

PROSPEKT INFORMACYJNY

Zakamarki



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 2026.07.16

MARKI sp. z o.o.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	MARKI sp. z o.o. KRS 0001076368
Adres	ul. Ząbkowska 14 lok. 11, 03-735 Warszawa
NIP i REGON	NIP 1133118706, REGON 527233006
Nr telefonu	+48 606 168 884
Adres poczty elektronicznej	kontakt@nordic-hd.pl
Adres strony internetowej	osiedle-zakamarki.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

(należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nie dotyczy

OSTATNIO UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Nie dotyczy

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 1

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie 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	Marki, Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego 102, dz. ew. nr 30/7, obręb 0038-4-06
Numer księgi wieczystej	WA1W/00029926/8

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej

Hipoteka umowna do kwoty 52.500.000 zł w celu zabezpieczenia wierzytelności VeloBank S.A. z siedzibą w Warszawie w związku z zawartą dnia 31 marca 2025 r. umową kredytu na finansowanie kosztów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

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 wpływające na warunki życia ³

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo – Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (od zachodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Leonida Teligi (od północnej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, osiedli domów jednorodzinnych, terenów zieleni i rekreacyjnych, obiektów zabytkowych, parkingów naziemnych, magazynów, hurtowni, terenów przemysłowych i produkcyjnych, terenów usługowych (w szczególności przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
- sąsiedztwo stacji kontroli pojazdów przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- sąsiedztwo boiska Orlik przy ul. Stawowej 16 i klubu sportowego MKS Marcovia przy ul. Wspólnej 12,
- sąsiedztwo warsztatów samochodowych w szczególności przy ul. Słonecznej 2F,
- sąsiedztwo terenów przemysłowych, produkcyjnych, hurtowni i magazynów w szczególności przy ul. Okólnej i Słonecznej,
- sąsiedztwo przedszkoli, szkół podstawowych i ponadpodstawowych w szczególności przy ul. Słonecznej,
- sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej „Pustelnik” 110/15kV w rejonie ul. Kresowej,
- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej (od północnej strony inwestycji – w odległości ok. 100 m),
- sąsiedztwo placu zabaw Podwórko NIVEA przy ul. Sportowej 7,
- sąsiedztwo kościoła pw. Św. Izydora i plebani przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- sąsiedztwo punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych i Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Dużej,
- sąsiedztwo komisariatu policji przy ul. Sportowej 5,
- sąsiedztwo stacji paliw i myjni samochodowej przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 123B,
- lokalizacja strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego oraz obiektów zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do rejestru konserwatora zabytków i obiektów w ewidencji konserwatora zabytków w rejonie Al. Józefa Piłsudskiego, ul. Okólnej i ul. Fabrycznej,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (wzdłuż rzeki Długiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych (na południe od ul. Leopolda Lisa Kuli do rzeki Długiej),
- cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w rejonie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 222, 215, 2151,
- lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji (w Parku Miejskim przy rzece Długiej),
- fragment obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany

(tereny w obrębach 1-16, 3-03, 3-06, 3-08, 4-01, 4-03, 5-03), a część jako obszar rewitalizacji (podobszary: Kompleks Urbanistyczny Osiedla Robotniczego Braci Briggsów, Urząd Miasta Marki, Małachowskiego, Wspólna, Grunwaldzka).

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim

(numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji)

Plan ogólny gminy: Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzone Uchwałą Nr XXXI/226/2012 z dnia 24 października 2012 r. Rady Miasta Marki

Dostęp: <https://bip.marki.pl/artykuly/1704/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarska, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajączka, Al. Marszałka J. Piłsudskiego, przyjęta Uchwałą Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach, przyjęty Uchwałą Nr LXXXIII/834/2024 Rady Miasta Marki z dnia 27 marca 2024 r.

Dostęp: <https://marki.e-mapa.net/wykazplanow/>

Miejscowy plan odbudowy: Nie został uchwalony na terenie inwestycji

Inne: Tereny zdegradowane i obszary rewitalizacji – Uchwała nr X/98/2019 Rady Miasta Marki z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Marki.

Dostęp: <https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2019/7156/>

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2 - ROZDZIAŁ 5.1.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim ⁴

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2 - ROZDZIAŁ 5.2.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na terenie inwestycji obowiązują zapisy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarska, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajączka, Al. Marszałka J. Piłsudskiego, przyjętej Uchwałą Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach, przyjętego Uchwałą Nr LXXXIII/834/2024 Rady Miasta Marki z dnia 27 marca 2024 r.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim ⁵

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2 - ROZDZIAŁ 4.2.

decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach: ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2 - ROZDZIAŁ 4.3.

uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania: Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

miejscowych planach odbudowy: Nie został uchwalony na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji

mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego: ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2 - ROZDZIAŁ 4.7.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 3

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

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

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

⁴ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 609pR/2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r. Starosta Wołomiński

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 4

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	02.10.2024 - rozpoczęcie budowy 31.07.2026 - zakończenie budowy
---	---

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

liczba budynków	2
rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynki zaprojektowane na rzucie prostokąta. Budynek nr 2 jest obrócony o kąt zbliżony do 45 stopni (sąsiedzi nie zagląдают sobie wzajemnie do okien). Minimalny odstęp między budynkami to 16 m.

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego

Kredyt bankowy: 64%
Środki własne: 20%
Środki nabywców: 16%

Środki ochrony nabywców

1. Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy: otwarty
2. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny:
0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy („Rachunek”) służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej.

Wypłata środków zdeponowanych na Rachunku następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w jego harmonogramach.

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w jego harmonogramach.

Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

VeloBank S.A.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

- Cena za lokal mieszkalny jest ceną brutto i obejmuje należny podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązującej na dzień zawarcia umowy deweloperskiej stawki tego podatku. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług cena za lokal mieszkalny ulegnie zmianie, proporcjonalnie do wysokości zmiany stawki podatku od towarów i usług (w zakresie, w jakim zmiana stawki tego podatku będzie miała wpływ na cenę za lokal).
- W przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonany przez osobę uprawnioną, powierzchnia lokalu mieszkalnego różnić się będzie w stosunku do powierzchni określonej w umowie deweloperskiej, cena za lokal ulegnie odpowiedniej zmianie, proporcjonalnie do wielkości różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu mieszkalnego, wynikającą z obmiaru powykonawczego a powierzchnią określoną w umowie deweloperskiej.

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

Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej („Umowa”) w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;
- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z jego załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy;
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi, w terminie określonym w Umowie;

7) gdy Deweloper, w przypadku wypowiedzenia przez bank umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, iż Nabywca ma prawo odstąpienia po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z §5 Umowy;

8) w przypadku gdy w razie podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57) lit. a) lub b) ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy, rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał Nabywcy oświadczenia tego banku potwierdzającego, że rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy;

9) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;

10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, zgodnie z art. 41 ust. 15 Ustawy;

11) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 794) (w przypadku ogłoszenia upadłości Dewelopera), który stanowi m.in., że jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości Dewelopera zobowiązania z umowy deweloperskiej nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie Dewelopera i zażądać od Nabywcy spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy odstąpić ze skutkiem na dzień ogłoszenia upadłości;

12) w przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonany przez osobę uprawnioną, powierzchnia Lokalu będzie mniejsza bądź większa w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej Umowie o więcej niż 2 % (dwa procent), przy czym prawo to może być wykonane w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Lokalu, najpóźniej w terminie przewidzianym w niniejszej Umowie na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności; prawo to nie przysługuje w przypadku, gdy zmniejszenie bądź zwiększenie powierzchni Lokalu jest wynikiem przeprowadzonych przez Nabywcę robót wykończeniowych w Lokalu.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości wskazanej tam informacji.-

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. W przypadku odstąpienia, zgodnie z postanowieniami pkt 6) powyżej Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:

1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Oświadczenie (zgoda na wykreślenie roszczenia wynikającego z Umowy) zostanie złożone przez Nabywcę do depozytu notarialnego w kancelarii notarialnej na warunkach określonych szczegółowo w protokole z przyjęcia dokumentu do depozytu. Oświadczenie to będzie przechowywane w kancelarii, w terminie najpóźniej do roku licząc od dnia przewidzianego do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, a zostanie wydane Deweloperowi przez notariusza w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę po przedłożeniu notariuszowi dokumentów potwierdzających wykonanie przez daną Stronę prawa odstąpienia, które szczegółowo zostaną opisane w protokole przyjęcia do depozytu. Prawo odstąpienia od Umowy wykonuje się na podstawie oświadczenia złożonego przez daną Stronę w formie pisemnej, doręczonego drugiej Stronie listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, na adres wskazany w komparcji niniejszego aktu notarialnego. W przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze Stron z prawa odstąpienia od Umowy, Deweloper zwróci Nabywcy (na wskazany przez

Nabywcę rachunek bankowy) - zgodnie z Umową o prowadzenie Rachunku Powierniczego dokonane przez Nabywcę wpłaty w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy, nie wcześniej jednak niż w terminie 7 dni od dnia zwrotu Lokalu przez Nabywcę (o ile Lokal zostanie Nabywcy wydany) oraz wyrażenia przez Nabywcę i doręczenia Deweloperowi zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Deweloper zwróci Nabywcy, dokonane przez Nabywcę wpłaty, pomniejszone o udokumentowane koszty prac koniecznych do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego (to jest stanu z dnia, w którym Lokal został Nabywcy wydany).

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 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 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 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.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 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 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w VeloBank S.A, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec VeloBank S.A,
- 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,
- VeloBank S.A.korzysta także z następujących znaków towarowych: VELOBANK, VELO BANK

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

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 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

Pozostałe załączniki

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 6

**Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej
do jego reprezentacji**

.....

ZAŁĄCZNIKI

1. Doświadczenie Dewelopera
2. Informacje Publiczne
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia
4. Pozwolenie na budowę
5. Harmonogram Prac Budowlanych
6. i354-zmienione na P.Sobania AKTUALNY 04.2026 wzór umowy deweloperskiej Marki

Załącznik 1 - Doświadczenie Dewelopera



Załącznik nr 1 **Historia i udokumentowane doświadczenie Dewelopera**

Marki sp. z o.o. działa w założonej przez inwestorów norweskich i polskich grupie Nordic House Deweloper – od 2006 roku obecnej na rynku nieruchomości mieszkaniowych warszawskiej Pragi. Grupa specjalizuje się w inwestycjach w kamienice – budynki nierzadko zabytkowe lecz niekiedy nieco zapomniane.

Do tej pory Grupa zakończyła 8 inwestycji w Warszawie, tj.:

- 1) przy ulicy Żąbkowskiej 5, gdzie zbudowała budynek mieszkalno-usługowy kamienicy frontowej oraz przeprowadziła remont i modernizację istniejących oficyn mieszkalnych (pozwolenie na użytkowanie: styczeń 2015), 3500 m2 PUM (51 mieszkań + 3 lokale usługowe)
- 2) przy ul. Jagiellońskiej 32, gdzie wykonała remont i modernizację zabytkowej kamienicy (pozwolenie na użytkowanie: marzec 2015), 4200 m2 PUM (40 mieszkań + 2 lokale usługowe)
- 3) przy ul. Małej 1, gdzie wykonała nadbudowę kamienicy frontowej oraz remont i przebudowę oficyny (pozwolenie na użytkowanie: marzec 2017), 1200 m2 PUM (24 mieszkania + 2 lokale usługowe)
- 4) przy ul. Żąbkowskiej 14, gdzie wykonała remont i przebudowę budynku frontowego oraz budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na wolnej części posesji (pozwolenie na użytkowanie: wrzesień 2018), 3500 m2 PUM (51 mieszkań + 4 lokale usługowe)
- 5) przy ul. Małej 3, gdzie wykonała remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (pozwolenie na użytkowanie: czerwiec 2019), 1800 m2 (40 mieszkań + 2 lokale usługowe)
- 6) przy ul. Grodzieńskiej 48, gdzie zbudowała budynek mieszkalny wielorodzinny (pozwolenie na użytkowanie: marzec 2022), 660 m2 PUM (23 mieszkania)
- 7) przy ul. Radzywińskiej 49, gdzie wyremontowała i przebudowała (wraz z odtworzeniem części zniszczonych) budynek istniejący (pozwolenie na użytkowanie: kwiecień 2022), 360 m2 PUM (3 mieszkania + 2 lokale usługowe)
- 8) Przy ul. Pięknej 16a, gdzie wykonała generalny remont i modernizację kamienicy z adaptacją poddaszy na cele mieszkaniowe, 1000 m2 (20 mieszkań)

Wcześniej, w latach 1998-2008, doświadczenie w wykonywaniu projektów mieszkaniowych Grupa zdobywała w Oslo (Norwegia), gdzie uczestniczyła w realizacji 10 inwestycji.

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

REDNET

CONSULTING

DZ. EW. NR 30/7 OBR. 4-06
MARKI, AL. JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI	2
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA	2
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU	3
4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH	4
4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego miasta Marki	4
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	6
4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km	14
4.4. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	15
4.5. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	15
4.6. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	15
4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego	15
4.8. Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę	16
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI	20
5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	20
5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	25

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim, w Markach, przy al. Józefa Piłsudskiego, na działce ewidencyjnej nr 30/7 w obrębie ewidencyjnym nr 4-06.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: REDNET Property Group Sp. z o. o. na podstawie mapy dostępnej w: <http://openstreetmap.org/>

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo – Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (od zachodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Leonida Teligi (od północnej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, osiedli domów jednorodzinnych, terenów zieleni i rekreacyjnych, obiektów zabytkowych, parkingów naziemnych, magazynów, hurtowni, terenów przemysłowych i produkcyjnych, terenów usługowych (w szczególności przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
- sąsiedztwo stacji kontroli pojazdów przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- sąsiedztwo boiska Orlik przy ul. Stawowej 16 i klubu sportowego MKS Marcovia przy ul. Wspólnej 12,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- sąsiedztwo warsztatów samochodowych w szczególności przy ul. Słonecznej 2F,
- sąsiedztwo terenów przemysłowych, produkcyjnych, hurtowni i magazynów w szczególności przy ul. Okólnej i Słonecznej,
- sąsiedztwo przedszkoli, szkół podstawowych i ponadpodstawowych w szczególności przy ul. Słonecznej,
- sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej „Pustelnik” 110/15kV w rejonie ul. Kresowej,
- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej (od północnej strony inwestycji – w odległości ok. 100 m),
- sąsiedztwo placu zabaw Podwórko NIVEA przy ul. Sportowej 7,
- sąsiedztwo kościoła pw. Św. Izydora i plebani przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- sąsiedztwo punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych i Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Dużej,
- sąsiedztwo komisariatu policji przy ul. Sportowej 5,
- sąsiedztwo stacji paliw i myjni samochodowej przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 123B,
- lokalizacja strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego oraz obiektów zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do rejestru konserwatora zabytków i obiektów w ewidencji konserwatora zabytków w rejonie Al. Józefa Piłsudskiego, ul. Okólnej i ul. Fabrycznej,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (wzdłuż rzeki Długiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych (na południe od ul. Leopolda Lisa Kuli do rzeki Długiej),
- cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w rejonie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 222, 215, 2151,
- lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji (w Parku Miejskim przy rzece Długiej),
- fragment obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (tereny w obrębach 1-16, 3-03, 3-06, 3-08, 4-01, 4-03, 5-03), a część jako obszar rewitalizacji (podobszary: Kompleks Urbanistyczny Osiedla Robotniczego Braci Briggsów, Urząd Miasta Marki, Małachowskiego, Wspólna, Grunwaldzka).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarska, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajączka, Al. Marszałka J. Piłsudskiego, przyjętej Uchwałą Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r. i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach, przyjętego Uchwałą Nr LXXXIII/834/2024 Rady Miasta Marki z dnia 27 marca 2024 r.

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Uchwałą nr X/98/2019 Rady Miasta Marki z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Marki, fragment obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (tereny w obrębach 1-16, 3-03, 3-06, 3-08, 4-01, 4-03, 5-03), a część jako obszar rewitalizacji (podobszary: Kompleks Urbanistyczny Osiedla Robotniczego Braci Briggsów, Urząd Miasta Marki, Małachowskiego, Wspólna, Grunwaldzka). Ustanawia się na rzecz Gminy Miasto Marki prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości na obszarze rewitalizacji.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od omawianego zamierzenia inwestycyjnego posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki przyjętym Uchwałą Nr XXXI/226/2012 z dnia 24 października 2012 r. Rady Miasta Marki,
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego,
- wydanymi pozwoleniami na budowę.

Posłużono się również: rejestrami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, miejscowymi planami odbudowy, uchwałą krajobrazową, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego miasta Marki

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzone Uchwałą Nr XXXI/226/2012 z dnia 24 października 2012 r. Rady Miasta Marki.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki

- rozbudowa układu drogowego i zdublowanie osi komunikacyjnej miasta o ciągi ulic zbiorczych - obsługujących nowe osiedla zarówno w zakresie komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej,
- budowa przedłużenia Trasy Toruńskiej w kierunku wschodnim o standardzie drogi ekspresowej z węzłem „Zielonka”, a dalej w kierunku północno-wschodnim - nowej trasy o parametrach drogi ekspresowej S8

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

„Via Baltica”, zaś w kierunku południowo-wschodnim od węzła „Drewnica” Wschodniej Obwodnicy Warszawy (S17),

- modernizacja Al. J. Piłsudskiego – drogi krajowej nr 8 klasy głównej (G),
- budowa ciągu ulic Słoneczna – Projektowana – Stawowa – Gliniecka o parametrach drogi zbiorczej (Z),
- planowana komunikacja autobusowa lokalna wzdłuż ul. Słonecznej,
- poprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wzdłuż tras turystycznych,
- lokalizacja ścieżek rowerowych m.in. wzdłuż ul. Okólnej, Słonecznej i al. Józefa Piłsudskiego,
- budowa parkingów dla rowerów przy każdym budynku użyteczności publicznej,
- budowa tras tramwajowych wraz z infrastrukturą techniczną,
- zagospodarowanie terenów rekreacyjno – sportowych przy ul. Stawowej i Wspólnej,
- budowa gimnazjum z salą sportowo – widowiskową,
- modernizacja szkół z rozbudową bazy sportowej,
- rozbudowa sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowa lokalnych stacji transformatorowych, jako wewnętrznych (wbudowanych) lub kontenerowych,
- budowa nowych i modernizacja istniejących sieci telekomunikacyjnych,
- rozbudowa miejskiej sieci wodociągowej,
- budowa systemu kanalizacji ściekowej o układzie grawitacyjno-tłocznym opartego o przepompownie ściekowe,
- zaleca się prowadzenie nowych i przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych liniami kablowymi (przewodami kablowymi) w centralnych rejonach miasta i na obszarach zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego; na pozostałych terenach dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych,
- zachowanie i ochrona wartościowej zieleni wysokiej, w tym postulowane objęcie ochroną cennych szpalerów, grup i pojedynczych drzew,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych,
- nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych,
- nakaz rekultywacji terenów powyrobiskowych i poprzeczenia realizacji inwestycji na tych terenach badaniami geotechnicznymi,
- nakaz sukcesywnego podłączenia wszystkich obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia - w miarę obejmowania jej zasięgiem poszczególnych obszarów miasta,
- ustala się lokalizację strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego oraz obiektów zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do rejestru konserwatora zabytków i obiektów w ewidencji konserwatora zabytków w rejonie al. Józefa Piłsudskiego, ul. Okólnej i ul. Fabrycznej,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - przedłużenie podstawowych przewodów kanalizacji sanitarnej wzdłuż ulic Sowińskiego, Sportowej, Zajęczka, Dzikiem, Bandurskiego, Lisa-Kuli, Józefa Piłsudskiego, Dużej, Grunwaldzkiej,
 - przedłużenie podstawowych przewodów sieci wodociągowej wzdłuż ulic Stawowej, Wspólnej,
 - realizacja przepompowni ścieków m.in. przy ul. Okólnej i Bandurskiego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki dostępne jest pod adresem: <https://bip.marki.pl/artykuly/1704/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego>

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia dwunastu planów miejscowych:

1. Uchwała Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarska, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajęczka, Al. Marszałka J. Piłsudskiego.
2. Uchwała Nr XLVII/372/2013 Rady Miasta Marki z dnia 30 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej.
3. Uchwała Nr XXVII/185/2001 Rady Miejskiej w Markach z dnia 29 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Marki „Centrum – Sportowa”.
4. Uchwała Nr XLIX/238/98 Rady Miejskiej w Markach z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki „SAM 81”.
5. Uchwała Nr XLIII/202/97 Rady Miejskiej w Markach z dnia 16 września 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki „Lisi Jar”, zmieniona Uchwałą Nr XLV/526/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki.
6. Uchwała Nr X/68/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 7 lipca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki „Marki MWU”.
7. Uchwała Nr LI/558/2022 Rady Miasta Marki z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach.
8. Uchwała Nr LXXXIII/834/2024 Rady Miasta Marki z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach.
9. Uchwała Nr XXXI/218/2005 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Marki VIII”.
10. Uchwała Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki „Marki Południe”, zmieniona Uchwałą Nr XLV/531/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki.
11. Uchwała nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”, zmieniona Uchwałą nr XLV/532/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”.

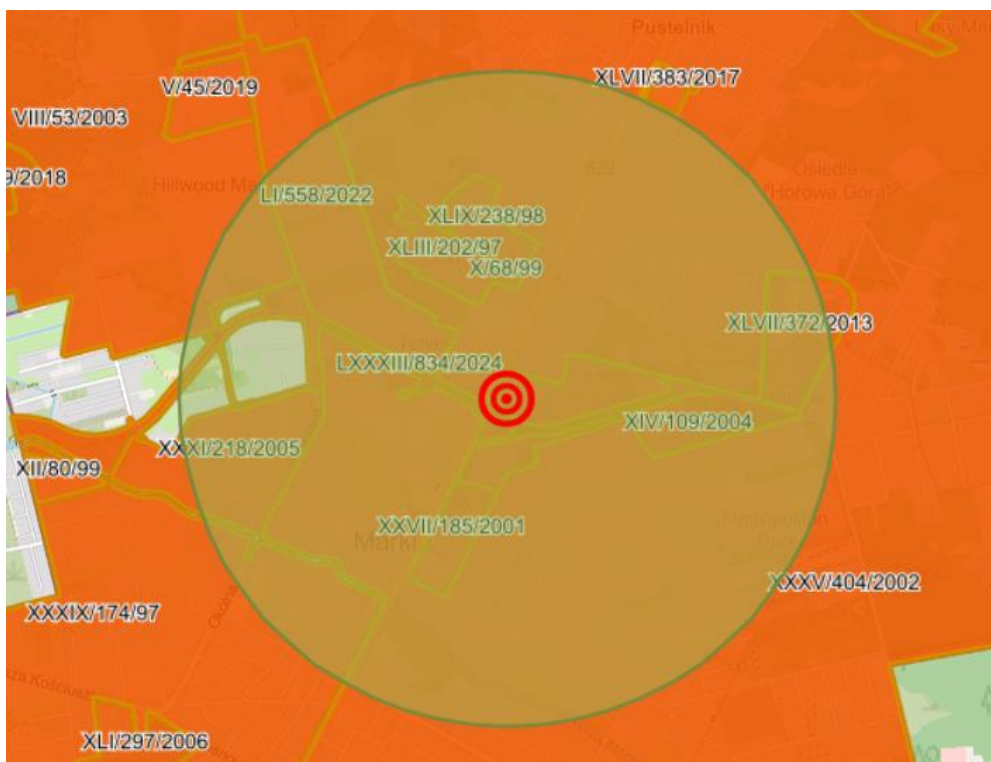
Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

12. Uchwała Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, zmieniona Uchwałą Nr XLV/528/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”.

Na mapie na kolejnej stronie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: REDNET Property Group Sp. z o. o. na podstawie mapy dostępnej w: <https://marki.e-mapa.net/wykazplanow/>

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarska, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajączka, Al. Marszałka J. Piłsudskiego:

- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usług sportu i rekreacji, terenów komunikacji samochodowej i pieszej,
- na całym obszarze dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowo-usługowych o powierzchni ponad 1000 m²,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej miasta, między innymi takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- ustala się bezwzględną ochronę istniejących zadrzewień pełniących funkcje ochronne,
- nie dopuszcza się lokalizacji i rozbudowy obiektów oraz urządzeń uciążliwych dla podstawowych funkcji terenu lub mogących pogorszyć stan środowiska,
- nie dopuszcza się lokalizacji zakładów rzemieślniczych o charakterze produkcyjnym mogących pogorszyć stan środowiska,
- w wyznaczonej na Rysunku Zmiany Planu strefie uciążliwości od Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego wprowadza się zakaz wznoszenia zabudowy chronionej,
- realizacja zabudowy na terenach powyrobowiskowych musi być poprzedzona rekultywacją terenu,
- w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej wskazanej na rysunku planu zagospodarowanie terenu może być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w terenie UM ustala się możliwość realizacji stacji paliw pod warunkiem, że jej strefa uciążliwości będzie zamykać się w strefie uciążliwości od Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie pasów ulicznych ulic lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD), pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego i w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwa ruchu, w formie prostopadłych zatok parkingowych wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych,
- ustala się realizację drogi 179 KUD - ul. Projektowana 2 KS, stanowiącej przedłużenie ul. Stawowej w kierunku projektowanej Trasy Mostu Północnego,
- ustala się realizację drogi 178 KUD - ul. Projektowana 1 KS, stanowiącej drogę dojazdową do projektowanej Trasy Mostu Północnego od strony ul. Kardynała Wyszyńskiego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej:

- ustala się ochronę istniejących zbiorników wodnych z dopuszczeniem ich rekultywacji, zmiany linii brzegowej, kształtowania skarp oraz działań mających na celu funkcjonowanie ich jako zbiorniki retencyjne oraz otwarte tereny zieleni parkowej,
- dopuszcza się przekształcenie części istniejących zbiorników wodnych w ogólnodostępne tereny zielone oraz sportowe,
- na terenie ZP/US ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, wprowadzanie nowych nasadzeń, w tym także w formie szpalerów drzew,
- ustala się ochronę cennych drzew, oznaczonych na rysunku planu, poprzez ich zachowanie z dopuszczeniem przesadzeń lub wycinki w przypadku uschnięcia, bardzo złego stanu zdrowia lub kolizji z projektowaną infrastrukturą techniczną, sportową i drogową,
- zakaz lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej,
- ustala się lokalizację obiektów małej architektury,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dopuszcza się, bez zmiany planu, przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej lub rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
- ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych w ziemi lub napowietrznych,
- ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,
- w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się budowę i rozbudowę linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Marki „Centrum – Sportowa”:

- na całym obszarze działania zmiany planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
- ustala się bezwzględną ochronę istniejących zadrzewień pełniących funkcje ochronne,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o charakterze uciążliwym mogącym pogorszyć stan środowiska,
- w wyznaczonej na rysunku zmiany planu strefie uciążliwości od Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego wprowadza się zakaz wznoszenia zabudowy chronionej,
- na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- ustala się utworzenie otwarc widokowych na zabytkową zabudowę - w tym dominantę wieży kościoła Św. Izydora oraz gmach Urzędu Miasta,
- ustala się rozdzielczy niepełny system kanalizacji, ograniczony do budowy sieci sanitarnej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki „SAM 81”:

- na całym obszarze dopuszcza się utrzymywanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
- ustala się bezwzględną ochronę istniejących zadrzewień pełniących funkcje ochronne,
- obiekty i zakłady rzemieślnicze o charakterze produkcyjnym mogącym pogorszyć stan środowiska mogą być lokalizowane po uprzednim wykonaniu oceny wpływu inwestycji na stan środowiska,
- na terenie objętym Planem dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich, jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków bez konieczności zmiany niniejszego Planu,
- w strefie uciążliwości linii energetycznych 110kV, których przebieg zaznaczony jest na rysunku Planu obowiązują ograniczenia zabudowy określone w przepisach szczególnych,
- ustala się rozdzielczy niepełny system kanalizacji, ograniczony do budowy sieci sanitarnej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki „Lisi Jar” wraz ze zmianami:

- na całym obszarze działania planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
- ustala się bezwzględną ochronę istniejących zadrzewień pełniących funkcje ochronne,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- obiekty i zakłady rzemieślnicze o charakterze produkcyjnym mogą pogorszyć stan środowiska mogą być lokalizowane po uprzednim wykonaniu oceny wpływu inwestycji na stan środowiska,
- na terenie objętym Planem (z wyjątkiem §11) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- ustala się rozdzielczy niepełny system kanalizacji, ograniczony do budowy sieci sanitarnej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki „Marki MWU”:

- na całym obszarze działania planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
- ustala się bezwzględną ochronę istniejących zadrzewień pełniących funkcje ochronne,
- na terenie objętym Planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- ustala się, że do czasu zrealizowania systemu wodociągu komunalnego obszar będący przedmiotem planu powinien być zaopatrzony z lokalnego źródła,
- ustala się rozdzielczy system niepełny kanalizacji, ograniczony do budowy sieci sanitarnej,
- do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach”:

- w terenach 1U, 1PU, 2PU, 3PU ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- ustala się położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP 215 Subniecka Warszawska i GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały,
- ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 4,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości po 18,0 m w obie strony od osi linii, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym,
- w terenach 3PU, 4PU ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania, związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- ustala się budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- w zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, ustala się budowę sieci wodociągowej o średnicy nominalnej (DN), przebudowę sieci wodociągowej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych,
- ustala się budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 90 mm i przebudowę sieci kanalizacyjnej do średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 90 mm,
- ustala się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 200 mm i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej do średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 200 mm,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, budowę sieci gazowej o średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebudowę sieci gazowej do średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych – zbiorniki stałe gazu płynnego,
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- przy budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznych nakazuje się stosowanie linii kablowych,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w granicach planu
- dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła,
- ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
- w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach:

- ustala się zachowanie rowów i kanałów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem z dopuszczeniem ich przebudowy w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie całego systemu,
- zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,
- zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszar objęty planem położony jest całkowicie w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222, 2151 i 215, gdzie obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
- ustala się realizację drogi zbiorczej 1KDZ – fragment Trasy Mostu Północnego o przebiegu od ul. Bandurskiego do ul. Słonecznej,
- ustala się realizację drogi zbiorczej 3KDZ – fragment Trasy Mostu Północnego o przebiegu od ul. Słonecznej do ul. Stawowej,
- ustala się realizację dróg dojazdowych,
- dopuszcza się prowadzenie komunikacji tramwajowej lub Metrobusu (BRT) w liniach rozgraniczających dróg 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 1KDG,
- na terenach 1KDP i 1KDP/U dopuszcza się lokalizację parkingów działających w systemie „Parkuj i Jedź”.
- w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizowanie dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, służących odwodnieniu dróg i parkingów w liniach rozgraniczających terenów dróg, terenów parkingów i terenów zieleni urządzonej,
- dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy głównych kolektorów nie mniejszej niż Ø300 mm,
- dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących do wytworzenia energii elektrycznej energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
- ustala się budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż Ø32 mm,
- ustala się realizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo – rowerowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Marki VIII”:

- na całym terenie objętym planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych,
- ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- ustala się ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności istniejących rowów melioracyjnych,
- wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu, z wyjątkiem urządzeń okresu przejściowego wymienionych w ustaleniach przejściowych, wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza strefą przemysłowo – techniczną PT, z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki „Marki Południe” wraz ze zmianami:

- na całym obszarze działania planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
- ustala się bezwzględną ochronę istniejących zadrzewień pełniących funkcje ochronne,
- adaptuje się istniejące zadrzewienia, przy czym wyznacza się elementy nienaruszalne lub takie, których zmiana lub przekształcenie wymaga każdorazowego uzgodnienia z Konserwatorem Przyrody,
- obiekty i zakłady rzemieślnicze o charakterze produkcyjnym mogącem pogorszyć stan środowiska mogą być lokalizowane po uprzednim wykonaniu oceny wpływu inwestycji na stan środowiska,
- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla terenów przy Al. Józefa Piłsudskiego,
- w strefie 20 m od brzegu rzeki Długiej obowiązuje zakaz inwestowania kubaturowego i obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych,
- na terenie objętym Planem (z wyjątkiem ust. Art. 11) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- ustala się przedłużenie ul. Pocztovej do ul. 11 Listopada,
- plan ustala lokalizację dla wolnostojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV o powierzchni 8 x 8 m² z dostępem od strony drogi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II” wraz ze zmianami:

- ustala się lokalizację strefy ochrony prawnej konserwatora zabytków,
- ustala się przedłużenie trasy Mostu Północnego, o funkcji ulicy głównej G,
- dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dopuszcza się możliwość budowy ogólnodostępnych parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zieleni itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych,
- ustala się objęcie obsługą wodociagową całego terenu w granicach opracowania,
- ustala się, że system kanalizacji ściekowej miasta stanowić będzie układ grawitacyjno - tłoczny, oparty na ośmiu przepompowniach ścieków, powiązany z lokalnymi układami kanalizacji niekonwencjonalnej (ciśnieniowej lub podciśnieniowej),
- ustala się, że system kanalizacji deszczowej miasta stanowić będzie pięć lokalnych układów sprzężonych z podczyszczalniami i zbiornikiem retencyjno – sedimentacyjnym,
- ustala się lokalizację stacji transformatorowych wewnątrzowych oraz słupowych,
- ustala się utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni,
- ustala się ochronę rezerwatu przyrody oraz istniejących pomników przyrody w granicach określonych powierzchni,
- ustala się ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności podstawowych cieków i zbiorników wodnych oraz istniejących rowów melioracyjnych,
- dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków,
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu, z wyjątkiem urządzeń okresu przejściowego wymienionych w ustaleniach przejściowych,
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza strefą przemysłowo – techniczną PT, z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII” wraz ze zmianami:

- na całym terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 1000m²,
- na całym terenie objętym planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
- dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego,
- dopuszcza się możliwość budowy ogólnodostępnych parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zieleni itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych,
- ustala się objęcie obsługą wodociagową całego terenu w granicach opracowania,
- ustala się, że system kanalizacji ściekowej miasta stanowić będzie układ grawitacyjno - tłoczny, oparty na ośmiu przepompowniach ścieków, powiązany z lokalnymi układami kanalizacji niekonwencjonalnej (ciśnieniowej lub podciśnieniowej),
- ustala się, że system kanalizacji deszczowej miasta stanowić będzie pięć lokalnych układów sprzężonych z czterema podczyszczalniami i jednym zbiornikiem retencyjno – sedimentacyjnym,
- dopuszcza się realizację stacji transformatorowych,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- ustala się utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni,
- ustala się ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności istniejących rowów melioracyjnych,
- wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu, z wyjątkiem urządzeń okresu przejściowego wymienionych w ustaleniach przejściowych,
- wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza strefą przemysłowo – techniczną PT, z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów,
- ustala się orientacyjną lokalizację przepompowni ścieków oznaczoną na rysunku planu symbolem NU.

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od sierpnia 2014 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 0050.35.2024 z dnia 16.01.2024 r., o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie instalacji do magazynowania gazu LPG wraz z infrastrukturą na terenie zakładu Tchibo Manufacturing Poland Sp. z o. o. w Markach.
- Decyzja nr 0050.1290.2023 z dnia 12.10.2023 r., o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji do dystrybucji produktów naftowych oraz instalacji do dystrybucji substancji chemicznych (AdBlue) na terenie projektowanej stacji paliw na działkach nr ew. 14, 15 w obrębie 3-08 w Markach.
- Decyzja nr KOA/2691/Os/21 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 15.03.2022 r., utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Burmistrza Miasta Marki z dnia 22 czerwca 2021 r., Nr 0050.1.1791.2021, znak: WOŚ.6220.6.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na posadowieniu kabiny lakierniczej i rozpoczęciu działalności polegającej na naprawach lakierniczych – auto detailing na działce nr ew. 48/18 w obrębie 4-07.
- Decyzja nr 0050.1.146.2022, znak: WOŚ.6220.2.2022, z dnia 14.03.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym oraz zjazdami na działkach o nr ew. 20/32, 20/33 w obrębie 3-06 przy ul. Małachowskiego w Markach.
- Decyzja znak: WOŚ.6220.1.2021 z dnia 21.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych w układzie podczyszczającym składającym się z separatora substancji ropopochodnych oraz osadnika dla myjni na działce nr ew. 270/4 w obrębie 5-02.
- Decyzja znak: WOŚ.6220.1.2020 z dnia 07.12.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie magazynu wysokiego składowania na działce nr ew. 12 w obrębie 3-06 w Markach przy ul. Okólnej 40.
- Decyzja znak: WOŚ.6220.6.2020 z dnia 16.11.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na posadowieniu kabiny lakierniczej i rozpoczęciu działalności polegającej na naprawach lakierniczych – auto detailing na działce nr ew. 48/18 w obrębie 4-07.

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- Decyzja znak: WOŚ.6220. 4. 2019 z dnia: 14.11.2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zakład produkcyjny węzłów wentylacyjnych” zlokalizowany w Markach przy ul. Okólnej 45, na działce nr ew. 73/28 obręb 3-05.
- Decyzja znak: WOŚ.6220.1.2017 z dnia 17.11.2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na wyposażeniu zakładu meblarskiego w instalację lakierowania na terenie działki nr ew. 6/3 w obrębie 3-06 w Markach przy ul. Przesmyk 6.
- Decyzja znak: WOŚ.6220.7.2017 z dnia 16.08.2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie części istniejącej hali ze zmianą funkcji dla myjni, oczyszczalni ścieków, lakierni ciekłej w Markach przy ul. Okólnej 45a, na działce nr ew. 73/1 w obrębie 3-05.
- Decyzja znak: WOŚ.62209.2016 z dnia 29.07.2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie Centrum Logistycznego HILLWOOD MARKI na terenie działki nr ew. 73/28 w obrębie 3-05 przy ul. Okólnej 45 w Markach.
- Decyzja znak: WOŚ.6220.16.2014 z dnia 30.07.2015 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i budynkami kotłowni w części podziemnej oraz miejscami postojowymi na terenie inwestycji, zlokalizowanego na działkach nr ew. 37/3, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48/5 w obrębie 3-09 w Markach przy ul. Promiennej.

4.4. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od sierpnia 2021 roku nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.5. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od sierpnia 2021 roku nie wydano decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

4.6. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od sierpnia 2021 roku nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także nie znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (wzdłuż rzeki Długiej) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych (na południe od ul. Leopolda Lisa Kuli do rzeki Długiej).

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

4.8. Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od sierpnia 2021 roku wydano pozwolenia na budowę.

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
767pR/2021	04.08.2021	Rozbiórka	Rozbiórka pozostałości po pożarze	ul. Lisi Jar
812pR/2021	16.08.2021	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego	ul. Zakole
830pR/2021	20.08.2021	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Wspólna
846pR/2021	25.08.2021	Nowa	Budowa 8 budynków mieszkalnych dwulokalowych	ul. Briggsów
1079pR/2021	19.10.2021	Rozbiórka	Rozbiórka budynku	ul. Piłsudskiego
1078pR/2021	19.10.2021	Rozbiórka	Rozbiórka budynku	ul. Piłsudskiego
1248pR/2021	30.11.2021	Rozbiórka	Rozbiórka budynku gospodarczego	ul. Lisa-Kuli
1247pR/2021	30.11.2021	Rozbiórka	Rozbiórka budynków	ul. Matejki
1282pR/2021	07.12.2021	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Bema
1284pR/2021	07.12.2021	Nowa	Budowa 16 instalacji gazowej	ul. Briggsów
1297pR/2021	09.12.2021	Nowa	Budowa 3 budynków mieszkalnych dwulokalowych	ul. 11 Listopada
24pR/2022	13.01.2022	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego	ul. Briggsów
38pR/2022	17.01.2022	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego	ul. Zabawna
44pR/2022	20.01.2022	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Lisa-Kuli
46pR/2022	21.01.2022	Przebudowa	Przebudowa instalacji gazowej	ul. Okólna 42a
89pR/2022	31.01.2022	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Sikorskiego
90pR/2022	31.01.2022	Nowa	Budowa dwóch instalacji gazowych	ul. Sikorskiego
85pR/2022	31.01.2022	Nowa	Budowa dwóch budynków mieszkalnych dwulokalowych	ul. Wilcza
142pR/2022	23.02.2022	Nowa	Budowa 5 budynków mieszkalnych dwulokalowych	ul. 11 Listopada
203pR/2022	11.03.2022	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Promienna
236pR/2022	18.03.2022	Nowa	Budowa 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej	ul. Lisia
237pR/2022	18.03.2022	Zmiana decyzji	Budowa 9 budynków mieszkalnych dwulokalowych - zmiana dec.	ul. Sowińskiego
232pR/2022	18.03.2022	Nowa	Budowa dwóch instalacji gazowych	ul. Sowińskiego
250pR/2022	25.03.2022	Zmiana decyzji	Zmiana decyzji na rozbudowę magazynu	ul. Okólna

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
283pR/2022	31.03.2022	Nowa	Budowa czterech instalacji gazowych	ul. Sowińskiego
284pR/2022	31.03.2022	Nowa	Budowa dwóch instalacji gazowych	ul. Sowińskiego
307pR/2022	05.04.2022	Nowa	Budowa dwóch instalacji gazowych	ul. Sowińskiego
372pR/2022	04.05.2022	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Kopernika
386pR/2022	10.05.2022	Nowa	Budowa 2 budynków mieszkalnych dwulokalowych	ul. Zajączka
415pR/2022	19.05.2022	Przebudowa	Przebudowa budynku mieszkalnego ze zmianą na sklep	ul. Lisa-Kuli
553pR/2022	05.07.2022	Nowa	Budowa dwóch budynków mieszkalnych dwulokalowych	ul. Srebrna
598pR/2022	18.07.2022	Zmiana decyzji	Budowa budynku mieszkalnego - zmiana dec	ul. Sowińskiego
694pR/2022	31.08.2022	Rozbiórka	Rozbiórka budynku mieszkalnego	ul. Sportowa
742pR/2022	16.09.2022	Rozbudowa	Rozbudowa budynku piekarni Inter Europol	ul. Słoneczna
754pR/2022	20.09.2022	Rozbudowa	Rozbudowa instalacji gazowej	ul. Okólna
780pR/12022	30.09.2022	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	ul. Łosia
816pR/2022	13.10.2022	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Listopada
846pR/2022	02.11.2022	Nowa	Budowa budynku usługowego	ul. Piłsudskiego
878pR/2022	14.11.2022	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Zakole
893pR/2022	21.11.2022	Nowa	Budowa budynku usługowo-handlowego	ul. Wesola
914pR/2022	30.11.2022	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Zajączka
934pR/2022	13.12.2022	Nowa	Budowa sieci elektroenergetycznej	ul. Słoneczna
16pR/2023	12.01.2023	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Broniewskiego
21pR/2023	16.01.2023	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Lisia
68pR/2023	14.02.2023	Nowa	Budowa drogi gminnej	ul. Małachowskiego
73pR/2023	15.02.2023	Nowa	Budowa 2 hal sportowych	ul. Wspólna
83pR/2023	17.02.2023	Nowa	Budowa zbiorników gazu płynnego	ul. Słoneczna
100pR/2023	22.02.2023	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Srebrna
126pR/2023	07.03.2023	Adaptacja	Adaptacja części budynku do potrzeb użytkownika wraz ze zmianą użytkowania	ul. Okólna
173pR/2023	24.03.2023	Rozbiórka	Rozbiórka budynku mieszkalnego	ul. Bandurskiego

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
171pR/2023	24.03.2023	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego	ul. Zabawna
177pR/2023	27.03.2023	Nowa	Projekt zamienny budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego	ul. Promienna
211pR/2023	11.04.2023	Rozbiórka	Rozbiórka budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Piłsudskiego
256pR/2023	24.04.2023	Przebudowa/rozbudowa	Przebudowa i rozbudowa budynku sali gimnastycznej w szkole podstawowej	ul. Duża
250pR/2023	24.04.2023	Rozbiórka	Rozbiórka budynku gospodarczego i wiaty	ul. Zabawna
278pR/2023	28.04.2023	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego	ul. Bandurskiego
308pR/2023	15.05.2023	Nowa	Budowa hali automatycznej paletyzacji wyrobu gotowego	ul. Słoneczna
375pR/2023	07.06.2023	Nowa	Budowa budynku usługowego - przychodnia zdrowia	ul. Bandurskiego 11a
374pR/2023	07.06.2023	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Zajączka
382pR/2023	12.06.2023	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Sowia
413pR/2023	22.06.2023	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego	ul. Piłsudskiego
412pR/2023	22.06.2023	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego	ul. Zabawna
463pR/2023	05.07.2023	Nowa	Budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalnych	ul. Łosia
475pR/2023	11.07.2023	Nowa	Budowa 54 instalacji gazowej	ul. Wilcza
485pR/2023	13.07.2023	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego	ul. Wspólna
550pR/2023	21.08.2023	Rozbudowa/przebudowa	Rozbudowa i przebudowa budynku usługowo-mieszkalnego	ul. Zajączka
557pR/2023	22.08.2023	Przebudowa/nadbudowa	Przebudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Brzozowa
568pR/2023	25.08.2023	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Jaracza
577pR/2023	31.08.2023	Rozbiórka	Rozbiórka istniejącej elektroenergetycznej sieci napowietrznej	ul. Łosia
578pR/2023	31.08.2023	Nowa	Budowa linii kablowej	ul. Łosia
580pR/2023	31.08.2023	Nowa	Budowa 4 budynków mieszkalnych dwulokalnych	ul. Mieszka I
585pR/2023	31.08.2023	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Piłsudskiego

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
627pR/2023	21.09.2023	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Łosia
633pR/2023	27.09.2023	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Zajączka
659pR/2023	10.10.2023	Przebudowa/rozbudowa	Przebudowa i rozbudowa szkoły podstawowej	ul. Duża
799pR/2023	04.12.2023	Nowa	Projekt zamienny budowy 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych	ul. Mieszka I
803pR/2023	07.12.2023	Nowa	Budowa sieci kablowej	ul. Wspólna
833pR/2023	18.12.2023	Przebudowa	Przebudowa antenowej konstrukcji wsporczej	ul. Fabryczna
834pR/2023	19.12.2023	Nowa	Budowa 14 instalacji gazowych	ul. Łosia
845pR/2023	20.12.2023	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Piłsudskiego
8pR/2024	04.01.2024	Nowa	Budowa 2 instalacji gazowych	ul. Lisa-Kuli
20pR/2024	09.01.2024	Rozbudowa	Rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Matejki
154pR/2024	04.03.2024	Nowa	Budowa drogi gminnej	ul. Jasińskiego
173pR/2024	13.03.2024	Nowa	Budowa 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych	ul. Briggsów
174pR/2024	13.03.2024	Nowa	Budowa 57 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w 8 zespołach zabudowy szeregowej	ul. Stawowa
186pR/2024	19.03.2024	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Zabawna
230pR/2024	04.04.2024	Nowa	Budowa sieci wodociągowej	ul. Piłsudskiego
243pR/2024	09.04.2024	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego	ul. Jasińskiego
279pR/2024	19.04.2024	Rozbiórka	Rozbiórka budynku mieszkalnego	ul. Lisa-Kuli
359pR/2024	14.05.2024	Rozbiórka	Rozbiórka budynku mieszkalnego	ul. Słoneczna
381pR/2024	21.05.2024	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	ul. Słoneczna
394pR/2024	28.05.2024	Rozbudowa	Rozbudowa budynku piekarni	ul. Słoneczna
402pR/2024	29.05.2024	Nowa	Budowa budynku usługowego	ul. Zajączka
411pR/2024	31.05.2024	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze	ul. Piłsudskiego
440pR/2024	13.06.2024	Przebudowa	Przebudowa linii napowietrznej SN-15kV	ul. Piłsudskiego

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
514pR/2024	15.07.2024	Nowa	Budowa 8 instalacji gazowych	ul. Mieszka I
546pR/2024	23.07.2024	Przebudowa/rozbud owa/nadbudowa	Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego	ul. Sowińskiego
557pR/2024	24.07.2024	Nowa	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi i lokałem usługowym	ul. Promienna
553pR/2024	24.07.2024	Nowa	Budowa instalacji gazowej	ul. Wspólna
572pR/2024	29.07.2024	Nowa	Budowa 12 instalacji gazowych	ul. Wilcza

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim, w Markach, przy Al. Józefa Piłsudskiego, na działce ewidencyjnej nr 30/7 w obrębie ewidencyjnym nr 4-06.

Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarska, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajęczka, Al. Marszałka J. Piłsudskiego, przyjęta Uchwałą Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r. i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach, przyjęty Uchwałą Nr LXXXIII/834/2024 Rady Miasta Marki z dnia 27 marca 2024 r.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarska, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajęczka, Al. Marszałka J. Piłsudskiego, przyjęta Uchwałą Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r.

- **Część działki ew. nr 30/7 z obrębu 4-06**
 - Przeznaczenie terenu w planie: **UM** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej we wszystkich formach
 - podstawowe przeznaczenie - zabudowa usługowa,
 - przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa we wszystkich formach, stacja paliw, usługi komunikacji,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji naziemnych,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - zabudowa wielorodzinna - 30%,
 - zabudowa jednorodzinna - 50%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynku jednorodzinnego lub segmentu - 2 stanowiska/domek lub segment,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 stanowisko/1 lokal mieszkalny, nie mniej niż 1 stanowisko/60 m² p. uż.,
 - dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących i wbudowanych) - 30 stanowisk/1000 m² p. uż., minimum 3 miejsca na obiekt,
 - dla obiektów administracyjnych - 25 stanowisk/1000 m² p. uż.
- **Część działki ew. nr 30/7 z obrębu 4-06**
 - Przeznaczenie terenu w planie: **KS** – tereny komunikacyjne
 - podstawowe przeznaczenie – tereny komunikacyjne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - brak ustaleń w planie.
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - brak ustaleń w planie.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
 - zakaz lokalizacji obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
 - ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ograniczonego użytkowania,
 - podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych,
 - w strefie uciążliwości układu komunikacyjnego zaznaczonej na Rysunku Zmiany Planu ustala się zakaz wprowadzania zabudowy chronionej.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji – Inwestycja ma dostęp do drogi publicznej – Al. Józefa Piłsudskiego, terenów komunikacji stanowiących projektowane przedłużenie ul. Generała Władysława Sikorskiego w kierunku przedmiotowych działek oraz projektowanej drogi 3KDZ – fragment projektowanej Trasy Mostu Północnego, stanowiących drogi o ogólnej dostępności.

Dla projektowanej drogi 3KDZ: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - nie mniej niż 20 m. Dla projektowanego przedłużenia (drogi dojazdowej) ul. Generała Władysława Sikorskiego: szerokość ca 12,0÷13,0 m.

Parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** - Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- o ustala się, że źródłem wody dla zaopatrzenia obszaru objętego Zmianą Planu będą miejscowe zasoby wód podziemnych czwartorzędowej warstwy wodonośnej,
- o ustala się, że jakość dostarczanej odbiorcom wody z wodociągu miejskiego musi odpowiadać wymogom zawartym w przepisach szczególnych dotyczących warunków, jakim powinna odpowiadać woda do picia i na potrzeby gospodarcze,
- o ustala się, że układ sieci wodociągowej na terenie objętym Zmianą Planu będzie integralną częścią ogólnomiejskiego systemu wodociągowego, z wykorzystaniem istniejącej sieci,
- o do czasu wprowadzenia miejskiego systemu wodociągów i kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych.

Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- o ustala się rozdzielczy niepełny system kanalizacji, ograniczony do budowy sieci sanitarnej,
- o do czasu wprowadzenia miejskiego systemu wodociągów i kanalizacji dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych (możliwość stosowania zbiorników bezodpływowych).

Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- o ustala się odwodnienie części tras komunikacyjnych (jezdnie, chodniki, parkingi) do rowów otwartych.

Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- o ustala się, że obszar opracowania zasilany będzie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15kV "Pustelnik" za pomocą linii kablowych 15kV,
- o lokalizacja wolnostojących stacji transformatorowych 15/0,4kV, o powierzchni 3 x 5m² z dostępem od strony drogi, nie będzie wymagała zmian niniejszego planu.

Ustalenia dla systemu gazowego:

- o ustala się, że obszar objęty Zmianą Planu zasilany będzie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I^o przy ul. Wojskiego. Warunki podłączenia określi Okręgowy Mazowiecki Zakład Gazownictwa.

Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- o ustala się, że zaopatrzenie w ciepło powinno być zapewnione wyłącznie z wykorzystaniem następujących czynników grzewczych: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii.

Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego:

- o ustala się, że obszar objęty Zmianą Planu obsługiwany będzie pod względem telekomunikacyjnym z istniejącej centrali telefonicznej "Marki".

Wymagania systemu gospodarowania odpadami: brak ustaleń w planie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach, przyjęty Uchwałą Nr LXXXIII/834/2024 Rady Miasta Marki z dnia 27 marca 2024 r.

- **Część działki ew. nr 30/7 z obrębu 4-06**
 - o Przeznaczenie terenu w planie: **3KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
 - podstawowe przeznaczenie - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - o maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie,
 - o minimalna liczba miejsc do parkowania - brak ustaleń w planie.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
 - o ustala się zachowanie rowów i kanałów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem z dopuszczeniem ich przebudowy w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie całego systemu,
 - o zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,
 - o obowiązuje ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i oczyszczanie do wymaganych poziomów,
 - o zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - o nakazuje się urządzenie miejsc dla lokalizacji szczelnych pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych na podłożu utwardzonym,
 - o ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami obowiązującymi na terenie miasta Marki.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, 2151 i 215.

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji** – inwestycja w części znajduje się na terenie projektowanej ogólnodostępnej drogi publicznej – Trasa Mostu Północnego.

Dla projektowanej drogi 3KDZ: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - nie mniej niż 20 m.

Dopuszcza się prowadzenie komunikacji tramwajowej lub Metrobusu (BRT) w liniach rozgraniczających drogi 3KDZ.

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Na terenach dróg publicznych oraz w terenach 1ZP, 2ZP i 3ZP nakazuje się realizację infrastruktury technicznej w sposób doziemny.

Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem przewodami o średnicy minimum $\varnothing 40$ mm,
- ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem.

Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem z odprowadzeniem ścieków docelowo do oczyszczalni ścieków, przewodami sieci kanalizacji grawitacyjnej o średnicy min. $\varnothing 200$ mm dla kanału i średnicy min. $\varnothing 160$ mm dla przyłącza lub przewodami sieci kanalizacji tłocznej o średnicy min. $\varnothing 63$ mm dla kanału i przyłącza.

Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:

- ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych niewymagających oczyszczania w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, znajdującego się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych jezdni i parkingów, do ziemi, dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, po ich podczyszczeniu do wymaganych standardów,
- dopuszcza się lokalizowanie dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, służących odwodnieniu dróg i parkingów w liniach rozgraniczających terenów dróg, terenów parkingów i terenów zieleni urządzonej,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych jezdni i parkingów do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, znajdującego się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy głównych kolektorów nie mniejszej niż $\varnothing 300$ mm.

Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- o dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,
- o dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących do wytworzenia energii elektrycznej energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

Ustalenia dla systemu gazowego:

- o ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż Ø32 mm.

Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- o ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- o dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o których mowa w pkt 7 lit. c.

Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: brak ustaleń w planie.

Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- o nakazuje się urządzenie miejsc dla lokalizacji szczelnych pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych na podłożu utwardzonym,
- o ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami obowiązującymi na terenie miasta Marki.

5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarska, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajączka, Al. Marszałka J. Piłsudskiego, przyjęta Uchwałą Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r.

- **UM** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej we wszystkich formach
 - o działki ewidencyjne nr 30/4, 30/8, 30/12, 118/19 (cz.), 118/20, 118/21 z obrębu 4-06,
 - o maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji naziemnych,
 - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - zabudowa wielorodzinna - 30%,
 - zabudowa jednorodzinna - 50%,
 - o minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynku jednorodzinnego lub segmentu - 2 stanowiska/domek lub segment,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 stanowisko/1 lokal mieszkalny, nie mniej niż 1 stanowisko/60 m² p. uż.,
 - dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących i wbudowanych) - 30 stanowisk/1000 m² p. uż., minimum 3 miejsca na obiekt,
 - dla obiektów administracyjnych - 25 stanowisk/1000 m² p. uż.
- **172 KUD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - działka ewidencyjna nr 29/1 (cz.), 29/2 (cz.), 29/3 (cz.), 30/1 (cz.), 30/3 (cz.) z obrębu 4-06,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - brak ustaleń w planie.
- **KS** – tereny komunikacyjne
 - działka ewidencyjna nr 30/13, 118/19 (cz.) z obrębu 4-06,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - brak ustaleń w planie.
- **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 - działka ewidencyjna nr 30/15, 30/17, 30/18 (cz.), 118/23 (cz.), 118/19 (cz.), 118/16 (cz.) z obrębu 4-06,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji, dla zabudowy usługowej do 2 kondygnacji,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - 50%,
 - dla zabudowy szeregowej - 40%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynku jednorodzinnego lub segmentu - 2 stanowiska/domek lub segment,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 stanowisko/1 lokal mieszkalny, nie mniej niż 1 stanowisko/60 m² p. uż.,
 - dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących i wbudowanych) - 30 stanowisk/1000 m² p. uż., minimum 3 miejsca na obiekt,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dla obiektów administracyjnych - 25 stanowisk/1000 m² p. uż.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach, przyjęty Uchwałą Nr LXXXIII/834/2024 Rady Miasta Marki z dnia 27 marca 2024 r.

- **3KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - działki ewidencyjne nr 118/19 (cz.) z obrębu 4-06,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.
- **1KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej
 - działki ewidencyjne nr 30/1 (cz.), 118/17 (cz.), 118/19 (cz.), 1 (cz.) z obrębu 4-06, działki ewidencyjne nr 51 (cz.), 62/4 (cz.), 52 (cz.), 53/1 (cz.) z obrębu 3-06, działki ewidencyjne nr 127/2 (cz.), 13/1 (cz.), 13/2 (cz.), 14 (cz.) z obrębu 3-08
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych – brak ustaleń w planie,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.
- **3ZP** – teren zieleni urządzonej
 - działki ewidencyjne nr 118/9 (cz.) z obrębu 4-06,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.
- **2KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - działki ewidencyjne nr 62/4, 52 (cz.), 53/2 (cz.), 53/1 (cz.) z obrębu 3-06, działki ewidencyjne nr 13/2 (cz.), 13/2 (cz.), 13/1 (cz.), 14 (cz.), 173 (cz.) z obrębu 3-08,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- o minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”, przyjęty Uchwałą nr XXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku, zmieniony Uchwałą nr XLV/532/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta "Marki II".

- **4KUG** – teren drogi głównej
 - o działki ewidencyjne nr 118/17 (cz.), 118/19 (cz.), 118/7, 118/18 (cz.), 1 (cz.), 30/1, 29/1 (cz.), 29/2 (cz.), 7/1, 6/1 (cz.) z obrębu 4-06, działki ewidencyjne nr 127/2 (cz.), 14 (cz.), 15 (cz.), 127/1 (cz.) z obrębu 3-08, działki ewidencyjne nr 51 (cz.), 62/4 (cz.) z obrębu 3-06,
 - o maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie,
 - o minimalna liczba miejsc do parkowania - brak ustaleń w planie.
- **128AUC** – tereny zabudowy usługowo - administracyjnej
 - o działki ewidencyjne nr 14 (cz.), 15 (cz.), 29 (cz.), 173 (cz.) z obrębu 3-08,
 - o maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - o maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje,
 - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - o minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla obiektów administracji – 25 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla hurtowni – 5÷15 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla targowisk - 35 m. p./1000 m² p. targowej lub 1,5 m. p./stoisko,
 - dla banków – 40 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla restauracji, kawiarni - 35 m. p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla przychodni zdrowia:
 - rejonowych – 10 m. p./1000 m² p. uż.,
 - prywatnych – 2 m. p. /gabinet,
 - dla klubów i domów kultury – 20 m. p./100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli - 20-50 m. p./100 łóżek - 1 m. p. dla autokaru/100 łóżek,
 - dla stacji obsługi samochodów - 4 m. p./1 stanowisko naprawcze.
- **106AUC** – tereny zabudowy usługowo - administracyjnej
 - o działki ewidencyjne nr 62/3, 61 (cz.), 63 (cz.), 64 (cz.), 65 (cz.), 66 (cz.), 67 (cz.) z obrębu 3-06,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla obiektów administracji – 25 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla hurtowni – 5÷15 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla targowisk - 35 m. p./1000 m² p. targowej lub 1,5 m. p./stoisko,
 - dla banków – 40 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla restauracji, kawiarni - 35 m. p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla przychodni zdrowia:
 - rejonowych – 10 m. p./1000 m² p. uż.,
 - prywatnych – 2 m. p. /gabinet,
 - dla klubów i domów kultury – 20 m. p./100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli - 20-50 m. p./100 łóżek - 1 m. p. dla autokaru/100 łóżek,
 - dla stacji obsługi samochodów - 4 m. p./1 stanowisko naprawcze.
- **107AUC** – tereny zabudowy usługowo - administracyjnej
 - działki ewidencyjne nr 7/2, 6/2 (cz.) z obrębu 4-06,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla obiektów administracji – 25 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla hurtowni – 5÷15 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla targowisk - 35 m. p./1000 m² p. targowej lub 1,5 m. p./stoisko,
 - dla banków – 40 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla restauracji, kawiarni - 35 m. p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla przychodni zdrowia:
 - rejonowych – 10 m. p./1000 m² p. uż.,
 - prywatnych – 2 m. p. /gabinet,
 - dla klubów i domów kultury – 20 m. p./100 użytkowników jednocześnie,

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dla hoteli - 20-50 m. p./100 łózek - 1 m. p. dla autokaru/100 łózek,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 m. p./1 stanowisko naprawcze.
- **108MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 - działki ewidencyjne nr 11/4, 10/2 (cz.), 12 (cz.), 20 (cz.), 21 (cz.), 22/1 (cz.) z obrębu 4-06,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - do trzech kondygnacji naziemnych,
 - dla zabudowy usługowej - do dwóch kondygnacji naziemnych,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 m. p./lokal,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m. p./domek lub segment,
 - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla hurtowni – 5÷15 m. p./1000 m² p. uż.,
 - dla targowisk - 35 m. p./1000 m² p. targowej lub 1,5 m. p./stoisko,
 - dla banków – 40 m.p./1000 m² p.uż.,
 - dla restauracji, kawiarni - 35 m. p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla przychodni zdrowia:
 - rejonowych – 10 m. p./1000 m² p. uż.,
 - prywatnych – 2 m. p. /gabinet,
 - dla klubów i domów kultury – 20 m. p./100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli - 20-50 m. p./100 łózek - 1 m. p. dla autokaru/100 łózek.

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Warszawa, dn. 12.08.2024 r.

Załącznik 2 - Informacje Publiczne

REDNET Consulting świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, REDNET Consulting gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego poczynając od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział REDNET Consulting obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

REDNET Property Group Sp. z o.o.

dział REDNET Consulting

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ consulting@rednetproperty.com

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@rednetproperty.com

NIP: 632-17-99-435

KRS: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy,

XIV Wydział Gospodarczy, nr 0000043992

Kapitał zakładowy: 29.500,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Leszek Maciusowicz

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz REDNET Property Group Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody REDNET Property Group Sp. z o.o. jest zabronione.

Załącznik 3 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia



Legenda

1. bezpośrednie sąsiedztwo – Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (od zachodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe
 2. sąsiedztwo - ul. Leonida Teligi (od północnej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe
 3. sąsiedztwo stacji kontroli pojazdów przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego
 4. sąsiedztwo boiska Orlik przy ul. Stawowej 16 i klubu sportowego MKS Marcovia przy ul. Wspólnej 12
 5. sąsiedztwo warsztatów samochodowych w szczególności przy ul. Słonecznej 2F
 6. sąsiedztwo terenów przemysłowych, produkcyjnych, hurtowni i magazynów w szczególności przy ul. Okólnej i Słonecznej
 7. sąsiedztwo przedszkoli, szkół podstawowych i ponadpodstawowych w szczególności przy ul. Słonecznej
 8. sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej „Pustelnik” 110/15kV w rejonie ul. Kresowej
 9. sąsiedztwo placu zabaw Podwórko NIVEA przy ul. Sportowej 7
 10. sąsiedztwo kościoła pw. Św. Izydora i plebani przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego
 11. sąsiedztwo punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych i Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Dużej
 12. sąsiedztwo komisariatu policji przy ul. Sportowej 8
 13. sąsiedztwo stacji paliw i myjni samochodowej przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 123B
 14. lokalizacja pomników przyrody (w Parku Miejskim przy rzece Długiej)
- Cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w rejonie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 222, 215, 2151.
- obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich
 - bufor o promieniu 1 km od granicy inwestycji
 - teren inwestycji
 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej
 - tereny o przewadze zabudowy usługowej
 - tereny o przewadze zabudowy produkcyjnej i przemysłowej
 - tereny zieleni i niezagospodarowane
 - tereny wód powierzchniowych
 - tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
 - ciek wodny
 - obszary zagrożenia powodzią raz na 500 lat, raz na 100 lat i raz na 10 lat
 - obszary zagrożenia powodzią w wyniku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych
 - obszary rewitalizacji
 - obszary zdegradowane
 - strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego oraz obiekty zabytkowe
 - linia elektroenergetyczna

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

STAROSTA WOŁOMIŃSKI
ul. Prądzyńskiego 3
05-200 WOŁOMIN
WAB.6740.13.91.2024

Radzymin, dnia 19 sierpnia 2024 r.

DECYZJA Nr 609 pR/2024

Na podstawie art. 28, art. 31 ust. 1 pkt 1, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)
po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 20.06.2024 r., nr rejestru 480pR/2024 uzupełnionego po postanowieniu nr 213/2024 z dnia 22.07.2024 r. w dniu 06.08.2024 r.
zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę dla:

MARKI Sp. z o.o.
ul. Ząbkowska 14 lok. 11
03-735 Warszawa
reprezentowanego przez pełnomocnika
P. Jarosława Ostrowskiego
ul. Ząbkowska 14 lok. 11
03-735 Warszawa

obejmującego:
budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze i garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą /kategoria obiektu budowlanego – XIII i XVII/ na działce ew. nr 30/7 obręb 4-06 położonej przy Al. Piłsudskiego w Markach,

o następujących parametrach technicznych:

	budynek 01	budynek 02
- pow. zabudowy	- 823,38 m ² ,	- 497,52 m ² ,
- pow. użytkowa		
w tym		
mieszkalna	- 2478,90 m ² ,	- 1963,30 m ² ,
usługowa	- 627,30 m ² ,	- 0,00 m ² ,
- kubatura	- 20309,04 m ³ ,	- 14449,41 m ³ ,
- ilość mieszkań	- 52	- 30

według projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wykonanego przez

architektura - projektanta - P. Jarosława Ostrowskiego posiadającego uprawnienia budowlane Nr 56/03/SLOKK/II w specjalności architektonicznej, wpisanego na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP – pod nr SL-0974;

architektura - sprawdzającą – P. Karolinę Rechnio posiadającą uprawnienia budowlane nr 15/09/SLOKK w specjalności architektonicznej, wpisaną na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów – pod nr SL-1400;

konstrukcja - projektanta – P. Michała Grzędzińskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr SLK/4363/POOK/12 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, wpisanego na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr SLK/BO/7807/12,

konstrukcja - sprawdzającego – P. Piotra Dzikę posiadającego uprawnienia budowlane nr SLK/2356/POOK/08 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, wpisanego na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr SLK/BO/6095/09,

branża sanitarna - projektanta - P. Dominikę Sawicką posiadającą uprawnienia budowlane nr SLK/2261/PWOS/08 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych,



Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisaną na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr SLK/IS/5915/09;

branża sanitarna - sprawdzającego - P. Marzenę Bart posiadającą uprawnienia budowlane nr SLK/2243/POWOS/08 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisaną na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr SLK/IS/5895/09;

branża elektryczna - projektanta - P. Marcina Lacha posiadającego uprawnienia budowlane nr SLK/5097/POOE/13 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr SLK/IE/8609/14;

branża elektryczna - sprawdzającego - P. Bartosza Reka posiadającego uprawnienia budowlane nr SLK/6007/PWBE/15 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr SLK/IE/9305/15;

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- a) wytyczenie obiektów należy powierzyć osobie posiadającej uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji, a po wybudowaniu należy wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą (art. 43 ust. 1 - Prawo budowlane), obiekty lub elementy obiektów budowlanych ulegające zakryciu, podlegają inwentaryzacji geodezyjnej przed ich zakryciem (art. 43 ust. 3 – Prawo budowlane),
- b) do robót budowlanych można przystąpić po usunięciu kolizji z istniejącą linią SN zgodnie z warunkami usunięcia kolizji określonymi przez PGE Dystrybucja S.A. oraz zgodnie z decyzją Starosty Wołomińskiego nr 440pR/2024 z dnia 13.06.2024 r. znak WAB.6740.27.35.2024,
- c) budowę należy realizować pod kierownictwem uprawnionego kierownika budowy,
- d) przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno – budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
- e) roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska: w szczególności roboty wykonywać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 06 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47 poz. 401),
- f) w przypadku konieczności trwałego odwodnienia wykopów budowlanych lub odprowadzania wód z wykopów budowlanych należy uzyskać przyjęcie zgłoszenia wodnoprawnego na podstawie art. 394 ust. 1 pkt 5 i 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, ze zm.),
- g) wycinki drzew lub krzewów na gruntach innych niż leśne można dokonać po uzyskaniu zezwolenia, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336), chyba, że zgodnie z przepisami tej ustawy takie zezwolenie nie jest wymagane; drzewa i krzewy nie podlegające wycince, rosnące na terenie inwestycji, należy podczas budowy odpowiednio zabezpieczyć,
- h) projektowany plac zabaw, miejsca postojowe oraz inne utwardzenia powierzchni gruntu wykonać zgodnie z zatwierdzonym niniejszą decyzją projektem budowlanym,
- i) przed przystąpieniem do użytkowania budynku należy przyłączyć do sieci energetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie odrębnych postępowań i zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

- j) nie można zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - k) wyznaczyć miejsca czasowego gromadzenia odpadów powstających w trakcie budowy; miejsca te powinny być odpowiednio przygotowane, aby nie następowało zanieczyszczenie środowiska gruntowo - wodnego – w związku z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
 - l) przy prowadzeniu budowy należy stosować się do obowiązków określonych w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399),
 - m) emisja hałasu ze wszystkich źródeł eksploatowanego obiektu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112 ze zm.),
 - n) z chwilą zakończenia budowy należy doprowadzić do należytego stanu i porządku teren budowy i jego otoczenie,
 - o) kierownik budowy zobowiązany jest do zastosowania się do wymogów art. 45a ust. 1, art. 45b, art. 45c i art. 46 ustawy – Prawo budowlane
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
- a) inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub robót budowlanych przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, zgodnie z art. 19 Prawa budowlanego w związku z § 2 ust. 1 pkt 1 i 3a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r., w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r., nr 138 poz. 1554), inwestor jest zobowiązany ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, nad wykonaniem robót budowlanych w zakresie ustalonym w projekcie budowlanym, zatwierdzonym niniejszą decyzją, posiadającego stosowne uprawnienia budowlane.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Uzasadnienie

Inwestor wystąpił z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę.

Po przeanalizowaniu dokumentacji postanowieniem nr 213/2024 z dnia 22.07.2024 r. Starosta Wołomiński nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego, wyznaczając 60 dniowy termin wykonania obowiązku. W wyznaczonym terminie projekt budowlany został poprawiony i uzupełniony zgodnie z postanowieniem Starosty Wołomińskiego nr 213/2024 z dnia 22.07.2024 r.

Wydając niniejszą decyzję wzięto pod uwagę niżej opisane okoliczności.

W myśl art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi,
3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

- c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przedmiotowej sprawie dołączono oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w trzech egzemplarzach, sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu budowlanego zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane. Osoby te dołączyły oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W projekcie budowlanym znajduje się informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy - Prawo budowlane.

Inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarską, ul. Stawową, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajączka, Al. Marszałka J. Piłsudskiego zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28.04.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r., nr 178, poz. 4618). Inwestycja znajduje się na terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczanym w planie symbolem „UM”.

Z analizy obszaru oddziaływania sporządzonej przez projektanta P. Jarosława Ostrowskiego (str. 13-15 projektu zagospodarowania terenu) wynika, że obszar oddziaływania inwestycji nie wykracza poza działkę 30/7.

Projekt budowlany został pozytywnie uzgodniony pod względem wymagań przeciwpożarowych przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Nie stwierdzono niezgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że nie dopatrzone zostały naruszeń w zakresie wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 37 Prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata. W tych przypadkach rozpoczęcie lub wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W myśl art. 36a ust. 1 Prawa budowlanego istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z treścią art. 127a ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2), nie przysługuje prawo do odwołania się ani prawo do skargi do sądu administracyjnego.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Wydanie niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111). Zgodnie z ww. ustawą pobrano opłatę

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

skarbową w wysokości 539,00 za część usługową oraz 17,00 zł za pełnomocnictwo. Dowód wpłaty został dołączony do akt sprawy.

Wobec niewniesienia odwołania
w terminie właściwym, decyzja
niniejsza stała się ostateczna
z dniem 20.08.2024
Radzymin, dnia 20.08.2024

Z up. Starosty Wołomińskiego
ZASTĘPCA NACZELNIKA

Katarzyna Tur



Z up. STAROSTY

Katarzyna Razio
WICESTAROSTA

Otrzymują:

1. **MARKI Sp. z o.o. poprzez pełnomocnika P. Jarosława Ostrowskiego**
- z 1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego
2. a.a.
- z 1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wołominie
05-200 Wołomin, ul. Legionów 78
- z 1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna
2. Burmistrz Miasta Marki
05-270 Marki, ul. Piłsudskiego 95
- jako organ podatkowy
- oraz na mocy art. 38 Prawa budowlanego

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

Załącznik 4 - Pozwolenie na budowę

Klauzula informacyjna

Starosta Wołomiński, z siedzibą w Wołominie, ul. Prądyńskiego 3 - jako administrator Pani/Pana danych osobowych, informuje, jak poniżej.

1. Przetwarzanie danych jest niezbędne w celu rozpatrzenia wniosku w przedmiotowej sprawie.
2. Z zastrzeżeniem, iż wskazane w dokumentach dane są niezbędne do załatwienia sprawy administracyjnej, posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do uzyskania kopii danych, do przenoszenia danych.
3. Dane będą przekazywane przez Administratora Danych Osobowych innym uprawnionym podmiotom zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Wskazane w dokumentach dane będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. C ogólnego rozporządzenia w ochronie danych i zgodnie z jego treścią.
4. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w zakresie działania Starostwa Powiatowego w Wołominie, a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować się z wyznaczonym przez Administratora Danych Osobowych - Inspektorem Ochrony Danych Osobowych za pomocą adresu email: iod@powiat-wolominski.pl.
5. Dane osobowe będą przechowywane co najmniej przez okres 10 lat.
6. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych Osobowych ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uzna Pani/Pan, iż sposób przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Załącznik 5 - Harmonogram Prac Budowlanych



Załącznik nr 5

Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego

Nazwa Etapu	Opis etapu	Procentowy, szacunkowy udział etapu w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego	Termin zakończenia Etapu
Etap I	1. Nabycie praw do nieruchomości oraz projektu 2. Zagospodarowanie placu budowy	14%	15.09.2024
Etap II	1. Budynek B2 – fundamenty: wykop, wymiana gruntu, odwodnienie wykopu, płyta fundamentowa, izolacja w systemie „biała wanna”) 2. Montaż żurawia 3. Budynek B1 – fundamenty: wykop, wymiana gruntu, odwodnienie wykopu, płyta fundamentowa, izolacja w systemie „biała wanna”)	10%	28.02.2025
Etap III	1. Budynek B2 - konstrukcja poziomu -1 2. Budynek B1 - konstrukcja poziomu -1 3. Budynek B2 - konstrukcja parteru 4. Budynek B2 - konstrukcja I piętro 5. Budynek B2 - konstrukcja II piętro 6. Budynek B1 - konstrukcja parteru	12%	30.04.2025
Etap IV	1. Instalacje sanitarne [8%] (kanalizacja podposadzkowa) 2. Instalacje elektryczne [4%] (uziomy fundamentowe) 3. Budynek B1 - konstrukcja I piętro 4. Budynek B1 - konstrukcja II piętro 5. Budynek B2 - konstrukcja III piętro 6. Budynek B2 - konstrukcja IV piętro 7. Budynek B1 - konstrukcja III piętro 8. Budynek B1 - konstrukcja IV piętro	10%	22.08.2025
Etap V	1. Budynek B1 - konstrukcja V piętro 2. Budynek B2 - konstrukcja V piętro 3. Budynek B2 - dach: izolacja + pokrycie 4. Budynek B1 – dach: izolacja termiczna + pokrycie 5. Pompa ciepła 6. Budynek B2 - montaż stolarki okiennej (bez okuć i regulacji) 7. Budynek B1 - montaż stolarki okiennej (bez okuć i regulacji) [75%] 8. Budynek B2 - ściany działowe 9. Budynek B2 – instalacje elektryczne (okablowanie podtynkowe i podposadzkowe) [40%]	10%	18.11.2025

Załącznik 5 - Harmonogram Prac Budowlanych

	10. Budynek B2 – instalacje sanitarne (rozprowadzenia podtynkowe i podposadzkowe) [30%] 11. Budynek B2 – tynki i gładzie wewnętrzne [20%]		
Etap VI	1. Budynek B1 – montaż stolarki okiennej (bez okuć i regulacji) [100%] 2. Budynek B2 – prace wewnętrzne [75%]: posadzki, tynki wewnętrzne, szlichty, stolarka drzwiowa, winda, stolarka okienna (montaż okuć i regulacja), malowania, instalacje elektryczne (100%), instalacje sanitarne (100%), instalacja wentylacji mechanicznej (100%) 3. Budynek B1 – prace wewnętrzne [50%]: tynki i gładzie wewnętrzne, szlichty, posadzki, stolarka drzwiowa, winda, stolarka okienna (montaż okuć i regulacja), malowania, instalacje elektryczne (100%), instalacje sanitarne (100%), instalacja wentylacji mechanicznej (100%) 4. Budynek B1 – elewacje [50%] 5. Budynek B1 – tarasy 6. Budynek B1 – balustrady balkonowe [25%]	18%	30.11.2025
Etap VII	1. Budynek B2 – prace wewnętrzne [100%]: tynki i gładzie wewnętrzne, szlichty, posadzki, stolarka drzwiowa, winda, stolarka okienna (montaż okuć i regulacja), malowania, instalacje elektryczne (100%), instalacje sanitarne (100%), instalacja wentylacji mechanicznej (100%) 2. Budynek B2 - elewacje 3. Budynek B1 – ściany działowe [100%] 4. Budynek B1 – tynki i gładzie wewnętrzne [20%] 5. Budynek B1 – prace wewnętrzne [100%]: tynki i gładzie wewnętrzne, szlichty, posadzki, stolarka drzwiowa, winda, stolarka okienna (montaż okuć i regulacja), malowania, instalacje elektryczne, instalacje sanitarne, instalacja wentylacji mechanicznej 6. Budynek B1 – elewacje [100%]	16%	30.12.2025
Etap VIII	1. Budynek B1 – balustrady balkonowe [100%] 2. Budynek B2 – tarasy 3. Budynek B2 – balustrady balkonowe [100%] 4. Budynek B1 – izolacja stropu nad garażem 5. Budynek B2 – izolacja stropu nad garażem 6. Przyłącza 7. Rampa wjazdowa 8. Przebudowa wjazdu 9. Ogrodzenie 10. Brama wjazdowa + furtka 11. Instalacja fotowoltaika 12. Plac zabaw 13. Drogi i chodniki <i>Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie</i>	10%	31.07.2026

Załącznik 6

Repertorium A Nr /2026

AKT NOTARIALNY

Dnia roku dwa tysiące dwudziestego szóstego (____.2026)
przede mną **Moniką Smagą, notariusz w Warszawie**, prowadzącą Kancelarię
Notarialną w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich numer 81 lokal 11.01, w tej
Kancelarii, stawili się: -----

1., zamieszkały w, legitymujący się
dowodem osobistym z terminem ważności do dnia
..... roku, posiadający numer ewidencyjny PESEL:
....., w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwany
również „**Przedstawicielem Dewelopera**”,-----
- działający przy niniejszym akcie notarialnym w imieniu spółki pod
firmą **MARKI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w
Warszawie** (adres: 03-735 Warszawa, ulica Żąbkowska numer 14 lokal
11, REGON: 527233006, NIP: 1133118706), wpisanej do rejestru
przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS
0001076368, w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwanej
również „**Deweloperem**” - jako Członek Zarządu uprawniony do
samodzielnej reprezentacji tej spółki, stosownie do okazanego przy
niniejszym akcie notarialnym wydruku informacji odpowiadającej
odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu
2026 roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20
sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, który posiada moc
dokumentu wydawanego przez Centralną Informację i nie wymaga
podpisu ani pieczęci, jednocześnie zapewniając, że reprezentowana
przez niego spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się
w stosunku do niej postępowanie upadłościowe ani żadne postępowanie
restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na
celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, a jego uprawnienie do
reprezentacji spółki nie uległo zmianie, w szczególności nie został
odwołany z pełnionej funkcji, wobec czego jest należycie umocowany do
reprezentowania spółki;-----
**Przedstawiciel Dewelopera wskazuje adres mailowy (elektroniczna
skrzynka pocztowa) Dewelopera: kontakt@nordic-hd.pl oraz numer
telefonu Dewelopera: 606 168 884;**-----

Załącznik 6

2., syn i, zamieszkały w,
legitymujący się dowodem osobistym z terminem ważności
do dnia roku, posiadający numer ewidencyjny PESEL:
.....,-----

3. **jego żona** -, córka i, zamieszkała
razem z mężem, legitymująca się dowodem osobistym z
terminem ważności do dnia roku, posiadająca numer
ewidencyjny PESEL:,-----

- w dalszej części aktu zwani także łącznie „Nabywcą”. -----

Nabywca wskazuje adres do doręczeń:, **adresy
mailowe (elektroniczna skrzynka pocztowa):**,
..... **oraz numery telefonu:**,-----

Deweloper i Nabywca w dalszej części aktu zwani łącznie „Stronami”.-

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych i wyżej
powołanych dokumentów tożsamości, zaś dane niewynikające z tych dokumentów na
podstawie złożonych oświadczeń.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

I. OŚWIADCZENIA DEWELOPERA I NABYWCY

§1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że:-----
- 1) Deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy Alei Józefa Piłsudskiego w Markach, gminie Marki, powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym **30/7** (trzydzieści łamane przez siedem), w obrębie ewidencyjnym 0038-4-06, o obszarze wynoszącym 0,4306 ha (cztery tysiące trzysta sześć metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr WA1W/00029926/8 („Nieruchomość”)**,-----
 - 2) w dziale I-Sp księgi wieczystej **KW Nr WA1W/00029926/8** nie ma żadnych wpisów,-----
 - 3) w dziale II księgi wieczystej **KW Nr WA1W/00029926/8** jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą **MARKI** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 527233006, KRS 0001076368),-----
 - 4) w dziale III księgi wieczystej **KW Nr WA1W/00029926/8** wpisane są:-----
 - a) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu, na rzecz spółki pod firmą **PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna** z siedzibą w Lublinie, REGON: 060552840, KRS: 0000343124, o treści szczegółowo opisanej pod numerem wpisu 1,-----

Załącznik 6

- b) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu, na rzecz spółki pod firmą PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, REGON: 060552840, KRS: 0000343124, o treści szczegółowo opisanej pod numerem wpisu 18,-----
- c) roszczenia o ustanowienie odrębnych własności lokali i sprzedaży lokali, wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich oraz umów przedwstępnych, niedotyczące przedmiotu niniejszej Umowy,-----
- 5) w dziale IV księgi wieczystej **KW Nr WA1W/00029926/8** wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 52.000.000,00 zł (pięćdziesiąt dwa miliony złotych) na rzecz spółki pod firmą VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 523075467, KRS: 0000991173), zabezpieczająca kapitał kredytu, odsetki ustawowe za opóźnienie, odsetki obliczane według zmiennej stopy procentowej, odsetki z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, koszty monitorowania realizacji inwestycji, koszty zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, koszty obsługi prawnej, koszty sądowe, koszty ustanowienia zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu; umowa kredytu nr KRI\2530311 z dnia 31 marca 2025 roku („Hipoteka”),-----
- 6) w działach I-IV księgi wieczystej **KW Nr WA1W/00029926/8** nie ma żadnych wzmianek o wnioskach o dokonanie wpisu, poza opisaną powyżej.-----
Przy niniejszym akcie **okazano** odpis zwykły księgi wieczystej **KW Nr WA1W/00029926/8** wydany w dniu 2026 roku przez Ministerstwo Sprawiedliwości - Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, identyfikator do weryfikacji dokumentu: -----
- 2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że:-----**
 - 1) Deweloper nabył Nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 24 stycznia 2024 roku przez Monikę Smągę, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 512/2024, w **wypisie** przy niniejszym akcie **okazanym**,-----
 - 2) z wyjątkiem opisanej powyżej w ust. 1 służebności przesyłu, Hipoteki oraz roszczeń z zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych, Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, jak również osobom trzecim nie przysługują wobec Nieruchomości jakiegokolwiek roszczenia ani prawa osobiste, które miałyby wpływ na prawa Nabywcy (w szczególności takie, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze

Załącznik 6

wieczystej), jak również brak jest jakichkolwiek znanych Deweloperowi zdarzeń prawnych, które skutkowałyby jakimikolwiek ograniczeniami w rozporządzaniu Nieruchomością, w szczególności nie toczą się w stosunku do Nieruchomości żadne postępowania, takie jak egzekucyjne, wywłaszczeniowe, czy reprivatyzacyjne,-----

- 3) Deweloper nie zalega z płatnościami podatku od nieruchomości, jak również innych danin publicznych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz należności, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 111 ze zm.),-----
 - 4) Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 1653 ze zm.),-----
 - 5) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w art. 109 ust. 1 pkt 4a) i 4b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 roku, poz. 399) oraz ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 278),-----
 - 6) Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – Alei Józefa Piłsudskiego,-----
 - 7) Deweloper jest deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 695 ze zm.) („Ustawa”),-----
 - 8) Deweloper prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) i jest podatnikiem podatku od towarów i usług, nie korzystającym ze zwolnienia z tego podatku, zatem sprzedaż przedmiotu niniejszej Umowy podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na podstawie przepisów wymienionej wyżej ustawy o podatku od towarów i usług,-----
- 3.** Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego i w celu jego częściowego finansowania, Spółka zawarła ze spółką pod firmą VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie w dniu 31 marca 2025 roku Umowę kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\2530311, a zabezpieczeniem spłaty tego kredytu jest Hipoteka ustanowiona na Nieruchomości. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że wszelkie przysługujące Deweloperowi wierzytelności pieniężne powstałe i mogące powstać w przyszłości z

Załącznik 6

tytułu zawartej przez Dewelopera z Nabywcą niniejszej Umowy zostaną przełane, w rozumieniu art. 509-517 Kodeksu cywilnego na rzecz spółki pod firmą VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, jako zabezpieczenie wierzytelności spółki pod firmą VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wynikających z Umowy przelewu wierzytelności zawartej w dniu 31 marca 2025 roku przez Dewelopera ze spółką pod firmą VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, a Nabywca przyjmuje do wiadomości dokonanie powyżej opisanego przelewu wierzytelności.---

§2. OKAZANE I ZAŁĄCZONE DUMENTY

1. Przy niniejszym akcie **okazano** ponadto:-----
- 1) **Protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników** spółki pod firmą MARKI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 23 października 2024 roku, z której wynika, że Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą MARKI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na mocy Uchwały Nr 1 wyraziło zgodę na zbycie przez tę spółkę wszelkich lokali wraz z prawami związanymi z ich własnością, które to lokale w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostaną wyodrębnione z Budynków,-----
- 2) **wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej** - opatrzony klauzulą, że jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej - wydany w dniu 3 grudnia 2025 roku z upoważnienia Starosty Wołomińskiego, Nr kancelaryjny: WGG.6621.2.9542.2025, z którego między innymi wynika, że działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 30/7 o obszarze 0,4306 ha, położona jest w Markach przy Alei J. Piłsudskiego, w obrębie ewidencyjnym 4-06 (143402_1.0038), jednostce ewidencyjnej Marki, powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim i stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oznaczone symbolem „Bp”,-----
- 3) **wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** wydany w dniu 30 września 2024 roku przez Naczelnika Wydziału Planowania Przestrzennego w Urzędzie Miasta Marki (znak: WPP.6727.1177.2024), z którego między innymi wynika, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki w obrębie ulic: Al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarskiej, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajączka, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/109/2024 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 178 z 2004 roku, poz. 4618) oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach, zatwierdzonym Uchwałą LXXXIII/834/2024 Rady Miasta Marki z dnia 27 marca 2024 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 7 czerwca 2024 roku, poz. 5939), działka numer 30/7, obręb 04-06 przeznaczona jest pod:-----

Załącznik 6

- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej „3KDZ” z planu zatwierdzonego uchwałą LXXXIII/834/2024 z dnia 27 marca 2024 roku,-----
- tereny komunikacji samochodowej i pieszej „KS” z planu zatwierdzonego uchwałą XIV/109/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 roku,-----
- tereny pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej „UM” z planu zatwierdzonego uchwałą XIV/109/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 roku,-----

- 4) **zaświadczenie** wydane w dniu 30 września 2024 roku z upoważnienia Burmistrza Miasta Marki (znak: WPP.6727.1178.2024.), z którego między innymi wynika, że działka ewidencyjna o numerze 30/7 z obrębu 4-06 przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Markach znajduje się poza obszarem zdegradowanym i poza obszarem rewitalizacji (nie dotyczy prawo pierwokupu).-----

2. Do niniejszego aktu załączono:-----

- 1) **Załącznik Nr 1 do Umowy** - Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami:-----
- a) Załącznik Nr 1 - Doświadczenie Dewelopera,-----
 - b) Załącznik Nr 2 - Informacje publiczne,-----
 - c) Załącznik Nr 3 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia,-----
 - d) Załącznik Nr 4 - Pozwolenie na budowę,-----
 - e) Załącznik Nr 5 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
 - f) Załącznik Nr 6 - Wzór umowy deweloperskiej,-----
 - g) Załącznik Nr 7 - Rzut Lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy,-----
 - h) Załącznik Nr 8 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu,-----
 - i) Załącznik Nr 9 - Standard wykończenia Budynków, zakres i standard prac wykończeniowych w Lokalu,-----
- 2) **Załącznik Nr 1A do Umowy** - Rzut Garażu **1/2** z zaznaczonym usytuowaniem **Miejsca Parkingowego/Komórki Lokatorskiej**,-----
- 3) **Załącznik Nr 1B do Umowy** - Mapa Nieruchomości z zaznaczeniem **Naziemnego Miejsca Parkingowego**,-----
- 4) **Załącznik Nr 2 do Umowy** - Zasady korzystania z ogródków oraz tarasów,-----
- 5) **Załącznik Nr 3 do Umowy** - promesa dotycząca zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę (w odpisie notarialnie poświadczonym).-----

§3. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI - OPIS PRZEDMIOTU UMOWY

Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że:-----

- 1) Deweloper na podstawie Decyzji Nr 609pR/2024 wydanej w dniu 19 sierpnia 2024 roku z upoważnienia Starosty Wołomińskiego (znak: WAB.6740.13.91.2024) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę spółce pod firmą MARKI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w

Załącznik 6

Warszawie obejmującego budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze i garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na działce 30/7, obręb 4-06, położonej przy Alei Piłsudskiego w Markach (decyzja ta stała się ostateczna w dniu 20 sierpnia 2024 roku i nie została do dnia dzisiejszego zaskarżona) realizuje na Nieruchomości inwestycję budowlaną pod nazwą „Zakamarki”, w ramach której wybuduje na Nieruchomości 2 (dwa) budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi oznaczone numerami budowlanymi **01 (zero jeden)** i **02 (zero dwa)**, zwane w dalszej treści niniejszego aktu również łącznie „**Budynkami**”, tj.:-----

- a) **Budynek 01** - posiadający 5 (pięć) kondygnacji nadziemnych i 1 (jedną) kondygnację podziemną, w którym usytuowane będą 52 (pięćdziesiąt dwa) lokale mieszkalne, 5 (pięć) lokali niemieszkalnych (usługowych) (zwany w dalszej treści niniejszego aktu również „**Budynkiem B1**”), zaś na kondygnacji podziemnej usytuowana będzie hala garażowa, jednokondygnacyjna, która nie będzie stanowić odrębnej nieruchomości i będzie stanowić część Nieruchomości Wspólnej, w której znajdować się będzie 30 (trzydzieści) miejsc parkingowych, 28 (dwadzieścia osiem) zależnych miejsc parkingowych oraz 37 (trzydzieści siedem) komórek lokatorskich („**Garaż 1**”),-----
- b) **Budynek 02** - posiadający 5 (pięć) kondygnacji nadziemnych i 1 (jedną) kondygnację podziemną, w którym usytuowanych będzie 30 (trzydzieści) lokali mieszkalnych (zwany w dalszej treści niniejszego aktu również „**Budynkiem B2**”), zaś na kondygnacji podziemnej usytuowana będzie hala garażowa, jednokondygnacyjna, która nie będzie stanowić odrębnej nieruchomości i będzie stanowić część Nieruchomości Wspólnej, w której znajdować się będzie 48 (czterdzieści osiem) miejsc parkingowych oraz 15 (piętnaście) komórek lokatorskich („**Garaż 2**”),-----

przy czym budowa Budynków stanowi budowę w rozumieniu art. 3 pkt 6) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 roku, poz. 524) i zakończenie przez Dewelopera budowy Budynków wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, w związku z powyższym budowa Budynków stanowi przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 5 pkt 7) Ustawy („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”),-----

- 2) w skład nieruchomości wspólnej będą wchodziły między innymi ogródki, balkony, tarasy, podziemne hale garażowe z miejscami parkingowymi, zależnymi miejscami parkingowymi, komórkami lokatorskimi, pomieszczenia pomocnicze i pomieszczenia techniczne, a także 3 (trzy) naziemne miejsca parkingowe oraz 7 (siedem) naziemnych miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, które będą zlokalizowane przed Budynkami,-----
- 3) prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się w

Załącznik 6

- dniu 2 (drugim) października 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku, natomiast zakończenie prac budowlanych rozumiane jako zakończenie robót budowlanych potwierdzone wpisem do dziennika budowy, jest planowane najpóźniej na dzień 31 (trzydziestego pierwszego) lipca 2026 (dwa tysiące dwudziestego szóstego) roku, zaś uzyskanie bezwarunkowej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków (lub innego dokumentu zezwalającego na przyjęcie bezwarunkowe Budynków do użytkowania na podstawie obowiązujących przepisów) nastąpi najpóźniej do dnia 30 (trzydziestego) września 2026 (dwa tysiące dwudziestego szóstego) roku,-----
- 4) w Budynku B1/B2 będzie znajdować się między innymi samodzielny lokal mieszkalny o tymczasowym numerze (.....), zwany w dalszej treści również „Lokalem”, o następujących parametrach:-----
 - a) projektowana powierzchnia użytkowa Lokalu wynosi ...,... m² (.....),-----
 - b) Lokal położony będzie na (.....) kondygnacji nadziemnej Budynku B1/B2 (parter/piętro),-----
 - c) Lokal składać się będzie z: ,-----
 - d) do Lokalu przylegać będzie ogródek/balkon/taras,-----
 - 5) w Garażu [] znajduje się miejsce parkingowe/ zależne miejsca parkingowe oznaczone numerami (.....) („Miejsce Parkingowe”)/ komórka lokatorska oznaczona numerem („Komórka Lokatorska”),-----
 - 6) przed Budynkiem B1/B2 zlokalizowane jest naziemne miejsca parkingowe / naziemne miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych oznaczone numerem (.....) („Naziemne Miejsce Parkingowe”), przy czym położenie Naziemnego Miejsca Parkingowego zostało określone na Załączniku Nr 1A do niniejszej Umowy,-----
 - 7) standard wykonania Budynków, zakres i standard prac wykończeniowych w Lokalu określa Załącznik Nr 9 do Prospektu Informacyjnego,-----
 - 8) określona w niniejszej Umowie powierzchnia użytkowa Budynków i lokali w nich usytuowanych ustalona została na podstawie projektu budowlanego; po wykonaniu Budynków zostanie dokonany obmiar powierzchni pomieszczeń na podstawie normy PN-ISO 9836:2022-07,-----
 - 9) z własnością Lokalu związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej („Udział w Nieruchomości Wspólnej”), którą stanowić będzie Nieruchomość (prawo własności Nieruchomości) oraz części wspólne Budynków i inne urządzenia, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali („Nieruchomość Wspólna”), którego wysokość zostanie ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 roku, poz. 232) („Ustawa o Własności Lokali”),-----
 - 10) w ramach umów o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej

Załącznik 6

(quoad usum) właścicielom lokali usytuowanych w Budynkach, do których przylegają ogródki, balkony, tarasy będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z przyległych do tych lokali odpowiednio ogródków, balkonów, tarasów, a także właścicielom poszczególnych lokali usytuowanych w Budynkach będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych, zależnych miejsc parkingowych i komórek lokatorskich zlokalizowanych w Garażu 1 i Garażu 2 oraz naziemnych miejsc parkingowych i naziemnych miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych zlokalizowanych przed Budynkami,-

- 11) lokale niemieszkalne (usługowe) usytuowane w Budynku B1 mogą być przeznaczone na prowadzenie różnej działalności gospodarczej w postaci działalności gastronomicznej, piekarni, cukierni, banków, placówek ochrony zdrowia, przedszkoli, aptek (czynnych 24 godziny na dobę), sklepów, kawiarni, restauracji, w których oferowana może być sprzedaż artykułów spożywczych (w tym monopolowych - alkoholowych bez wyjątków) oraz przemysłowych, co Nabywca akceptuje.-----

§4. OŚWIADCZENIA NABYWCY

1. Nabywca oświadcza, że:-----
- 1) znany jest mu stan prawny i faktyczny Nieruchomości, jak również zapoznał się z dokumentami powołanymi w niniejszej Umowie i nie wnosi do ich treści żadnych zastrzeżeń;-----
 - 2) odebrał od Dewelopera na trwałym nośniku prospekt informacyjny, dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego („**Prospekt Informacyjny**”) wraz z załącznikami, które to dokumenty zostały mu dostarczone przed zawarciem niniejszej Umowy i zapoznał się z ich treścią;-----
 - 3) zostały mu przekazane szczegółowe informacje dotyczące: sytuacji prawno-finansowej Dewelopera, Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Lokalu w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym, a nadto został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, kopią aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców dotyczącego Dewelopera, kopią pozwolenia na budowę, oraz projektem architektoniczno-budowlanym; jednocześnie Deweloper wyjaśnia, iż ze względu na fakt, iż został wpisany do rejestru przedsiębiorców dnia 18 grudnia 2023 roku, a jego pierwszy rok obrotowy zakończył się dnia 31 grudnia 2024 roku, do dnia dzisiejszego nie zostało jeszcze zatwierdzone żadne z jego rocznych sprawozdań finansowych;-----
 - 4) nie wnosi uwag ani zastrzeżeń do powołanych wyżej dokumentów;-----
 - 5) własnymi staraniami zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności w przypadku finansowania nabycia Lokalu z kredytu bankowego, a Deweloper

Załącznik 6

nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek ustalenia Nabywcy z bankiem wybranym przez Nabywcę, w tym za terminy wypłaty poszczególnych części kredytu;-----

- 6) przyjmuje do wiadomości oraz godzi się z tym, że Deweloper będzie mógł dokonać zmian projektu architektoniczno-budowlanego (a także projektu wykonawczego) Budynków, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą naruszać praw Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy, jak również nie mogą naruszać uzgodnionego przez Strony standardu Budynków i standardu wykończenia Lokalu, liczby kondygnacji oraz bryły architektonicznej Budynków, a także sposobu dostępu Budynków do drogi publicznej;-----
- 7) zobowiązuje się do zawarcia umów o dostawę mediów do Lokalu z dostawcami tych mediów w terminie przypadającym nie wcześniej niż w dniu wydania Lokalu.-----

2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że w okresie od doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami do zawarcia niniejszej Umowy nie zaszły żadne zmiany w treści powołanych dokumentów, z wyjątkiem zmian wyróżnionych w tekście niniejszego aktu notarialnego *kursywą*, a na ich włączenie do treści niniejszej Umowy Nabywca wyraża zgodę.-----

§5. INFORMACJE DOTYCZĄCE MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO

1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że w dniu 31 marca 2025 roku Deweloper zawarł ze spółką pod firmą VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: 00-843 Warszawa, Rondo Ignacego Daszyńskiego numer 2C, REGON: 523075467, NIP: 7011105189, KRS: 0000991173) („Bank”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr PO1\25A5VBJ („Umowa Rachunku Powierniczego”), na podstawie której Bank otworzył i prowadzi dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 59 1560 0013 2029 5484 4000 0003 („Rachunek Powierniczy”), o którym mowa w Ustawie, którego koszty prowadzenia ponosi Deweloper, na zabezpieczenie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przy czym z Umowy Rachunku Powierniczego między innymi wynika, że:-----

- 1) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty z Rachunku Powierniczego odrębnie dla każdego nabywcy lokalu wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego;-----
- 2) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym po pozytywnym stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z jego Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego („Harmonogram Przedsięwzięcia

Załącznik 6

Deweloperskiego”), w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Ceny; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę Lokalu,-----

- 3) w przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Indywidualnym Rachunku Nabywcy w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu Umowy na podany przez Nabywcę numer rachunku bankowego przeznaczony do zwrotu środków,-----
 - 4) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i wpłaca ją do Banku; podstawą wyliczenia składki na fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy i iloczynu stawki procentowej 0,45%; składka jest należna od dnia dokonania wpłaty; składka przekazana na fundusz nie podlega zwrotowi.-----
2. W przypadku odstąpienia od Umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę („**Bank Nabywcy**”), na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank może wystąpić do Banku Nabywcy o potwierdzenie kwoty jaka powinna być przekazana na rachunek tego banku.-----
3. W przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przez Bank, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank. Przedmiotem umowy zawieranej z innym bankiem jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.-----
4. Środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku Powierniczym będą niezwłocznie przekazywane przez Bank, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty w innym banku, lecz nie wcześniej niż po przedstawieniu przez Dewelopera w Banku oświadczenia wystawionego przez nowy bank potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.-----
5. Jeżeli Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 4 powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na Rachunku Powierniczym.-----

Załącznik 6

6. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, poinformuje Nabywcę na piśmie lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. W przypadku niepoinformowania Nabywcy o dokonanej zmianie, Nabywca może wstrzymać się z dokonywaniem kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu otrzymania od Dewelopera stosownej informacji.-----

7. W przypadku zwrotu Nabywcy środków z Rachunku Powierniczego w trybie, o którym mowa w ust. 5 powyżej, z zastrzeżeniem, że Nabywca nie odstąpił od niniejszej Umowy, Nabywca jest zobowiązany do wpłaty środków na nowo otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, który spełnia warunki, o których mowa w ust. 5 powyżej, w kwocie w jakiej zostały zwrócone Nabywcy, w terminie 7 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o otwarciu nowego rachunku powierniczego.-----

II. ZOBOWIĄZANIA STRON UMOWY

§6. UMOWA DEWELOPERSKA

Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do:-----

1) **wybudowania** Budynków w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -
 2) **ustanowienia odrębnej własności Lokalu** wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej i **przeniesienia (sprzedaży)** na rzecz Nabywcy **własności Lokalu** wraz z prawami związanymi, w tym prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu i Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za cenę wskazaną w §7 niniejszej Umowy, zaś Nabywca zobowiązuje się do wykonania wszelkich obciążających Nabywcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności spełnienia na rzecz Dewelopera świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, w wysokości, terminach i na warunkach określonych w niniejszej Umowie, a nadto **nabycia** Lokalu wraz z prawami związanymi, w tym prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu i Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, **do majątku objętego wspólnością ustawową**.

§7. CENA I ROZLICZENIA

1. Cena Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej („Cena”) wynosi **** zł netto, co po powiększeniu o podatek od towarów i usług wynoszący dla Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej i praw z nim związanych na dzień zawarcia Umowy 8%, daje kwotę zł brutto i obejmuje:-----

- 1) cenę Lokalu w kwocie zł brutto,-----
- 2) cenę Miejsca Parkingowego w kwocie zł brutto,-----
- 2) cenę Komórki Lokatorskiej w kwocie zł brutto,-----

Załącznik 6

2) cenę **Naziemnego Miejsca Parkingowego** w kwocie zł brutto.-----
przy czym podstawą określenia ceny **Miejsca Parkingowego / Komórki Lokatorskiej/ Naziemnego Miejsca Parkingowego** nie jest jego powierzchnia użytkowa, lecz liczba nabywanych przedmiotów.-----

2. Strony oświadczają, że nie zawarły umowy rezerwacyjnej / dnia **** roku zawarły umowę rezerwacyjną, a Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera potwierdza odbiór od Nabywcy kwoty **** **zł brutto** stanowiącej opłatę rezerwacyjną, która to kwota przelana zostanie na Indywidualny Rachunek Nabywcy i zaliczona na poczet Ceny.-----

3. Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank prowadzi otwarty mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, zaś dla Nabywcy został przypisany indywidualny numer rachunku bankowego („**Indywidualny Rachunek Nabywcy**”), tj. nr ****, który posłuży do dokonywania przez niego wpłat na otwarty Rachunek Powierniczy oraz do prowadzenia ewidencji.-----

4. Strony postanawiają, że Nabywca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera **Ceny/ pozostałej części Ceny** w formie płatności zaliczkowych, które zostaną dokonane poprzez wpłatę na Indywidualny Rachunek Nabywcy, zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego (określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego – stanowiącego **Załącznik Nr 5** do Prospektu Informacyjnego), zgodnie z następującym harmonogramem płatności („**Harmonogram Płatności**”):-----

- 1) kwota **** **zł** (14,00 % Ceny) – w terminie do dnia roku,-----
- 2) kwota **** **zł** (10,00 % Ceny) – w terminie do dnia roku,-----
- 3) kwota **** **zł** (12,00 % Ceny) – w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, od poinformowania Nabywcy o zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- 4) kwota **** **zł** (10,00 % Ceny) – w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, od poinformowania Nabywcy o zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- 5) kwota **** **zł** (10,00 % Ceny) – w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, od poinformowania Nabywcy o zakończeniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- 6) kwota **** **zł** (18,00 % Ceny) – w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, od poinformowania Nabywcy o zakończeniu VI etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- 7) kwota **** **zł** (16,00 % Ceny) – w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, od poinformowania Nabywcy o zakończeniu VII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- 8) kwota **** **zł** (10,00 % Ceny) – w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, od poinformowania Nabywcy o zakończeniu VIII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

Załącznik 6

Deweloperskiego.-----

Deweloper oświadcza, że do dnia dzisiejszego został ukończony etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a o zakończeniu kolejnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper poinformuje Nabywcę przy pomocy poczty elektronicznej lub w wiadomości SMS.-----

5. Strony postanawiają, że:-----

- 1) dokonanie wpłat poszczególnych części Ceny przed terminami określonymi powyżej, nie upoważnia Nabywcy do żądania od Dewelopera obniżenia Ceny ani żądania dodatkowych odsetek;-----
- 2) w przypadku dokonania przez Nabywcę nadpłaty z tytułu płatności poszczególnych części Ceny, nadpłata zostanie zaliczona na poczet kolejnej części Ceny.-----

6. W przypadku opóźnienia w regulowaniu którejkolwiek z wpłat w stosunku do terminów określonych w Umowie, Deweloperowi przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie. Strony ustalają, że płatność innych niż Cena należności Nabywcy wobec Dewelopera, takich jak odsetki, kary umowne, koszty utrzymania oraz innych kwot, zostanie dokonana bezpośrednio na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera.-----

7. Strony ustalają, że wszelkie płatności na rzecz Nabywcy mogące wynikać z Umowy, będą dokonywane przez Dewelopera przelewem, na następujący rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, nr ****, chyba że Nabywca wskaże pisemnie inny rachunek bankowy do dokonania płatności. W przypadku finansowania przez Nabywcę całości albo części Ceny z kredytu bankowego oraz zawarcia z Bankiem Nabywcy umowy cesji wierzytelności Nabywcy o zwrot zapłaconej całości lub części Ceny przez Dewelopera, zwrot nastąpi na rachunek Banku Nabywcy, po otrzymaniu przez Dewelopera odpowiedniego pisma z banku, wskazującego rachunek.-----

8. W przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonanym przez osobę uprawnioną, powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu określonej w niniejszej Umowie, Cena ulegnie odpowiedniej zmianie, proporcjonalnie do wielkości różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu, wynikającą z obmiaru powykonawczego a powierzchnią użytkową Lokalu określoną w niniejszej Umowie, z zastrzeżeniem przysługującego Nabywcy, w razie podwyższenia Ceny, prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniami §11 poniżej, z tym że prawo to Nabywca może wykonać w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia go, zgodnie z kolejnymi zdaniem niniejszego ustępu, o podwyższeniu Ceny. Deweloper zawiadomi Nabywcę w protokole Odbioru, w formie pisemnej lub w wiadomości elektronicznej o zmianie Ceny, a ponadto poinformuje czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, a w sytuacji podwyższenia Ceny wskaże Nabywcy kwotę do zapłaty i **15 (piętnasto)** - dniowy

Załącznik 6

termin jej zapłaty. Strony mogą dokonać powyższego rozliczenia poprzez powiększenie ostatniej raty Ceny. W takim wypadku Deweloper doręczy Nabywcy Harmonogram Płatności zaktualizowany w oparciu o powyższą korektę, a Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty ostatniej raty Ceny, zgodnie z kwotą tam wskazaną, przy czym zaktualizowany Harmonogram Płatności powinien być doręczony nie później niż w terminie 7 dni przed przypadającym terminem zapłaty ostatniej raty Ceny. Strony postanawiają, że w sytuacji zmniejszenia Ceny w przypadkach wskazanych powyżej Deweloper zobowiązany jest do zwrotu Nabywcy kwoty, o jaką Cena uległa zmianie, przed dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, przy czym Deweloper może, według własnego uznania, dokonać powyższego rozliczenia poprzez pomniejszenie ostatniej raty Ceny. W takim wypadku Deweloper doręczy Nabywcy Harmonogram Płatności zaktualizowany w oparciu o powyższą korektę, a Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty ostatniej raty Ceny, zgodnie z kwotą tam wskazaną. W przypadku rozliczenia powierzchni Lokalu, powodującego zmniejszenie Ceny, które przypadnie po zapłacie ostatniej raty Ceny, kwota, o jaką Cena uległa zmianie, zostanie zwrócona Nabywcy przez Bank z Rachunku Powierniczego, na zasadach wynikających z Umowy Rachunku Powierniczego.-----

9. Wszelkie środki pieniężne nie podlegające wpłacie na Indywidualny Rachunek Nabywcy będą wpłacane przez Nabywcę na rachunek wyodrębnionych wpływów numer **05 1560 0013 2029 5484 4000 0005**, prowadzony przez Bank na podstawie zawartej przez Dewelopera z Bankiem w dniu 31 marca 2025 roku Umowy Rachunku Wyodrębnionych Wpływów Nr RWW\25A62LP.-----

§8. TERMIN PRZENIESIENIA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Strony ustalają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności („Umowa Przeniesienia Własności”) zostanie zawarta w terminie do dnia **31 (trzydziestego pierwszego) marca 2027 (dwa tysiące dwudziestego siódmego) roku**. Strony postanawiają, że zawarcie Umowy Przeniesienia Własności poprzedzone zostanie:-----

- 1)** uzyskaniem przez Dewelopera ostatecznej decyzji właściwego organu udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków (o ile będzie ona wymagana przepisami prawa), a także uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności Lokalu;-
- 2)** zapłatą przez Nabywcę Ceny, przy czym przeniesienie własności przedmiotu Umowy nastąpi nie wcześniej niż w 5 (pięć) dni roboczych od dnia zaksięgowania płatności ostatniej części Ceny;-----
- 3)** dokonaniem przez Nabywcę Odbioru Lokalu.-----

2. Miejsce oraz dokładna data i godzina zawarcia Umowy Przeniesienia Własności zostaną ustalone przez Strony. Na potrzeby podejmowania ustaleń w tym zakresie, Strony dopuszczają prowadzenie korespondencji mailowej na adresy wskazane w

Załącznik 6

Umowie.-----

3. Jeżeli w terminie **siedmiu dni** od dnia zawiadomienia mailowego Nabywcy przez Dewelopera o możliwości zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Strony nie dojdą do porozumienia w tym przedmiocie, termin i miejsce zawarcia Umowy Przeniesienia Własności zostaną wyznaczone przez Dewelopera, który poinformuje o tym Nabywcę z **siedmiodniowym** wyprzedzeniem (w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub poprzez przesłanie dokumentu elektronicznego, podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w niniejszym akcie), a w razie niestawienia się Nabywcy na pierwszy ustalony bądź wskazany przez Dewelopera termin, Deweloper wyznaczy Nabywcy, zgodnie z postanowieniami §8 ust. 2 niniejszego aktu (w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub poprzez przesłanie dokumentu elektronicznego, podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w niniejszym akcie), dodatkowy termin do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.-----

4. W przypadku niedokonania przez Nabywcę płatności całej Ceny, termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności może ulec przesunięciu proporcjonalnie o okres opóźnienia, co nie będzie stanowiło naruszenia Umowy przez Dewelopera, w szczególności Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo odstąpienia od Umowy ani prawo naliczenia kary umownej.-----

5. Strony postanawiają, że Umowa Przeniesienia Własności zawierać będzie postanowienia dotyczące podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zgodnie z którymi:-----

- 1) prawo do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, stanowiącej ogródki, balkony, tarasy, przysługiwać będzie każdoczesnym właścicielom tych lokali, do których odpowiednio te ogródki, balkony, tarasy bezpośrednio przylegają,-----
- 2) właściciele lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (lokalu usługowych) usytuowanych w Budynku B1 mają prawo do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania z części elewacji Budynku B1 przewidzianej zgodnie z projektem budowlanym pod montaż tablic i szyldów reklamowych w celu eksponowania informacji oraz reklamy prowadzonej przez nich działalności gospodarczej w lokalach usługowych,-----
- 3) właściciele lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (lokalu usługowych) usytuowanych w Budynku B1 mają prawo do nieodpłatnego umieszczenia i utrzymania we wskazanym przez architekta miejscu na tylnej elewacji lub jeśli nie ma takiej możliwości - na bocznej, każdy właściciel do trzech zewnętrznych

Załącznik 6

urządzeń klimatyzacyjno-chłodniczych (agregat klimatyzacyjny i chłodniczy) oraz instalacji doprowadzających do lokali usługowych,-----

- 4) właściciele lokali usytuowanych w Budynkach będą mieli prawo do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania miejsc parkingowych, zależnych miejsc parkingowych i komórek lokatorskich znajdujących się w garażach oraz z naziemnych miejsc parkingowych i naziemnych miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych znajdujących się przed Budynkami,-----

przy czym:-----

- a) właściciele lokali, uprawnieni do wyłącznego korzystania z opisanych wyżej części Nieruchomości Wspólnej, zobowiązani będą do utrzymania tej części Nieruchomości Wspólnej w należyтым stanie technicznym i porządku oraz dbania o zachowanie estetyki tych części Nieruchomości Wspólnej,-----
- b) właściciele lokali, uprawnieni do wyłącznego korzystania z opisanych wyżej części Nieruchomości Wspólnej, poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą oraz utrzymaniem tablic i szyldów reklamowych lub informacyjnych nie będą obciążani dodatkowymi kosztami z tym związanymi,-----
- c) właściciele lokali, uprawnieni do wyłącznego korzystania z opisanych wyżej części Nieruchomości Wspólnej, nie będą obciążani dodatkowymi kosztami z tego tytułu,-----
- d) postanowienia dokonanego podziału do korzystania zostaną ujawnione w dziale III księgi wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej.-----

Nabywca oświadcza, że w Umowie Przeniesienia Własności wyrazi zgodę na korzystanie z przyznaných praw każdorazowym właścicielom lokali zlokalizowanych w Budynkach w zakresie opisanym powyżej oraz zobowiąże się, że w ramach posiadanego Udziału w Nieruchomości Wspólnej nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń do powyższych części Nieruchomości Wspólnej przyznaných do wyłącznego korzystania nabywcom powyższych lokali.-----

Zasady korzystania z ogródków oraz tarasów oddanych nabywcom lokali do wyłącznego korzystania z Nieruchomości Wspólnej, określa **Załącznik Nr 2** do niniejszej Umowy.-----

6. Deweloper zobowiązuje się przenieść na rzecz Nabywcy własność Lokalu wraz z prawami związanymi, wolne od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, zastrzegając jednakże możliwość – na co Nabywca wyraża zgodę – obciążenia Nieruchomości nieodpłatnymi i ustanowionymi na czas nieoznaczony służebnościami przesylu albo prawami użytkowania na rzecz przedsiębiorstw przesylowych i przedsiębiorstw użyteczności publicznej (dostawców mediów), których ustanowienie będzie konieczne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Budynków oraz instalacji i urządzeń w Budynkach, w szczególności zamontowania tych urządzeń i instalacji, ich naprawy, konserwacji i remontów, jak również zapewnienia dostawy

Załącznik 6

mediów do Budynków, a nadto w celu wybudowania na Nieruchomości i eksploatacji urządzeń przesyłowych.-----

7. W przypadku, gdyby w dacie zawarcia Umowy Przeniesienia Własności w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy Nieruchomość była obciążona hipoteką lub hipotekami, w szczególności zabezpieczającymi spłatę kredytu zaciągniętego przez Dewelopera, Deweloper zobowiązany będzie przedłożyć do aktu notarialnego, dokumentującego zawarcie Umowy Przeniesienia Własności oświadczenie wierzyciela hipotecznego, zezwalające na wykreślenie tego obciążenia z księgi wieczystej albo na zbycie Lokalu w stanie wolnym od tego obciążenia (bezobciążeniowe wydzielenie Lokalu).-----

§9. PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

Strony postanawiają, że:-----

- 1) w przypadku podwyższenia Ceny spowodowanego zmianą przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, przy czym prawo to może być wykonane w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny, spowodowanym zmianą przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług, ale nie później niż do dnia **31 (trzydziestego pierwszego) marca 2027 (dwa tysiące dwudziestego siódmego) roku**, z zastrzeżeniem, że prawo to nie przysługuje, jeżeli koszty zmiany przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub podwyższenia stawki podatku od towarów i usług zostaną poniesione przez Dewelopera, tj. gdy Deweloper nie skorzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny,-----
- 2) w przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług wpływającej na wysokość Ceny przed dokonaniem pełnego rozliczenia Ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej Umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług doliczy podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego.-----

W przypadku zmiany Ceny wynikającej ze zmiany stawek podatku od towarów i usług i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od niniejszej Umowy, o czym mowa powyżej Deweloper doręczy Nabywcy Harmonogram Płatności zaktualizowany o obowiązujące stawki podatku od towarów i usług.-----

§10. ODBIÓR I WYDANIE PRZEDMIOTU UMOWY

Załącznik 6

1. Strony postanawiają, że odbiór Lokalu („**Odbiór Lokalu**”) nastąpi przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, jednakże po zapłacie przez Nabywcę całej Ceny, jednak nie później niż do dnia **30 (trzydziestego) września 2026 (dwa tysiące dwudziestego szóstego) roku**.-----
2. Odbiór Lokalu nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków (lub innego dokumentu zezwalającego na przyjęcie Budynków do użytkowania na podstawie obowiązujących przepisów). Deweloper, w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynków stała się ostateczna, zawiadomi Nabywcę, listem poleconym lub e-mailem, o gotowości przystąpienia do odbioru Lokalu, zakreślając przy tym stosowny termin (datę i godzinę) odbioru, z przynajmniej 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, nie później jednak niż na 14 (czternaście) dni przed ustalonym w niniejszej Umowie terminem na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności.-----
3. Odbiór Lokalu dokonywany jest w obecności przedstawiciela Dewelopera i Nabywcy. Z odbioru Lokalu sporządzony zostanie protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu („**Protokół Odbioru**”). Do Protokołu Odbioru zostanie załączony protokół obmiaru powykonawczego powierzchni Lokalu, dokonanego przez osobę uprawnioną.-----
4. W przypadku zgłoszenia przez Nabywcę do Protokołu Odbioru wad Lokalu, Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.-----
5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad, nie dłuższy jednak niż 90 (dziewięćdziesiąt) dni, wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----
6. Po podpisaniu Protokołu Odbioru, do którego Nabywca nie zgłosił wad Lokalu oraz po zapłacie całej Ceny, Deweloper wyda Nabywcy klucze do Lokalu („**Wydanie Lokalu**”), natomiast w przypadku zgłoszenia przez Nabywcę do Protokołu Odbioru wad Lokalu, uznanych następnie przez Dewelopera, Wydanie Lokalu nastąpi po ich usunięciu przez Dewelopera.-----
7. Po Wydaniu Lokalu ryzyko przypadkowego uszkodzenia Lokalu przechodzi na Nabywcę, jak również ponosi on pełną odpowiedzialność za substancję Lokalu oraz za szkody będące następstwem działania lub zaniechania osób trzecich, przebywających w Lokalu oraz w Budynkach za zgodą Nabywcy. Nabywca zobowiązany jest powstrzymywać się od umieszczania w Lokalu rzeczy

Załącznik 6

stwarzających niebezpieczeństwo dla osób lub mienia. Wszelkie prace wykończeniowe i aranżacyjne prowadzone będą przez Nabywcę (w tym także osoby trzecie działające za jego wiedzą i zgodą), zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, przepisami obowiązującego prawa oraz normami w tym zakresie obowiązującymi, w szczególności nie mogą one ingerować w konstrukcję Budynków oraz ich elewację, jak również powinny być prowadzone w taki sposób, aby nie uniemożliwiać, ani nie utrudniać osobom trzecim i Deweloperowi korzystania z pozostałych części Nieruchomości (w szczególności innych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz powierzchni wspólnych Budynków). Nabywca przyjmuje do wiadomości, że wszelkie prace wykończeniowe i aranżacyjne prowadzone przez Nabywcę w Lokalu z naruszeniem powyższych zasad mogą powodować utratę przez Nabywcę uprawnień z tytułu gwarancji udzielonych przez wykonawców lub podwykonawców.-----

8. Jeżeli do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Deweloper może zażądać usunięcia dokonanych prac wykończeniowych i aranżacyjnych w Lokalu i przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego, to jest stanu w jakim Lokal został wydany w posiadanie Nabywcy przez Dewelopera, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wezwania. Deweloper uprawniony jest do wejścia do Lokalu i przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko Nabywcy po bezskutecznym upływie wskazanego terminu.-----

9. Od dnia Wydania Lokalu Nabywca zobowiązany jest do regularnego i terminowego pokrywania kosztów utrzymania Lokalu oraz kosztów utrzymania Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności: kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem, ciepłą i zimną wodą, kanalizacją i energią elektryczną według wskazań indywidualnych liczników, a także kosztów związanych z wywozem nieczystości, energią elektryczną, centralnym ogrzewaniem i wodą w częściach wspólnych, utrzymaniem porządku, ubezpieczenia Budynków, w części odpowiadającej przyszłemu Udziałowi w Nieruchomości Wspólnej, jaki związany będzie z własnością Lokalu. Opłaty związane z utrzymaniem części wspólnych Nieruchomości, należne za okres do dnia powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Nabywca zobowiązany jest regulować na rachunek bankowy Dewelopera, natomiast opłaty związane z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej, należne za okres od dnia powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, Nabywca zobowiązany jest regulować na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej. Na poczet wyżej wymienionych kosztów, Nabywca zobowiązany będzie do dokonywania wpłat miesięcznych na ich pokrycie, z góry, na podstawie comiesięcznych faktur. O wysokości wpłat Nabywca zostanie odrębnie poinformowany. Całkowite rozliczenie rzeczywiście poniesionych kosztów nastąpi na podstawie faktury korygującej, wystawionej po zawarciu Umowy Przeniesienia Własności.-----

Załącznik 6

10. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi.-----

III. PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

§11.1. Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy:-----

- 1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;-----
- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;-----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z jego załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;-----
- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy;-----
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;-----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi, w terminie określonym w niniejszej Umowie;-----
- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;-----
- 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) lub 2) Ustawy,-----
- 9) w przypadku gdy w razie podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57) lit. a) lub b) ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy, rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał Nabywcy oświadczenia tego banku potwierdzającego, że rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy;-----
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;-----

Załącznik 6

- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, zgodnie z art. 41 ust. 15 Ustawy;-----
- 1) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 614 ze zm.) (w przypadku ogłoszenia upadłości Dewelopera), który stanowi m.in., że jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości Dewelopera zobowiązania z umowy deweloperskiej nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie Dewelopera i zażądać od Nabywcy spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy odstąpić ze skutkiem na dzień ogłoszenia upadłości;-----
- 2) w przypadku, gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym, dokonany przez osobę uprawnioną, powierzchnia Lokalu będzie mniejsza bądź większa w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej Umowie o więcej niż 2 % (dwa procent), przy czym prawo to może być wykonane w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Lokalu, najpóźniej w terminie przewidzianym w niniejszej Umowie na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności; prawo to nie przysługuje w przypadku, gdy zmniejszenie bądź zwiększenie powierzchni Lokalu jest wynikiem przeprowadzonych przez Nabywcę robót wykończeniowych w Lokalu.-----
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. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwadziestu) dniowy termin na przeniesienie na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości wskazanej tam informacji.-
3. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----
4. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Umowa niniejsza uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. W przypadku odstąpienia, zgodnie z postanowieniami ust. 1 pkt 6) powyżej Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----
5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy:-----

Załącznik 6

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej Umowie, 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 aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.---

6. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera na podstawie postanowień ust. 5 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

Strony postanawiają, że oświadczenie (zgoda na wykreślenie roszczenia wynikającego z niniejszej Umowy) zostanie złożone przez Nabywcę do depozytu notarialnego w tutejszej kancelarii notarialnej na warunkach określonych szczegółowo w protokole z przyjęcia dokumentu do depozytu. Oświadczenie to będzie przechowywane w depozycie tutejszej kancelarii, w terminie najpóźniej do roku licząc od dnia przewidzianego na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a zostanie wydane Deweloperowi przez notariusza w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę po przedłożeniu notariuszowi dokumentów potwierdzających wykonanie przez daną Stronę prawa odstąpienia, które szczegółowo zostaną opisane w protokole przyjęcia do depozytu.-----

7. Prawo odstąpienia od niniejszej Umowy wykonuje się na podstawie oświadczenia złożonego przez daną Stronę w formie pisemnej, doręzonego drugiej Stronie listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, na adres wskazany w komparycji niniejszego aktu notarialnego. W przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze Stron z prawa odstąpienia od niniejszej Umowy, Deweloper zwróci Nabywcy (na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy) - zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego dokonane przez Nabywcę wpłaty w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy.-----

IV. ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE, KARY UMOWNE

§12.1. W przypadku opóźnienia w zapłacie świadczeń pieniężnych, wynikających z niniejszej Umowy, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera, odsetek ustawowych, liczonych od kwoty, z której zapłatą pozostaje w opóźnieniu, przy czym łącznie kwota należnych Deweloperowi odsetek nie może wynosić więcej niż 1,00 % (jeden procent) Ceny.-----

Załącznik 6

2. Jeżeli Deweloper opóźni się z wykonaniem zobowiązania do przeniesienia własności Lokalu, wówczas Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej za każdy dzień opóźnienia w wysokości dziennych odsetek ustawowych, wyliczonych od Ceny, przy czym łącznie kwota należnej Nabywcy kary umownej z tego tytułu nie może wynosić więcej niż 1,00 % (jeden procent) Ceny, zaś określona wyżej kara umowna płatna będzie najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności.-----
3. W przypadku, gdy Nabywca odstąpi od niniejszej Umowy na podstawie postanowień §11 ust. 1 pkt 1) – 5) tego aktu - Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości odpowiadającej pobranym przez notariusza od Nabywcy kosztom zawarcia niniejszej Umowy, płatnej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy.-----
4. W przypadku, gdy Nabywca odstąpi od niniejszej Umowy na podstawie postanowień §11 ust. 1 pkt 6) tego aktu - Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości 1,00 % (jeden procent) Ceny, płatnej w terminie określonym w §11 ust. 7 powyżej.-----
5. Strony postanawiają, że:-----
 - 1) suma odsetek należnych Deweloperowi od Nabywcy na podstawie postanowień niniejszej Umowy nie może przekroczyć kwoty stanowiącej równowartość 1,00 % (jeden procent) Ceny,-----
 - 2) suma kar umownych należnych Nabywcy od Dewelopera na podstawie postanowień niniejszej Umowy nie może przekroczyć kwoty stanowiącej równowartość 1,00 % (jeden procent) Ceny.-----
6. Zastrzeżenie przewidzianych Umową kar umownych, nie ogranicza prawa Strony uprawnionej do otrzymania kary umownej do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych wówczas, gdy wysokość poniesionej przez nią szkody przenosi kwotę należną jej z tytułu kary umownej.-----

V. ODPOWIEDZIALNOŚĆ DEWELOPERA ZA WADY

- §13.1.** Deweloper ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne Lokalu i Nieruchomości Wspólnej na zasadach ogólnych określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.-----
2. Deweloper nie jest odpowiedzialny za wady powstałe w wyniku uszkodzeń mechanicznych dokonanych przez Nabywcę.-----
 3. Strony oświadczają, że o fakcie ujawnienia się wady Nabywca powiadomi Dewelopera pisemnie.-----

Załącznik 6

VI. INNE POSTANOWIENIA

§14.1. W celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania Budynków, Strony postanawiają, że od dnia objęcia w posiadanie pierwszego lokalu przez któregośkolwiek z nabywców, Deweloper zapewni samodzielnie lub przez wskazany, wykwalifikowany podmiot – zarząd Budynkami, a następnie po wyodrębnieniu pierwszego lokalu – zarząd Nieruchomością Wspólną, do czasu zmiany sposobu zarządu Nieruchomością Wspólną, dokonanej przez właścicieli lokali, zgodnie z art. 18 ust. 2 a) Ustawy o Własności Lokali.-----

2. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności wyrazić zgodę na zmianę wysokości Udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z Lokalem i ustalenie nowej wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, w przypadku, gdy zmianie ulegnie łączna powierzchnia wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych do lokali, z tym zastrzeżeniem jednak, że ustalenie nowej wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej może zostać dokonane jedynie zgodnie z przepisami Ustawy o Własności Lokali, zaś Nabywca nie będzie ponosił jakichkolwiek kosztów związanych z ujawnieniem zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej we właściwych rejestrach (księgi wieczyste, ewidencja gruntów).-----

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy oraz Ustawy o Własności Lokali, jak również inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.-----

4. Wymienione w postanowieniach niniejszej Umowy załączniki do Umowy stanowią integralną część Umowy.-----

§15.1. Strony potwierdzają, że adresy podane w niniejszej Umowie są adresami do korespondencji w okresie obowiązywania niniejszej Umowy.-----

2. Jeżeli jakiegokolwiek dane adresowe wskazane w niniejszej Umowie ulegną zmianie, to Strona której dane uległy zmianie zobowiązana jest poinformować drugą Stronę o zmianie w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zaistnienia zmiany. Niezadośćuczynienie powyższemu obowiązkowi skutkuje tym, iż korespondencja wysłana pod dotychczasowy adres uznana zostanie za skutecznie doręczoną w dniu pierwszego awizowania tej korespondencji, bądź jeżeli awizo nie zostało pozostawione (ze względu na fakt, iż adresat korespondencji wyprowadził się), w dniu próby doręczenia przesyłki przez pocztę lub firmę kurierską.-----

§16.1. Wszelkie zmiany Umowy mogą zostać dokonane w formie aktu notarialnego. Strony ustalają, że koszty związane ze zmianami Umowy ponosi Strona, która zawnioskowała o dokonanie zmiany Umowy.-----

2. Za zmianę Umowy nie uznaje się:-----

- 1) zmiany numeru Indywidualnego Rachunku Nabywcy, o której to zmianie Deweloper informuje Nabywcę listem poleconym lub e-mailem,-----

Załącznik 6

- 2) zmiany danych Stron określonych w komparycji Umowy oraz zmiany danych kontaktowych Stron; Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się o zmianie tych danych w terminie 7 (siedem) dni listem poleconym.-----
3. Każda ze Stron zobowiązana jest na bieżąco sprawdzać swoją elektroniczną skrzynkę pocztową podaną w komparycji niniejszego aktu oraz umożliwić drugiej Stronie bezpośredni kontakt telefoniczny na wskazane w niniejszej Umowie numery telefonów.-----
4. Nabywca wyraża zgodę na komunikację drogą elektroniczną na adres e-mail wskazany w komparycji niniejszego aktu. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w systemie informatycznym w związku z powyższą zgodą na komunikację drogą elektroniczną.-----
- §17.1.** Nabywca podając Deweloperowi swoje dane osobowe przyjmuje jednocześnie do wiadomości, iż administratorem przekazanych danych jest Bank, zaś dane te zbierane są w celu realizacji Umowy.-----
2. Nabywca wyraża zgodę na przekazanie jego danych osobowych do Banku celem ich wykorzystania przez Bank w zakresie niezbędnym do wykonania niniejszej Umowy, w tym w szczególności prowadzenia Rachunku Powierniczego. Bank upoważniony jest do przechowywania danych osobowych Nabywcy.-----
3. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o prawie dostępu do swoich danych oraz ich poprawiania i złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku, poz. 1781 ze zm.).-----

VII. INFORMACJE

§18. Strony poinformowano o treści przepisów Ustawy wymienionych w postanowieniach niniejszej Umowy, a nadto o treści art. 2, 5, 16 i 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 341 ze zm.), art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 633 ze zm.), art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 111 ze zm.), jak również o treści art. 59 w związku z art. 64 Kodeksu cywilnego oraz art. 626⁴ i art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego i uprawnieniu do realizacji na drodze sądowej roszczenia wynikającego z niniejszej Umowy.-----

VIII. WNIOSEK DO SĄDU

§19. Wobec zawarcia udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym Umowy Stawający żądają, aby czyniąca notariusz - na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 §4

Załącznik 6

ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1001 ze zm.) - dokonała czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr WA1W/00029926/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczeń na rzecz, syna i, PESEL: oraz jego żony -, córki i, PESEL:, wynikających z niniejszej Umowy, o wybudowanie Budynków, wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie na rzecz Nabywcy – w stanie wolnym od wszelkich obciążeń - prawa własności (sprzedaży) Lokalu (tj. lokalu mieszkalnego numer w Budynku B1/B2) wraz z prawami związanymi z jego własnością, w tym Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, zaś do wniosku tego zostanie załączony wypis niniejszego aktu notarialnego. Natomiast wypis aktu notarialnego – pełnomocnictwa sporządzonego w dniu roku przez, notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A/2025 został przesłany do Sądu Rejonowego w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wraz z wypisem aktu notarialnego – umowy deweloperskiej sporządzonego w dniu roku przez Sebastiana Kostrubca, zastępcę notarialnego Moniki Smagi, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A/2025.-----

IX. KOSZTY AKTU NOTARIALNEGO

§20.1. Koszty niniejszego aktu notarialnego, w tym opłatę sądową, wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonane w związku z zawarciem niniejszej Umowy, w tym za sporządzenie wypisów niniejszego aktu notarialnego, ponoszą Strony po połowie. Koszty te Nabywca uiszcza gotówką/kartą płatniczą w tutejszej Kancelarii, zaś Deweloper uiszcza przelewem na rachunek bankowy tutejszej Kancelarii.-----

2. Koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego wynoszą:-----

1) opłata sądowa od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe (wpisana pod odrębnym numerem Repertorium A), o wpis roszczenia na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 1228) w kwocie-----**150,00 zł**

2) wynagrodzenie notariusza z tytułu zawarcia umowy deweloperskiej na podstawie §2, §3 i §6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie-----**..... zł**

3) podatek od towarów i usług od powyższego wynagrodzenia notariusza - według stawki 23% - należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku

Załącznik 6

od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) (wpisane pod odrębnym numerem Repertorium A) w kwocie-----..... zł

4) wynagrodzenie notariusza na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) (wpisane pod odrębnym numerem Repertorium A) w kwocie-----**200,00 zł**

5) podatek od towarów i usług od powyższego wynagrodzenia notariusza - według stawki 23% - należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) (wpisane pod odrębnym numerem Repertorium A) w kwocie-----**46,00 zł**

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.