stropu pierwszej kondygnacji, • wieńca nad drugą kondygnacją, • ścian działowych,

	• więźby dachowej • stolarki okiennej. Termin zakończenia tego etapu to 30 listopada 2026 roku, a jego udział w inwestycji wynosi 15%. Etap 3 obejmuje wykonanie dla Budynku 2: • robót ziemnych, • ław fundamentowych, • ścian fundamentowych wraz z izolacją pionową i poziomą, • instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych wraz z bednarką na poziomie fundamentów, • zasypek wraz z podłożem betonowym stanu zero, • ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych, • słupów i podciągów żelbetowych, • schodów, • stropu pierwszej kondygnacji, • wieńca nad drugą kondygnacją, • ścian działowych, • więźby dachowej, • stolarki okiennej. Termin zakończenia tego etapu to 30 listopada 2026 roku, a jego udział w inwestycji wynosi 15%. Etap 4 obejmuje wykonanie dla Budynku 1 i Budynku 2: • instalacji elektrycznej bez rozdzielni, • instalacji wodno-kanalizacyjnej bez pompy ciepła, Termin zakończenia tego etapu to 31 maja 2027 roku, a jego udział w inwestycji wynosi 10%. Etap 5 obejmuje wykonanie dla Budynku 1 i Budynku 2: • tynków wewnętrznych, • posadzek, • izolacji termicznej drugiej kondygnacji. Termin zakończenia tego etapu to 30 czerwca 2027 roku, a jego udział w inwestycji wynosi 10%. Etap 6 obejmuje dla Budynku 1 i Budynku 2: • pokrycia dachowego, • wykonanie izolacji i tynków zewnętrznych, • montaż drzwi zewnętrznych, bram garażowych oraz balustrad balkonowych. Termin zakończenia tego etapu to 31 lipca 2027 roku, a jego udział w inwestycji wynosi 15%. Etap 7 obejmuje dla Budynku 1 i Budynku 2: • montaż rozdzielni elektrycznych,
--	--

	• montaż pomp ciepła, • montaż domofonów, • wykonanie ogrodzenia terenu, • uruchomienie przyłączy wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych. Termin zakończenia tego etapu to 31 sierpnia 2027 roku, a jego udział w inwestycji wynosi 10%. Całkowity czas realizacji inwestycji wynosi 27 miesięcy, co stanowi 100% udziału w inwestycji.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Za Artykułem 10 Umowy deweloperskiej: 10.2. Cena Całkowita skalkulowana została z uwzględnieniem obowiązującej w dniu zawarcia Umowy stawki podatku VAT. W przypadku, gdyby po dacie zawarcia Umowy stawka podatku VAT uległa zmianie lub nałożony zostałby inny podatek wpływający na wysokość Ceny Całkowitej, Cena Całkowita ulegnie odpowiedniej zmianie. 10.3. W przypadku, gdyby zmiany określone w artykule 10.2. zd. drugie Umowy spowodowały podwyższenie Ceny Całkowitej, Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy zgodnie z artykułem 12.3.1. Umowy. 10.4. W przypadku określonym w artykule 10.2. zd. drugie Umowy do Ceny Całkowitej netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadają przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku. 10.5. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Załącznika nr 1 do Umowy, wówczas cena Lokalu Mieszkalnego określona w Załączniku nr 1 do Umowy ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Załączniku nr 1 do Umowy oraz powierzchni Lokalu Mieszkalnego ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę. 10.6. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z Załącznika nr 1 do Umowy, Nabywca może odstąpić od Umowy zgodnie z artykułem 12.3.2. Umowy.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Należy opisać, na jakich warunkach 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	Za Artykułem 12 Umowy deweloperskiej: 12.2. Nabywca ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: 12.2.1. w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, tj.:

jednorodzinnego Deweloperskim Gwarancyjnym oraz o Funduszu	a) jeżeli niniejsza 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 jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, naruszając tym samym art. 21 lub art. 22 Ustawy, 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; 12.2.2. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, tj. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Przenoszącej, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Nabywcę do odstąpienia od Umowy, a w razie takiego odstąpienia Nabywca zachowa roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w artykule 12.5 Umowy; 12.2.3. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy, tj. w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; 12.2.4. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 8 Ustawy, tj. w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; 12.2.5. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy, tj. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (to jest obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania Nabywcy oświadczenia banku o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) w terminie 10 dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy; 12.2.6. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy, tj. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 12.2.7. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12.2.8. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.).
--	--

	12.3. Dodatkowo, Nabywca ma umowne prawo odstąpienia od Umowy: 12.3.1. najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca 2027 roku w przypadku, o którym mowa w artykule 10.3. Umowy (podwyższenie Ceny Całkowitej ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT lub wprowadzenie innego podatku lub podatków) - w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej; 12.3.2. najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca 2027 roku w przypadku, o którym mowa w artykule 10.6. Umowy (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o więcej niż 2 %) – po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i związanej z tym zmianie ceny za Lokal Mieszkalny.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie Banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie Banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie Banku 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 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 lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę Banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą Banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,	

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą Banku 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 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 Banku Spółdzielczym w Raszynie Grupa BPS z siedzibą w Raszynie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Raszynie Grupa BPS z siedzibą w Raszynie
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od Banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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.