

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 28.07.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Lewiarz Development I sp. z o.o. KRS: 0001048447
Adres	Siedziba: ul. Plac Kościuszki 1, 18-400 Łomża Punkt sprzedaży: Ostrów Mazowiecka, ul. Wiejska
Numer NIP i REGON	NIP: 7182166370 REGON: 525903649
Numer telefonu	506 454 545
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@lewiarz.pl
Numer faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.lewiarz.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	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak

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

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	1) działka o numerze ewidencyjnym 3446/3, obręb 0001 Ostrów Mazowiecka 2) działka o numerze ewidencyjnym 3446/2, obręb 0001 Ostrów Mazowiecka
Numer księgi wieczystej	1) Działka 3446/3 - OS1M/00068756/7 2) Działka 3446/2 - OS1M/00053566/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<i>wniosek o wpis/wpis hipoteki umownej łącznej do kwoty 7.000.000,00 zł. na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej oraz 7.000.000,00 zł. na rzecz Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej na zasadzie równego pierwszeństwa wpisu, zabezpieczającej wierzytelności wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego,</i>

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

	kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem wierzytelności oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy kredytu;	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości). Analiza sąsiedztwa inwestycji w promieniu 200 m nie wykazała na istnienie obiektów mogących szczególnie negatywnie wpłynąć na warunki życia i stanowiących uciążliwości np. zapachowe, świetlne, hałasowe. W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak również niezabudowane działki porośnięte drzewami. W pobliżu znajdują się też nieduże punkty usługowe i siedziby instytucji takie jak: pizzeria, lecznica dla zwierząt, diagnostyka laboratoryjna medyczna, KRUS, Powiatowy Ośrodek Doradztwa Rolniczego. Szczegółowe informacje znajdują się w załączniku nr 2.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy. Aktualnie obowiązuje: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy: UCHWAŁA NR XXIX/202/2016 RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrow Mazowiecka Tekst uchwały: https://rastry.gison.pl/mpzp-public/ostrowmazowieckamiasto/uchwały/U_2016_202_XXIX_studium_tekst.pdf Tekst studium: https://rastry.gison.pl/mpzp-public/ostrowmazowieckamiasto/uchwały/U_2016_202_XXIX_studium_tekst.pdf

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

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

		Warstwy tematyczne: Dokumenty planistyczne Studium / Granice studium https://sip.gison.pl/ostrowmazowieckamiasto
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla obszaru, na którym zlokalizowane są Nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miasta Ostrów Mazowiecka nr XXXVI/159/2021 z dnia 28 grudnia 2012 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/ostrowmazowieckamiasto/uchwały/U_20_12_159_XXXVII.pdf Warstwy tematyczne: Dokumenty planistyczne MPZP / Granice MPZP https://sip.gison.pl/ostrowmazowieckamiasto
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy – co potwierdza informacja od Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03 lipca 2023r.
	Inne ⁴	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	Przeznaczenie terenu	MN/U-125 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0

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

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia 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.

zadaniem inwestycyjnym	intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: brak informacji Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 3, w tym ostatnia poddaszowa.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	70% - włącznie z nawierzchniami dojazd i dojazdów
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 12 m nad poziomem terenu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie, dom lub segment
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zostały określone w Rozdziale 5 mpzp „Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego” Wyciąg z zapisów: § 19. Ustala się zakaz lokalizowania na całym terenie objętym planem obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska, realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym i lokalnym, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody. § 20. Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą. § 21. 1. Ustala się, że przekroczenie dopuszczalnych wielkości emisji substancji i energii, oddziałujących na środowisko, nie może wykroczać poza teren działki lub teren inwestycji, do której podmiot emitujący substancje lub energię posiada tytuł prawny. 2. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy w szczególności wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. § 22. Dopuszcza się budowę wszelkich instalacji mających na celu ograniczenie promieniowania

		i hałasu, z zastrzeżeniem § 27. § 23. 1. W zakresie ochrony terenów otwartych oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia R oraz ZL, ZL ustala się całkowity zakaz lokalizowania nowej zabudowy. 2. Dopuszcza się remont budynków istniejącej zabudowy zagrodowej, położonej na obszarach, o których mowa w ust. 1. § 24. Nakazuje się stosowanie na całym obszarze objętym planem miejscowym rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które nie będą powodować dostawiania się niepodczyszczonych ścieków przemysłowych lub komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy - nieruchomość nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zostały określone w Rozdziale 6 mpzp „Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego” § 28. 1. Na obszarze objętym ustaleniami, zgodnie ze stanem aktualnym na dzień uchwalenia planu, wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Są nimi uwidocznione na rysunku planu: 1) Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, ul. Kościuszki 39 – nr rej. A-475 z dn. 07.07.1981 2) Kamienica, ul. Teatralna 10 – nr rej. A-494 z dn. 05.01.1983 3) Park zabytkowy, ul. 3 Maja – nr rej. A-510 z dn. 27.01.1984 4) Cmentarz parafialny, ul. Lubiejewska – nr rej. A-561 z dn. 30.01.1986 5) Budynek Banku Ludowego, ul. 3 Maja 32 – nr rej. A-596 z dn. 28.11.1988 6) Dom duchowieństwa prawosławnego, tzw. „Dom Popa”, ul. 3 Maja 57 – nr rej. A-597 z dn. 28.11.1988 7) Jatki, ul. Pocztowa 20 – nr rej. A-598 z dn. 28.11.1988 8) Budynek murowany, ul. Wileńska 2 – nr rej. A-599 z dn. 28.11.1988 9) Budynek mieszkalny, ul. Dubois 26 – nr rej. A-600 z dn. 28.11.1988 10) Ratusz, ul. 3 Maja 66 – nr rej. A-617 z dn. 08.11.1995 11) Drewniana kaplica cmentarna p.w. św. Zofii położona na cmentarzu parafialnym, ul.
--	---	---

		Lubiejewska – nr rej. A-626 z dn. 18.12.1998 12) Budynek dawnej poczty, ul. Kościuszki 10 – nr rej. A-629 z dn. 28.11.1988 r. 13) Dom z 1913 r., ul. 3 Maja 67 – nr rej. A-630 z dn. 28.11.1988 r. 14) Szkoła, ul. Kościuszki 36 – nr rej. A-632 z dn. 02.11.1988 r. 2. Ustala się nakaz zachowania obiektów, o których mowa w ust. 1. 3. Wszystkie działania dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków muszą uzyskać zgodę właściwego WKZ. Id: 76AE4089-680E-455A-9327-60A571AEF754. Podpisany Strona 9 § 29. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały; 2. Wszystkie inwestycje dotyczące obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków muszą być realizowane w uzgodnieniu z właściwym WKZ. § 30. 1. Na obszarze objętym planem ustala się strefy ochrony konserwatorskiej SOK, wpisane do gminnej ewidencji zabytków dla: 1) historycznego zespołu miejskiego wraz z zespołem sakralnym, cmentarzem oraz parkiem miejskim, oznaczonej na rysunku planu symbolem SOK1; 2) nieczynnego cmentarza żydowskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem SOK2. 2. Zasięg przestrzenny stref wskazano na rysunku planu. 3. Dla obiektów znajdujących się w strefie, o której mowa w ust. 1. ustala się: 1) obowiązek uzgodnienia robót budowlanych z właściwym WKZ; 2) obowiązek zachowania i rewaloryzacji zabytkowych założeń, w których winny dominować działania o charakterze konserwatorskim i rewaloryzacyjnym zmierzające do utrwalenia historycznie ukształtowanych walorów miasta. § 31. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się strefy ochrony archeologicznej, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami SOA1, SOA2, SOA3, których zasięg wskazany jest na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały. 2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zasięgnięcia opinii właściwego WKZ dotyczący prowadzenia wszelkich ziemnych robót budowlanych i związanych z nimi prac projektowych. § 32. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu, na załączniku graficznym nr 1, wskazuje się obszary lokalizacji stanowisk
--	--	---

		archeologicznych (45-75/15, 44-74/1). 2. Dla obszarów, o którym mowa w ust. 1 ustala się: 1) obowiązek zasięgnięcia opinii WKZ dotyczący prowadzenia wszelkich ziemnych działań inwestycyjnych i projektowych; 2) nadzór archeologiczny dla prac ziemnych związanych z budową obiektów kubaturowych, dróg i infrastruktury technicznej podziemnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji zostały określone w Rozdziale 7. „Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej” Wyciąg z mpzp: § 33. 1. Ustala się utrzymanie istniejących bezkolizyjnych skrzyżowań z linią kolejową relacji Małkinia – Ostrołęka oraz docelowo wprowadzenie nowych, wymienionych poniżej: 1) wiadukt w ciągu ulicy głównej (KDG) – odcinek ul. Lubiejewskiej do północnej granicy miasta; 2) wiadukt w ciągu ulicy zbiorczej (KDZ) – odcinek ul. Dubois do wschodniej granicy miasta (kierunek Czyżew). 2. Ustala się utrzymanie istniejącego przejazdu przez linię kolejową relacji Małkinia - Ostrołęka w ciągu ulic lokalnych (KDL) – ul. Wesolej, Wileńskiej oraz Wodnej, a także istniejących pod linią przepustów pieszych w rejonie ul. Szkolnej i ul. Wschodniej. § 34. Ustala się utrzymanie skrzyżowania torów bocznic kolejowej z ulicami: Lubiejewską, Stacyjną, Sikorskiego i Legionową. Id: 76AE4089-680E-455A-9327-60A571AEF754. Podpisany Strona 10 § 35. Ustala się układ istniejących i projektowanych ulic stanowiących drogi publiczne o klasie drogi ekspresowej, głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy. § 36. Po uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania oraz potrzeb i możliwości

		zmiany parametrów ulic, o których mowa w § 34, ustala się szerokość dróg/ulic w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi. § 37. Ustala się, że minimalna szerokość dróg wewnętrznych przejmowanych na cele publiczne wynosi 8 m
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zostały określone w Rozdziale 8 mpzp „Ustalenia dotyczące zasad remontów, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” m.in.: § 49 zasady zaopatrzenia w wodę § 50 zasady odprowadzania ścieków bytowo gospodarczych i przemysłowych § 51 zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych § 52 zasady zaopatrzenia w gaz § 53 zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, § 54 zasady zaopatrzenia w energię ciepłą § 55 zasady dotyczące telekomunikacji § 56 gospodarka odpadami
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 ⁵	Przeznaczenie terenu	Dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miasta Ostrów Mazowiecka nr XXXVII/159/2021 z dnia 28 grudnia 2012 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. Przeznaczenie tych działek lub ich fragmentów w mpzp wskazano poniżej: MN2-79, MN2-80, MN-82 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U-123, MN/U-124, MN/U-128 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		KDD2, KDD40 –droga publiczna, klasy drogi dojazdowe 
	Maksymalna intensywność zabudowy	MN2 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MN2 Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: brak informacji Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 3, w tym ostatnia poddaszowa. MN/U Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: brak informacji Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 3, w tym ostatnia poddaszowa.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MN2- maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów – 50% MN/U - maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów – 70%
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN2 dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu; MN/U dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN2 50% MN/U 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN2 i MN/U dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie, dom lub segment,
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miasta Ostrów Mazowiecka nr XXXVI/159/2021 z dnia 28 grudnia 2012 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/ostrowmazowieckamiasto/uchwaly/U_2012_159_XXXVII.pdf Warstwy tematyczne: Dokumenty planistyczne MPZP / Granice MPZP https://sip.gison.pl/ostrowmazowieckamiasto
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji: budowy i rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych czy też inwestycji komunalnych (oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarze). Aktualnie realizowana jest budowa drogi KDD-133 (ul. Jana Kochanowskiego) i drogi ozn. symbolem KDD-207 i KDD-348 (ul. Jana Długosza) i opracowywana jest dokumentacja projektowa budowy dróg KDZ-19, KDL-22 i KDL-7 (ul. Wiejskiej). Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r.

⁶ 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.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka wydał jedną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na posadowieniu zbiorniku podziemnego na olej opałowy na działce położonej przy ul. Podstoczysko w Ostrowi Mazowieckiej. Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r. Starosta Ostrowski informuje, że nie posiada informacji na temat wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Źródło: pismo Starosty Ostrowskiego z dnia 28.06.2023 r. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Warszawie wskazała, że nie było wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczących zmiany lasu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, na użytek rolny. Źródło: pismo Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych z dnia 21.06.2023r. GDOŚ nie wydał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji – budowy obiektu energetyki jądrowej a także wskazał, że dane o postępowaniach w zakresie ocen oddziaływania na środowisko zamieszczane są w Bazie danych o ocenach oddziaływania na środowisko dostępnej pod adresem: http://bazaooos.gdos.gov.pl Źródło: pismo Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 17.07.2023 r.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r.
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Obszar w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie został objęty mapami zagrożenia powodziowego (MZP) oraz mapami ryzyka powodziowego (MRP) w związku z powyższym mapy nie zawierają informacji

		dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim. Źródło: pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie z 20.06.2023 r.
	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	Decyzja nr 11/2022, znak sprawy AB.6740.6.1.2022 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie dróg ul. Kochanowskiego i Długosza w Ostrowi Mazowieckiej wraz z budową odwodnienia, oświetlenia, kanału technologicznego i przebudową kolizji z infrastrukturą w ramach zadania pn. budowa odcinka ul. Kochanowskiego w msc. Ostrów Mazowiecka. Źródło: pismo Starosty Ostrowskiego z dnia 28.06.2023 r. Aktualnie realizowana jest budowa drogi KDD-133 (ul. Jana Kochanowskiego) i drogi ozn. symbolem KDD-207 i KDD-348 (ul. Jana Długosza) i opracowywana jest dokumentacja projektowa budowy dróg KDZ-19, KDL-22 i KDL-7 (ul. Wiejskiej). Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o decyzjach Źródło: pismo Wojewody Małopolskiego z 22.06.2023 r.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o decyzjach Źródło: pismo Wojewody Małopolskiego z 22.06.2023 r.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r. Brak informacji o decyzjach Źródło: pismo Wojewody Małopolskiego z 22.06.2023 r. GDOŚ nie wydał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji – budowy obiektu energetyki jądrowej. Źródło: pismo Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 17.07.2023 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r. Brak informacji o decyzjach Źródło: pismo Wojewody Małopolskiego z 22.06.2023 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r. Brak informacji o decyzjach Źródło: pismo Wojewody Małopolskiego z 22.06.2023 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r. Brak informacji o decyzjach Źródło: pismo Wojewody Małopolskiego z 22.06.2023 r.

		CPK informuje, że na terenie inwestycji ani w promieniu 1 km od działki nie są planowane żadne inwestycje/ inwestycje towarzyszące czy inne przedsięwzięcia związane z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego. Źródło: pismo Centralnego Portu Komunikacyjnego z 29.06.2023 r.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o decyzjach Źródło: pismo Wojewody Małopolskiego z 22.06.2023 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji Źródło: pismo Burmistrza Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 03.07.2023 r. Brak informacji o decyzjach Źródło: pismo Wojewody Małopolskiego z 22.06.2023 r.
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	1) Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 8/2023 wydana przez Starostę Ostrowskiego z 16.01.2023 r. dotycząca budowy 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. 3446/2 i 3446/3 w Ostrowi Mazowieckiej, obręb ewid. 0001, jednostka ewid. 141601_1/, powiat ostrowski, województwo mazowieckie. 2) Decyzja o przeniesieniu na Dewelopera pozwolenia na budowę (Znak sprawy AB.6740.2.22.2023) nr 8/2023 wydana przez Starostę Ostrowskiego dnia 20.11.2023r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu	Nie dotyczy	

na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 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 robót: 12.12.2023 r. Planowany termin zakończenia robót: 01.03.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległości pomiędzy budynkami - 8 m., zgodnie z projektem budowlanym.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ustalenie powierzchni użytkowej lokali nastąpi na podstawie inwentaryzacji powykonawczej wykonanej zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ok. 25 % - środki własne ok. 75 % - kredyt
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zasady wskazane są we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącym załącznik nr 1 do prospektu. Wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej: „§ 4 1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z Ustawą deweloperską jest zobowiązany do zapewnienia Nabywcom jednego z przewidzianych w art. 6 ww. Ustawy środków ochrony. 2. Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej (zwany w dalszej treści tego aktu „Bankiem”) prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr 46 8923 0008 0026 9192 2000 0008 na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej w dniu 19 marca 2024 roku (zwany w dalszej treści tego aktu „Rachunkiem” lub „Otwartym Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym”), którego posiadaczem jest Spółka. 3. Na rzecz Nabywców Bank utworzył indywidualny rachunek nabywcy, na którym Bank będzie ewidencjonował poszczególne wpłaty i wypłaty dokonane przez Nabywców, o numerze: _____ (zwanym w dalszej treści tego aktu „Rachunkiem Wirtualnym”). 4. Deweloper oświadcza, że: a) ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek,	

^{7*} Niepotrzebne skreślić

Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	b) Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, c) Bank będzie przekazywał na rzecz Spółki środki zgromadzone na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w wysokościach i zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanym w prospekcie informacyjnym (zwanego dalej „Harmonogramem”), d) wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie zarówno Rachunku, jak i Rachunku Wirtualnego obciążają Dewelopera, e) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, f) przed dokonaniem wypłaty z Rachunku na rzecz Dewelopera Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, w zakresie i na podstawie art. 17 Ustawy deweloperskiej oraz umowy o prowadzenie rachunku powierniczego – na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, a w przypadku zakończenia robót budowlanych – uzyskania ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków lub zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy przy braku sprzeciwu tego organu potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, g) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie - Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikającego z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę Nabywcy, h) w zakresie tej kontroli bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, określonej
--	--

	w art. 17 ust. 4 pkt 1) Ustawy deweloperskiej, a ponadto wejścia na teren budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty tej kontroli ponosi Deweloper, i) w przypadku wypowiedzenia Umowy rachunku powierniczego przez Bank – Bank informuje Nabywców o terminie, w którym wypowiedział tę Umowę, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia, j) w przypadku wypowiedzenia Umowy rachunku powierniczego Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć z innym bankiem Umowę rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej Umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, k) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na OMRP otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy deweloperskiej, l) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej w ust. i), w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku, m) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w pkt h) - informuje Nabywców o dokonanej zmianie, na papierze lub innym trwałym nośniku, n) Nabywcy mogą wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w pkt m). 5. Deweloper informuje, że:
--	---

	a) Deweloper zobowiązany jest do wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – zwany dalej „Fundusz”, który został wyodrębniony z Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), b) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywców na Rachunek w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku wpłaty dokonanej przez Dewelopera opłaty rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest jej wartość, c) składka stanowi iloczyn stawki procentowej, ustalonej w drodze rozporządzenia Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z Ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, której maksymalna wysokość nie może przekraczać 1% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku wpłaty opłaty rezerwacyjnej, d) wysokość stawki procentowej na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi 0,45%, e) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie podlega zwrotowi, f) Deweloper zobowiązany jest do dokonania wpłaty składki do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, a Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.”
--	--

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		Przewidywana data zakończenia realizacji	Etap harmonogramu rzeczowo-finansowego przedsięwzięcia deweloperskiego	Szacunkowy udział kosztów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
	ETAP I	15.12.2023	Zakup działki, przygotowanie placu budowy	10%
	ETAP II	01.02.2024	Wykopy, wykonanie łąw fundamentowych, wykonanie ścian fundamentowych, hydroizolacja ścian fundamentowych, termoizolacja ścian fundamentowych, montaż instalacji kanalizacji podposadzkowej,	10%
	ETAP III	01.03.2024	Zasyпки, wykonanie posadzki na gruncie, murowanie ścian nośnych parteru, strop betonowy nad parterem	15%
	ETAP IV	01.04.2024	Murowanie kanałów wentylacyjnych, murowanie ścian nośnych piętra, strop betonowy nad piętrem	15%
	ETAP V	15.06.2024	Montaż stolarki okiennej, murowanie ścian działowych, montaż okablowania instalacji elektrycznej wewnętrznej	15%
	ETAP VI	01.09.2024	Montaż drzwi zewnętrznych, izolacja stropodachu, wykonanie tynków wewnętrznych, montaż instalacji wodno-kanalizacyjnej	15%
	ETAP VII	15.11.2024	Montaż orurowania instalacji centralnego ogrzewania, wykonanie posadzek, Wykonanie elewacji, montaż kotłowni, montaż osprzętu elektrycznego	10%

			Wykonanie przyłącza elektrycznego, wody i kanalizacji, utwardzenie miejsc postojowych ścieżek i drogi wewnętrznej. Zakończenie prac budowlanych i uzyskanie dopuszczenia do użytkowania przez odpowiedni organ.	10%
	ETAP VIII	01.03.2025		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji <i>[Informacja dodatkowa dot. zmiany ceny na podstawie innej niż waloryzacja]</i> Cena może ulec zmianie w przypadkach opisanych we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącym załącznik nr 1 do prospektu. Wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej: „§ 5 [Cena lokalu] 8. Strony zgodnie oświadczają, że: a) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług dotyczącej dostawy przedmiotu niniejszej umowy, umówiona cena brutto Lokalu ulegnie odpowiedniej zmianie: i. w przypadku wzrostu stawki podatku cena ta wzrośnie - o kwotę wynikającą z różnicy między ceną brutto Lokalu obliczoną według nowej stawki podatku a ceną brutto Lokalu określoną w niniejszej umowie, ii. w przypadku obniżenia stawki podatku cena ta ulegnie zmniejszeniu o kwotę wynikającą z różnicy między ceną brutto określoną w niniejszej umowie a ceną brutto Lokalu obliczoną przy uwzględnieniu obniżonej stawki podatku, b) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług Deweloper dokona przeliczenia niezapłaconych przez Nabywcę części (transz) ceny, o których mowa w ust. 3 powyżej, których termin płatności przypadać będzie po dacie zmiany stawki podatku, według nowej stawki podatku oraz poinformuje o tym Nabywcę na piśmie najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed terminem odbioru Lokalu, o którym mowa w § 7 ust.3 tego aktu, c) Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku zmiany ceny brutto Lokalu w stosunku do pierwotnej ceny brutto Lokalu, wskutek zmiany stawki podatku od towarów i usług, powodującej zwiększenie ceny, które to prawo Nabywca będzie mógł wykonać w terminie 14 (czternastu) dni licząc od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia, o którym mowa w lit. b) powyżej, d) jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, różnica w cenie Lokalu wynikająca ze zmiany stawki podatku od towarów i usług zostanie rozliczona między Stronami nie później niż do dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę.			

	§ 6. [Powierzchnia Lokalu] 2. Strony postanawiają, że: a) w przypadku wystąpienia różnicy między projektowaną powierzchnią Lokalu określoną w § 2 ust. 3 tego aktu a ostateczną powierzchnią ustaloną po jego faktycznym obmiarze w oparciu o normę wskazaną w ust. 1, cena Lokalu wskazana w § 5 ust. 1 ulegnie odpowiedniej zmianie, a o powstałej na tej podstawie różnicy w cenie Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed terminem odbioru Lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 3 tego aktu, b) w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni, o której mowa w lit. a) powyżej, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, licząc od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia, o którym mowa w lit. a) powyżej, c) jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, różnica w cenie Lokalu wynikająca ze zmiany powierzchni Lokalu, zostanie rozliczona między Stronami nie później niż do dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę.”
--	--

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	Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik nr 1 do prospektu. Ustawa deweloperska – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej: „§ 10. [Odstąpienie od umowy] 1. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach wskazanych w art. 43 Ustawy deweloperskiej, to jest, jeżeli: 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub 36 Ustawy deweloperskiej, 2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto
---	--

	umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 5) Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej; 6) Deweloper nie przeniósł na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej 7) Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, 8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy deweloperskiej, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, 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 Ustawy deweloperskiej, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej, 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 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej . 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej. 7. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku wskazanym w § 5 ust. 8, tj. gdy powykonawcza Powierzchnia Łączna Lokalu będzie różnić się od projektowanej Powierzchni Łącznej Lokalu, wskazanej w § 2 ust. 3 niniejszej Umowy, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia
--	---

	doręczenia mu zawiadomienia o terminie odbioru Lokalu wraz z informacją o końcowym rozliczeniu Stron. 8. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku wskazanym w § 6 ust. 2, tj. zmiany stawki VAT, o ile spowoduje wzrost ceny Lokalu określonej w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o terminie odbioru Lokalu wraz z informacją o końcowym rozliczeniu Stron. 9. Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach wskazanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, to jest: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania umowy przenoszącej na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy w którymkolwiek z przypadków określonych w niniejszym akcie wymaga zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności oraz jest skuteczne tylko wtedy, gdy zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie prawa własności Lokalu, wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 11. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie ww. roszczenia z księgi wieczystej oraz dostarczyć ją Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy. 12. Odstąpienie od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron oznaczać będzie, że niniejsza umowa deweloperska uważana będzie za niezawartą, a środki wpłacone przez Nabywcę na poczet ceny za Lokal podlegać będą zwrotowi na jego rzecz w nominalnej wysokości na następujących warunkach: 1) kwota pozostająca na mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie zwrócona Nabywcy przez Bank prowadzący tenże rachunek niezwłocznie, zgodnie z postanowieniami powołanej powyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, 2) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę, kwota wypłacona z mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloperowi zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 14 (czternastu)
--	--

	dni od dnia doręczenia przez Nabywcę Deweloperowi, wskazanego w ust. 10 powyżej, oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zawierającego w treści podstawę odstąpienia oraz zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, 3) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, kwota wypłacona z mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloperowi zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia przez Nabywcę Deweloperowi, wskazanego w ust. 11 powyżej, oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu (lub jeszcze nieujawnionego roszczenia, ale co do którego wniosek o jego ujawnienie został złożony w sądzie).”
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper przedstawi zgodę banku – wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności przedmiotu umowy po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie Banku do jej udzielenia.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) ~~aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;~~
- 3) ~~pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;~~
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) ~~przewodzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku;~~
 - b) ~~realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;~~
- 5) projektem budowlanym;
- 6) ~~decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;~~
- 7) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~
- 8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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,
 - b) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje~~

Biuro sprzedaży: Łomża, Plac Kościuszki 1, Ostrów Mazowiecka, ul. Wiejska (na terenie inwestycji, po uprzednim umówieniu)

Kontakt: telefon: +48 737 666 000; email: sprzedaz@lewiarz.pl

Godziny pracy: Poniedziałek – Piątek, w godzinach: 8:00-15:00

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, 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 Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej,
- 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, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej korzysta także z następujących znaków towarowych: brak informacji,

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

III. 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 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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

Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....