



Spacerowe

ZACISZE

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla inwestycji w Olsztynie, ul. Mieczysława Pimpickiego 1 (nr proj. B3)



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane „ROMBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000087713
Adres	10-408 Olsztyn, ul. Lubelska 37c
NIP i REGON	739 05 15 648 510245630
Nr telefonu	089 532 02 77
Adres poczty elektronicznej	developer@rombud.olsztyn.pl
Nr faxu	089 532 02 76
Adres strony internetowej dewelopera	www.rombud.olsztyn.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Olsztyn, ul. Polna 5
Data rozpoczęcia	01.02.2008 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	21.11.2008 r.
Przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego	
Adres	Olsztyn, ul. Kromera 2, 4, 6
Data rozpoczęcia	Październik 2009 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	07.07.2011 r.
Adres	Olsztyn, ul. Pimpickiego 2, 4, 6, 8, 10
Data rozpoczęcia	Wrzesień 2010 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2 - 06.03.2012 r. 4 - 29.10.2012 r. 6 - 21.06.2013 r. 8 - 18.11.2013 r. 10 - 29.10.2014 r.
Adres	Olsztyn, ul. Dorantta 22, 24, 26
Data rozpoczęcia	Grudzień 2013 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	24 - 13.04.2015 r. 22 - 31.07.2015 r. 26 - 21.10.2015 r.
Adres	Olsztyn, ul. Reymonta 2A, 2B
Data rozpoczęcia	Czerwiec 2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	25.09.2019 r.
Adres	Olsztyn, ul. Zamenhofa 12A
Data rozpoczęcia	Lipiec 2017 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	22.10.2018 r.
Adres	Olsztyn, ul. Zamenhofa 12B
Data rozpoczęcia	maj 2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.08.2019 r.

Adres	Olsztyn, ul. Zamenhofa 12C
Data rozpoczęcia	Październik 2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	24.07.2020r.
Adres	Olsztyn, ul. Zamenhofa 12D
Data rozpoczęcia	Lipiec 2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16.10.2020 r.
Adres	Olsztyn, ul. Jagiellończyka 20A
Data rozpoczęcia	Kwiecień 2019 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	23.11.2020 r.
Adres	Lidzbark Warmiński, ul. Ornecka 4
Data rozpoczęcia	Październik 2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	13.12.2021 r.
Adres	Szczytno, ul. Jarosława Dąbrowskiego 13
Data rozpoczęcia	Październik 2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.06.2022 r.
Adres	Olsztyn, ul. Wojciecha Kętrzyńskiego 8A
Data rozpoczęcia	17.11.2021 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	31.08.2023 r.
Adres	Olsztyn, ul. Juliana Tuwima 3
Data rozpoczęcia	16.01.2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	21.10.2024 r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Szczytno, ul. Jarosława Dąbrowskiego 15A
Data rozpoczęcia	08.08.2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	13.05.2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Olsztyn, ul. Mieczysława Pimpickiego 1, działka ewidencyjna: nr 40/11 - obręb ewidencyjny nr 160 Olsztyn 160
Nr księgi wieczystej	OL 10/00149481/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości.	Nie dotyczy

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia.</p>	<p>Teren inwestycji deweloperskiej objęty jest <i>Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B</i> uchwalonym Uchwałą Nr LXXII/1077/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 19 kwietnia 2024r.</p> <p>Inwestycja zlokalizowana jest pomiędzy ul. Mieczysława Pimpickiego a ul. Bratkową i przedłużeniem ul. Doranta. W sąsiedztwie inwestycji teren określony w planie miejscowym jako 20MW jest zabudowany i zagospodarowany, znajdują się tu budynki mieszkalne wielorodzinne. Pozostałe tereny sąsiadujące z inwestycją deweloperską oznaczone w planie miejscowym jako 18MW, 17MW czy 22MW mają przeznaczenie pod realizację budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego natomiast teren 22MWU ma też funkcję usługową lecz w ramach tej funkcji można realizować jedynie usługi nieuciążliwe. Wzdłuż ulicy Bratkowej i Grabowej jest istniejąca jak i planowana zabudowa jednorodzinna oraz budynki mieszkalne wielorodzinne. Teren inwestycji deweloperskiej wolny jest od jakichkolwiek uciążliwości, ulice główne (Bukowskiego i Płoskiego) znajdują się w odległości ca' 300 m. Przy ul. Płoskiego znajduje się linia tramwajowa co umożliwia bardzo dobrą komunikację z miastem. Teren w bezpośrednim sąsiedztwie, oznaczony w planie miejscowym symbolami 55ZP i 57ZP to zieleń urządzonej z dopuszczonym zagospodarowaniem obiektami małej architektury, placami zabaw, urządzeniami i elementami wyposażenia służącymi dostosowaniu przeznaczenia terenu do funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej jak też przejść pieszych, ścieżek rowerowych i placów przestrzeni publicznej. Teren oznaczony w planie jako 25UZ przeznaczony jest pod żłobek i zlokalizowany jest w odległości ca' 400 m od realizowanej inwestycji deweloperskiej. W najbliższej okolicy znajduje się dobrze rozbudowany handel: m.in. DECATHLON, BIEDRONKA, INTER MARCHE, ALDI, M. PARK Centrum Handlowe.</p> <p>W odległości niespełna 1 km jest Park Zacisze ze stawkiem z fontanną i ławeczkami wokół stawku oraz jezioro <i>Bartąg</i> z dobrze zagospodarowaną plażą gminną.</p>
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub. Zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy BRAK – USTAWA z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 24 sierpnia 2023 r, poz. 1688) o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadza – plan ogólny gminy w randze aktu prawa miejscowego, który ma być uchwalany obligatoryjnie dla całego obszaru gminy. Gminy będą miały czas na jego uchwalenie do 1 stycznia 2026 r. Obowiązujące przed wejściem w życie nowelizacji studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. i będzie stosowało się do nich przepisy dotychczasowe. W dniu 02.10.2024 r ukazało się w G.O Obwieszczenie Prezydenta Olsztyna. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Olsztyna – Uchwała nr V/62/24 z 25.09.2024 r Rady Miasta Olsztyna. Wnioski do planu można było składać do 02.12.2024 r.</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna zatwierdzone Uchwałą Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z 15.05.2013 http://bip.olsztyn.eu/bip/dokument/292377/xxxvii</p>

		660_13_o_zmianie_studium_uwarunkowan_i_kierunkow_zagospodarowania_przestrzennego_miasta_olsztyna/
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego		„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płaskiego i granicą Miasta, część B” uchwalony Uchwałą Nr LXXII/1077/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 19 kwietnia 2024r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego poz. 2765 z 17.05.2024 r) https://prawomiejscowe.pl/UrzedMiastaOlsztyna/tabBrowser/bags//3623/PLAN-ZAGOSPODAROWANIA-PRZESTRZENNEGO
Miejscowy plan odbudowy		Nie dotyczy
Inne		„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płaskiego i granicą Miasta, część B” uchwalony Uchwałą Nr LXXII/1077/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 19 kwietnia 2024r. ustala zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w granicach planu j/n: 1) w granicach planu, usługi należy kształtować jako nieuciążliwe, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; 2) w granicach planu zabrania się lokalizowania: a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi; c) wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §16; d) wolnostojących budynków gospodarczych; e) powtarzalnych, typowych hal o charakterze magazynowym i logistycznym; f) obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z użyciem broni palnej; g) stacji paliw, myjni samochodowych, z wyłączeniem terenu 23UH; h) warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, lakierni samochodowych oraz komisów samochodowych; 3) w granicach planu dopuszcza się lokalizację: a) obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku; b) obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; c) obiektów małej architektury służących do obsługi miejskiego transportu zbiorowego; d) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej; 4) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń

pełnych na styku zabudowy z terenami przestrzeni publicznej;

5) wprowadza się zakaz wygradzania terenów ulic, terenów komunikacji pieszo-rowerowej, terenów zieleni oraz terenów zabudowy wielorodzinnej, w celu zachowania przez nie ogólnodostępnego charakteru;

6) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania szyldów:

a) nakazuje się:

– sytuowanie szyldów w obrębie parteru budynku, w którym jest prowadzona działalność, na elewacji, na której znajduje się główne zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności,

– sytuowanie szyldów w sposób zgrupowany, jeżeli w budynku znajduje się więcej niż jedna działalność, w szczególności w formie poziomego pasa reklamowego lub zgrupowane na ścianie, w sąsiedztwie wejścia do budynku,

– stosowanie szyldów o powierzchni nie większej niż: 1 m² dla szyldów płaszczyznowych, 1 m² dla szyldów wysięgnikowych, rozumianych jako łączna powierzchnia dwóch stron ekspozycyjnych szyldu; dla szyldów głównych – do 10% powierzchni elewacji, na której się znajdują,

– stosowanie szyldów: o niejaskrawej kolorystyce, bez: projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emisji światła o zmiennym natężeniu, ekranów LED, LCD, itp., dostosowanych pod względem kolorystyki, stylu, formy i materiału do kompozycji architektonicznej i charakteru obiektu, na którym się znajdują;

b) dopuszcza się:

– stosowanie szyldów płaszczyznowych o powierzchni większej niż 1 m², o ile usytuowane są w poziomym pasie reklamowym,

– sytuowanie: maksymalnie dwóch szyldów na nieruchomości, w szczególności na elewacji budynku, dla jednej działalności na niej prowadzonej; powyżej poziomu parteru budynku jedynie szyldów głównych; szyldów w formie zintegrowanej wolnostojącej,

w szczególności w formie pylonu; szyldów na ogrodzeniach budynków (przy wejściu na teren posesji), w których działalność jest prowadzona; szyldów powyżej poziomu parteru budynku, w formie zintegrowanej, wkomponowanej w architekturę budynku, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji na której się znajdują; szyldów głównych w formie totemu;

7) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldem:

a) zakazuje się:

– sytuowania w/w tablic i urządzeń reklamowych: na terenach zieleni oraz w pasach dzielących dróg,

– sytuowania w/w tablic i urządzeń reklamowych

z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmieniającym natężeniu, na wszystkich terenach określonych w planie;

b) dopuszcza się:

- stosowanie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- podświetlanie w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,

- stosowanie pylonów cenowych w ilości jeden pylon na nieruchomości stacji paliw lub w pasie drogowym przed tą nieruchomością,

- stosowanie dla działalności prowadzonej na danej nieruchomości alternatywnie: jednej tablicy wolnostojącej, służącej reklamie działalności prowadzonej na danej nieruchomości, w odległości min. 1 m od granicy działki na jej terenie; jednego pylonu, służącego reklamie działalności prowadzonej na danej nieruchomości, w odległości min. 1m od granicy działki, na jej terenie; jednego urządzenia reklamowego typu: maszty flagowe (maksymalnie 3) lub totem, służącego reklamie działalności prowadzonej na danej nieruchomości, w odległości min. 1m od granicy działki, na jej terenie; przy odległości min. 30 m od najbliższej wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego,

- stosowanie wolnostojących tablic reklamowych, w szczególności billboardów: wzdłuż dwujezdniowych dróg, głównych i zbiorczych; w odległości 50 m od skrzyżowań, przejazdów kolejowych, mostów, wiaduktów oraz estakad; w odległości 10 m od zatok autobusowych; w odległości 10 m od okien budynków; o maksymalnej wysokości 9 m, przy założeniu, że dolna pozioma krawędź billboardu nie może znajdować się niżej niż 3 m nad poziomem terenu; przy odległości między nośnikami po jednej stronie co najmniej 100m; przy odległości nie mniejszej niż 30 m od pozostałych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; prostopadle do osi jezdni; o ile nie przesłaniają znaków drogowych, kamer monitoringu miejskiego oraz nie zagrażają bezpieczeństwu użytkowników dróg (pieszych, rowerzystów i zmotoryzowanych) i nie utrudniają ich poruszania się;

8) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldem, na obiektach:

a) zakazuje się:

- sytuowania w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w sposób zasłaniający okna oraz ingerujący w architekturę budynku w szczególności zasłaniający detale architektoniczne: gzymsy, parapety, balustrady oraz na ogrodzeniach,

- stosowania w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, wykorzystujących projekcje świetlne i elementy ruchome, emitujące światło o zmieniającym natężeniu,

		<ul style="list-style-type: none"> – stosowania: banerów, za wyjątkiem ogrodzeń placów budów, nieruchomości remontowanych, nieruchomości wystawionych na sprzedaż lub wynajem oraz podczas imprez miejskich i okolicznościowych oraz siatek reklamowych poza budynkami remontowanymi; b) dopuszcza się: <ul style="list-style-type: none"> – sytuowanie tablic reklamowych na ogrodzeniu otaczającym plac budowy, – stosowanie tablic informujących o sprzedaży bądź najmie nieruchomości, – podświetlanie w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, – sytuowanie w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na pełnym murze, w szczególności ślepej ścianie budynku, pod warunkiem, że zajmują nie więcej niż 30% tej ściany (pełnego muru), – sytuowanie w/w tablic na pozostałych ścianach budynku w ilości maksymalnie jeden nośnik dla jednej działalności pod warunkiem, że: dotyczy usług mieszczących się w danym budynku; łączna powierzchnia nośników nie jest większa niż 30% powierzchni elewacji wejściowej parteru budynku (gdy znajdują się w witrynie lokalu, zajmują nie więcej niż 20% powierzchni okna), – sytuowanie w/w tablic reklamowych poniżej linii parapetów pierwszego piętra, w szczególności w poziomym pasie reklamowym lub na markizie, – sytuowanie w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w sposób nie zasłaniający okien i detali architektonicznych oraz zharmonizowany z kompozycją elewacji; 9) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące działki 40/11 określają: <ul style="list-style-type: none"> a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe; b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków; c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Oznaczenie działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego objętych inwestycją deweloperską;</p>	<p>Działki 40/11 w obrębie 160 leży na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 21MW;</p>
	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 21MW: 1.przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2.przeznaczenie uzupełniające: teren usług;</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni kondygnacji, po obrysie budynku), podzielona przez powierzchnię terenu wg. planu wynosi od 0,75 do 1,8</p>

Maksymalna minimalna nadziemna intensywność zabudowy	i	Brak określenia w planie miejscowym
Maksymalna powierzchnia zabudowy		wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją - maksymalna 25 %
Maksymalna wysokość zabudowy		do 17,5 m a maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy - 5
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	udział	40% powierzchni działki
Minimalna liczba miejsc do parkowania	liczba do	1,2 stanowisko na 1 mieszkanie zlokalizowane w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	i i	<p>Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z 9.11.2010 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (DZ. U. z 2019 r poz. 1839). Nie jest wymagane uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Wg ustaleń planu określa się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) na obszarze objętym planem występują tereny chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w tym: <ul style="list-style-type: none"> - dla terenów MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 2) plan ustala nakaz zastosowania środków powodujących zmniejszenie hałasu w strefie emisji (odpowiednie usytuowania zabudowy, wały zielne, zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne obsadzone roślinami lub inne środki techniczne) pomiędzy terenami usług lub terenami dróg potencjalnie generującymi ten hałas a terenami zabudowy mieszkaniowej; 3) na terenie planu ustala się nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu; 4) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną wegetację; 5) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej, zieleń stabilizującą skarpy oraz chronić tereny pokryte wodami powierzchniowymi; 6) nakaz realizacji parkingów w systemie

		<p>uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 miejsca parkingowe;</p> <p>7) nakaz dostosowania projektu zagospodarowania do istniejących w terenie zbiorników wodnych;</p> <p>8) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych lub zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 6 uchwały;</p> <p>9) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>10) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;</p> <p>11) rowy melioracyjne – przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację ich przebiegu, szerokości oraz skanalizowanie;</p> <p>12) rowy melioracyjne, które pozostaną otwarte, na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu, jako element krajobrazowy;</p> <p>13) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych;</p> <p>14) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;</p> <p>15) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności w oparciu o miejski system zbiorowego zaopatrzenia w ciepło lub alternatywnie w oparciu o indywidualne systemy w technologiach niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych;</p> <p>16) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;</p> <p>17) nakazuje się układania nowo projektowanych linii telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych jako doziemne;</p> <p>18) na terenach zabudowy urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Teren inwestycji nie zalicza się do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Plan Miejskowy ustala:</p> <p>1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania dwóch głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonych jako GZWP nr 213 „Olsztyn” oraz GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia”; stosuje się przepisy</p>

		<p>Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiorników;</p> <p>2) w granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.</p>
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		<p>1. w granicach planu występują dwa stanowiska archeologiczne objęte ochroną: stanowisko nr XLIII na obszarze AZP 25-61/21 oraz stanowisko nr CVI na obszarze AZP 25-61/63, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>2. orientacyjne położenie stanowisk, o których mowa powyżej na obszarze planu oznaczono w załączniku nr 1 do Uchwały.</p> <p>Opisane powyżej stanowiska archeologiczne nie dotyczą działki 40/11 objętej przedmiotową inwestycją deweloperską.</p>
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych		<p>Teren inwestycji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nie znajduje się w granicach terenów górniczych • nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych • znajduje się w obrębie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych <p>Przedsięwzięcie nie narusza wymagań przepisów odrębnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: ustawy prawo wodne, ustawy o lasach, ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawy o drogach publicznych.</p>
Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji		<p>Teren inwestycji przylega do pasa drogowego. Ustalenia planu miejscowego:</p> <p>a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy 36KDD, ulicy Mieczysława Pimpickiego oraz z ulicy dr Stanisława Doranta (38KDD);</p> <p>b) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią: tereny dróg publicznych KDG, KDZ, KDL, KDD, tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych 40KDW i 41KDW, tereny komunikacji pieszo-rowerowej KP (z wyłączeniem terenu 42KP), tereny zieleni urządzonej 54ZP i 55ZP;</p>
Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej		<p>infrastruktura techniczna – z istniejących i projektowanych sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.</p> <p>1) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Olsztyna;</p> <p>2) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą na obszarze planu infrastrukturę techniczną;</p> <p>3) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej;</p> <p>4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej</p>

sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

5) odprowadzenia i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:

a) wprowadza się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji;

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp.) - w granicach nieruchomości; należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszaniu naturalnej retencji w zlewni; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;

7) zaopatrzenie w gaz przewodowy – **w inwestycji deweloperskiej na działce 40/11 nie przewiduje się gazu** natomiast plan miejscowy określa:

a) z istniejących i projektowanych sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia;

b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV;

b) zasilanie odbiorców – z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;

c) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne;

d) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne dopuszcza się we wszystkich strefach funkcyjnych, zapewniając dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną;

9) telekomunikacja:

a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;

c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy rozmieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudowywać w zabudowę;

10) zaopatrzenie w ciepło zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o miejski system ciepłowniczy; dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych,

		<p>realizowanych w technologiach niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych;</p> <p>1) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;</p> <p>2) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są: tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny zieleni oraz tereny elektroenergetyki;</p> <p>3) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem;</p> <p>4) w granicach całego planu ustala się nakaz zapewnienia technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej oraz stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych sieci gazowych; zapewnienie pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogrodów kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych.</p> <ul style="list-style-type: none"> • gospodarka odpadami komunalnymi – wg. zasad określonych w ustawie z 13.09.1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. DZ. U. z 2018 r, poz. 1454 ze zm.).
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.</p>	<p>„<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B</i>” uchwalony Uchwałą Nr LXXII/1077/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 19 kwietnia 2024r.</p>	<p>Sąsiadujące działki z realizowaną inwestycją deweloperską w obrębie powyższego planu oznaczone są symbolami 22MWU; 20MW; 19MW; 18MW; 57ZP; 55ZP oraz symbolami 36KDD; 38KDD;</p>

	Przeznaczenie terenu	<p><u>Oznaczonego symbolem 22MWU:</u> 1.przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług</p> <p><u>Oznaczonego symbolem 20MW:</u> 1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2. przeznaczenie uzupełniające: teren usług</p> <p><u>Oznaczonego symbolem 19MW:</u> 1. przeznaczenie podstawowe: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2. przeznaczenie uzupełniające: teren usług</p> <p><u>Oznaczonego symbolem 18MW:</u> 1. przeznaczenie podstawowe: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2. przeznaczenie uzupełniające: teren usług</p> <p><u>Oznaczonego symbolem 57ZP:</u> 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona</p> <p><u>Oznaczonego symbolem 55ZP:</u> 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;</p> <p><u>Oznaczonego symbolem 36KDD i 38KDD:</u> 1) przeznaczenie podstawowe: teren dróg dojazdowych</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni kondygnacji, po obrysie budynku), podzielona przez powierzchnię terenu wg. planu wynosi:</p> <p><u>Terenu 22MWU:</u> od 0,75 do 1,5 <u>Terenu 20MW:</u> od 0,75 do 1,5 <u>Terenu 19MW:</u> od 0,75 do 1,5 <u>Terenu 18MW:</u> od 0,75 do 1,25 <u>Terenu 57ZP, 55ZP:</u> w związku z zakazem zabudowy obiektami budowlanymi – nie ustalono wskaźników intensywności zabudowy. <u>Terenu 36KDD, 38KDD,:</u> nie ustala się wskaźników zabudowy</p>
	Maksymalna minimalna nadziemna intensywność zabudowy	i) Brak określenia w planie miejscowym
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją -</p> <p>a) dla terenu 22MWU; 20MW; 19MW; 18MW - maksymalna 25 %</p> <p>b) dla terenu 55ZP i 57ZP - w związku z zakazem zabudowy budynkami – nie ustalono wskaźników zagospodarowania terenu.</p> <p>c)</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p><u>Terenu 22MWU:</u> max. - 17,5 m przy czym max. liczba kondygnacji nadziemnych – 5</p> <p><u>Terenu 20MW:</u> max. – 20,0 m przy czym max. liczba kondygnacji nadziemnych – 5</p> <p><u>Terenu 19MW:</u> max. – 15,0 m przy czym max. liczba kondygnacji nadziemnych – 4</p> <p><u>Terenu 18MW:</u> max. – 12,0 m przy czym max. liczba kondygnacji nadziemnych – 3</p>

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Terenu 22MWU: 40% powierzchni działki Terenu 20MW: 30% powierzchni działki Terenu 19MW: 40% powierzchni działki Terenu 18MW: 40% powierzchni działki Terenu 55ZP, 57ZP: w związku z zakazem zabudowy budynkami – nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Wskaźniki m-c postojowych dla samochodów wg. ustaleń ogólnych planu (dla działek sąsiadujących z inwestycją deweloperską): Plan ustala się nakaz zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę, zgodnie z poniższym wskaźnikiem dla funkcji terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa mieszkaniowa: min. 1,2 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie; b) obiekty usługowe i handlowe: min. 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej; c) obiekty usług biurowych i administracji: min. 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; d) gastronomia: min. 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych; e) obiekty sportowe: min. 25 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych; f) szkoły: min. 5 miejsc postojowych na 100 uczniów i zatrudnionych; g) obiekty usług noclegowych: min. 3 miejsca postojowe na 10 łóżek; h) obiekty usług zdrowia i opieki społecznej: min. 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej; <p>6) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w ilości:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15; b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40; c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100; d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi więcej niż 100; <p>7) ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości min. 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów. Miejsca postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, przy czym dopuszcza się częściowe lub całościowe zadaszenie miejsc postojowych.</p>

<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Nie dotyczy – funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu określa „<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B</i>” uchwalony Uchwałą Nr LXXII/1077/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 19 kwietnia 2024r.</p>
<p>Cele zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>		
<p>gabaryty</p>	<p>Nie dotyczy - cele zabudowy i zagospodarowania terenu określa „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B” uchwalony Uchwałą Nr LXXII/1077/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 19 kwietnia 2024r.</p>	
<p>forma architektoniczna</p>		
<p>usytuowanie linii zabudowy</p>		
<p>Intensywność wykorzystania terenu</p>		
<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>		
<p>wymagania dot. zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>		
<p>warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>		
<p>wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>		
<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>		
<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>		
<p>minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>		
<p>nadziemna intensywność zabudowy</p>		
<p>wysokość zabudowy</p>		

<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (dotyczące w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, a także znanych innych inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze; zawarte w:</p>	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Z informacji podanych przez Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie (pismo TD.4712.3.6.2024.HS z 21.11.2024 r) ZDZiT nie planuje realizacji inwestycji polegających na budowie lub rozbudowie dróg czy budowie linii szynowych. 2. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad pismem O/OL.D-5.0130.194.2024.BS z 15.11.2024 r poinformował, że w promieniu 1 kilometra od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim na działce 40/11, obręb 160 m. Olsztyn nie są planowane prace związane z budową lub rozbudową dróg krajowych będących w zarządzie tutejszego Oddziału GDDKiA. 3. Urząd Miasta Olsztyna – Wydział Urbanistyki i Architektury w Olsztynie pismem UA.6724.4.33.2024 z 15.11.2024 r poinformował, że w promieniu 1 km od inwestycji deweloperskiej realizowanej na działce 40/11, obręb 160 m. Olsztyna nie przewiduje się inwestycji w zakresie budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, zawartych w mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego. Na wskazanym terenie nie wydano również w tym zakresie decyzji o warunkach zabudowy, nie zostały uchwalone uchwały: o obszarach ograniczonego użytkowania oraz miejscowych planach odbudowy. W zakresie budowy i rozbudowy dróg Prezydent Olsztyna wydał Decyzją ZRID nr 1/2022 z 23.09.2022 r zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielenie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej: budowa drogi gminnej wraz z infrastrukturą w ciągu ul. Bratkowej, położonej wzdłuż granicy Gminy Olsztyn i Gminy Stawiguda. Obecnie nie jest znany termin realizacji w/w zadania.
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	
	<p>uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>	
	<p>miejscowych planach odbudowy</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. Polskie Koleje Państwowe

mapach zagrożenia
powodziowego i mapach
ryzyka powodziowego

poinformowały, że na terenie miasta i gminy Olsztyn w promieniu 1 km od działki ewidencyjnej nr 40/11, obręb 160 miasta Olsztyna PKP S.A. nie posiada w ewidencji działek położonych w w/w obrębie. Na terenie miasta Olsztyna realizowana jest inwestycja pn. „Budowa Dworca Olsztyn Główny wraz z modernizacją układu torowo-peronowego i infrastruktury kolejowej”. Inwestycja obejmuje budowę nowego budynku dworca kolejowego oraz zagospodarowanie placu dworcowego z parkingami, podjazdami i strefą dedykowaną dla podróżnych. Przyjęty do realizacji projekt ma strategiczny charakter z punktu widzenia społeczno – gospodarczego oraz wojewódzkiego m. Olsztyna. Przedmiotowa inwestycja realizowana jest w odległości znacznie przekraczającej 1 km od inwestycji deweloperskiej na działce nr 40/11, obręb 160 m. Olsztyna.

5. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie dla obrębu 160 m. Olsztyna w 2024 r nie wydała decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w w/w rejonie. Pismem WSI.402.1397.2024.KK z 12.11.2024 r podany został link kierujący do wszystkich opublikowanych przez RDOŚ w Olsztynie kart: <https://www.gov.pl/web/rdos-olsztyn>, w zakładce Załatw sprawę – Publicznie dostępny wykaz danych o dokumentach zawierających informację o środowisku i jego ochronie.

Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

budowa drogi gminnej wraz z infrastrukturą w ciągu ul. Bratkowej, położonej wzdłuż granicy Gminy Olsztyn i Gminy Stawiguda. Obecnie nie jest znany termin realizacji w/w zadania.

decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

brak

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę?	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne?	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone?	tak	nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<p>Decyzja Nr II – 50/2025 z dnia 20.02.2025 r. wydana przez Prezydenta Olsztyna na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego B3 wraz z zagospodarowaniem terenu (oświetlenie zewnętrzne z instalacją zewnętrzną, plac gospodarczy z obudowanymi śmietnikami, zewnętrzne miejsca postojowe, parkingi dla rowerów, dojazdy, droga wewnętrzna stanowiąca ciąg pieszo – jezdny, chodniki, tarasy zielone, mury oporowe, gazony z zielenią, plac zabaw, plac rekreacji, teren zieleni urządzonej) oraz zjazdem Nr 1 od strony północnej, na działkach nr 40/11, 40/4 obręb 160 przy ul. Pimpickiego w Olsztynie.</p> <p>Decyzja Nr II-273/2025 z dnia 07.10.2025 r. o zmianie decyzji w sprawie pozwolenia na budowę polegającą na zatwierdzeniu zamiennego projektu budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego B2 z zagospodarowaniem terenu zgodnie z zamiennym projektem zagospodarowania terenu i projektem arch.-budowlanym</p> <p>Decyzja Nr II-328/2025 o zmianie decyzji w sprawie pozwolenia na budowę polegającą na zatwierdzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu, zatwierdzenie projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1 i B1a.</p>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.	Inwestycja w trakcie realizacji	

	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy	
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	Otwarty Tak	Zamknięty Nie
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 % wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022r (Dz. U. 2022 poz..1341 z 27.06.2022r)	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków	<p>Otwarty rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 lub ust. 2 <i>Ustawy z dnia 20.05.2021 r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U, 2021 poz. 1177)</i>. Wyplata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów.</p> <p>Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż <i>tj. podał do publicznej wiadomości informację na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych oraz gotowy jest do zawierania z nabywcami umów deweloperskich albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2.</i>, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania.</p> <p>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 (<i>subkonta istnieją wyłącznie w postaci zapisów informatycznych (konta księgowe prowadzone pozabilansowo przez Bank), którym nie odpowiadają rzeczywiste rachunki bankowe</i>).</p> <p>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach.</p> <p>Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego</p>		

przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.

Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego 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, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.

Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.

W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.

W czasie obowiązywania umowy, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 (tj. zawarcia z nowym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego po wypowiedzeniu umowy przez bank pierwotnie prowadzący taki rachunek), informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie natomiast Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera w/w obowiązku.

Deweloper, w terminie 30 dni od dnia 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 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2.

Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.

Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego

rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.

Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa powyżej.

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego:

(wg. Ustawy z dnia 20.05.2021 r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U, 2021 poz. 1177))

Art. 16. 1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.

2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, 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 prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4.

4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Art. 17. 1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.

2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Koszty kontroli ponosi deweloper.

4. Kontrola obejmuje:

- 1) sprawdzenie, czy:

- a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne,
 - b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,
 - c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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,
 - d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,
 - e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,
 - f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
 - g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,
 - h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należytym wysokości,
 - i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1–6,
 - j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;
- 2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:
- a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,
 - b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,
 - c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych.
5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.
6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f–j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:
- 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz
 - 2) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3
7. W przypadku:
- 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e oraz h lub pkt 2,
 - 2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,
 - 3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo

	<p>upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b</p> <p>– bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.</p> <p>8. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.</p> <p>9. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.</p> <p>Art. 18. 1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).</p> <p>Art. 19. 1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A., ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice		
Harmonogram deweloperskiego lub inwestycyjnego przedsięwzięcia lub zadania	<p>Etap I: zakup gruntu, projekt budowlany, wykopy z umocnieniem oraz fundamenty:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zakup gruntu 2. Projekt budowlany 3. Wykopu wraz z ich zabezpieczeniem 4. Podkłady pod fundamenty 5. Fundamenty <p>Etap II: roboty żelbetowe garażu z piwnicą, parter, I piętro:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Roboty żelbetowe garażu i piwnic w zakresie osi A'-F/1'-22 - belki, podciągi, słupy, ściany żelbetowe oraz strop 2. Roboty żelbetowe od parteru do I piętra – belki, podciągi, słupy, ściany żelbetowe oraz strop 3. Roboty murowe od garażu do I piętra – ściany nośne 4. Szyb windy od piwnicy do I piętra 5. Klatka schodowa od piwnicy do I piętra – schody, belki, podciągi i płyty stropowe <p>Etap III: Roboty żelbetowe od garażu do IV piętra, roboty murowe, konstrukcja dachu oraz instalacje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Roboty żelbetowe od II do IV piętra – belki, podciągi, słupy, ściany żelbetowe oraz strop 	<p>17,00 %</p> <p>11,97 %</p> <p>20,05 %</p>	<p>30.05.2025 r.</p> <p>31.08.2025 r.</p> <p>31.12.2025 r.</p>

	<p>2. Roboty żelbetowe garażu i piwnic w zakresie osi F-J/1-22 - belki, podciągi, słupy, ściany żelbetowe oraz strop</p> <p>3. Zasypanie wykopów</p> <p>4. Szyb windy od II piętra do IV piętra</p> <p>5. Klatka schodowa od II piętra do IV piętra – schody, belki, podciągi i płyty stropowe</p> <p>6. Roboty murowe od II piętra do IV piętra – ściany nośne</p> <p>7. Izolacje fundamentów</p> <p>8. Izolacje zewnętrzne ścian garażu i piwnic</p> <p>9. Dach - konstrukcja</p> <p>10. Instalacje sanitarne – piony</p> <p>11. Instalacje elektryczne – okablowanie mieszkania parteru i I piętra</p>		
	<p>Etap IV: Stolarka okienna, dach - wykończenie oraz instalacje:</p> <p>1. Stolarka okienna</p> <p>2. Klatka schodowa od piwnicy do IV piętra – docieplenie ścian</p> <p>3. Docieplenie wewnętrzne ścian i stropu garażu i piwnic</p> <p>4. Roboty murowe – ściany działowe</p> <p>5. Dach - wykończenie (warstwy izolacyjne, obróbki)</p> <p>6. Instalacje sanitarne – poziomy parteru, I i II piętra</p> <p>7. Instalacje elektryczne – okablowanie mieszkania II i III piętra</p>	11,53 %	28.02.2026 r.
	<p>Etap V: Instalacje oraz ciąg dalszy stanu wykończeniowego i elewacja:</p> <p>1. Tynki od piwnicy do IV piętra</p> <p>2. Posadzki od piwnicy do IV piętra</p> <p>3. Elewacja – montaż ocieplenia</p> <p>4. Instalacje sanitarne – poziomy III do IV piętra</p> <p>5. Instalacje elektryczne - okablowanie mieszkania IV piętra</p>	10,17 %	31.05.2026 r.
	<p>Etap VI: Roboty wykończeniowe w budynku, dokończenie elewacji, przyłącza sanitarne oraz instalacje w garażu:</p> <p>1. Elewacja – wykonanie tynku na ociepleniu i parapety zewnętrzne</p> <p>2. Balustrady i przegrody</p> <p>3. Posadzka garażu i piwnicy</p> <p>4. Posadzki (gresy)</p> <p>5. Stolarka drzwiowa</p> <p>6. Roboty malarskie</p> <p>7. Opaska budynku</p> <p>8. Ogrodzenie</p> <p>9. Izolacje zewnętrzne stropów nad garażem oraz dach zielony</p> <p>10. Warstwy podposadzkowe i posadzki (gresy) balkonów</p> <p>11. Wygrozdzenie komórek lokatorskich</p> <p>12. Przyłącza sanitarne do budynku</p> <p>13. Instalacje sanitarne w garażu</p> <p>14. Instalacje elektryczne w garażu</p>	19,12 %	31.08.2026 r.
	<p>Etap VII: Montaż windy, zagospodarowanie terenu, dokończenie instalacji:</p> <p>1. Dostawa i montaż windy</p>	10,16 %	31.10.2026 r.

	<p>2. Drogi, parkingi, chodniki 3. Oświetlenie zewnętrzne 4. Architektura krajobrazu – zieleń 5. Instalacje sanitarne – montaż grzejników i liczników oraz odwodnienie dachu i tarasów 6. Instalacje elektryczne – oddymianie, odgromowa, AiZ oraz domofonowa oraz biały montaż</p> <p>Zakończenie VII etapu obejmuje uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.</p>		
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Zmiana ceny jest dopuszczalna: - w razie zmiany stawki podatku VAT, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy na skutek zmiany stawki podatku VAT cena ulegnie zwiększeniu,</p>		
<p>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA w Art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 USTAWY Z DNIA 20.05.2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO oraz DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM.</p>			
<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.</p>	<p>1. W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT cena lokalu ulegnie zwiększeniu, nabywca może w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie stawki VAT złożyć pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Po bezskutecznym upływie tego terminu Strony przyjmują, że nabywca wyraził zgodę na zmianę ceny.</p> <p>2. Nabywca zgodnie z:</p> <p>Art. 43.1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 z 30 czerwca, poz. 1177) ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <p>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;</p> <p>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3</p>		

lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;

7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;

8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia w wysokości równej odsetkom ustawowym naliczanym do ceny nabycia lokalu brutto za każdy dzień opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3, co winno nastąpić w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego Dewelopera.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5,

mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania od nabywcy:

- a) oświadczenia o odstąpieniu od umowy,
- b) zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożonej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.
- c) podpisania faktury korygującej.

zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 według ich nominalnej wartości.

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 oraz udzieli takiej zgody i pełnomocnictwa przy umowie deweloperskiej.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez *Dewelопера*, zobowiązuje się on do zwrotu Nabywcy wyłącznie wpłaconych dotąd przez *Nabywcę* na konto Dewelopera kwot w wysokości nominalnej, po potrąceniu ewentualnych odsetek od nieterminowych wpłat oraz nieuregulowanych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i części wspólnych, tj. opłaty naliczane na podstawie wskazań liczników za wodę, ścieki, gaz i energię elektryczną, a także opłaty za wywóz odpadów i sprzątanie części wspólnych oraz opłaty na fundusze: remonty, konserwacyjny i administratora, w terminie trzydziestu (30) dni licząc od dnia:

- doręczenia *Nabywcy* oświadczenia o odstąpieniu od umowy,
- otrzymania od *Nabywcy* zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożonej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony

wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej i nie została udzielona zgoda i pełnomocnictwo w umowie deweloperskiej oraz podpisania faktury korygującej.

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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; - **nie dotyczy** (środki własne, na dzień dzisiejszy brak finansowania kredytem)

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. - **nie dotyczy** (środki własne, na dzień dzisiejszy brak finansowania kredytem).

II. Informacja o możliwości zapoznania się w siedzibie przedsiębiorstwa w Olsztynie przy ul. Lubelskiej 37c od poniedziałku do piątku w godzinach 7⁰⁰ – 15⁰⁰ 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,
- 3) pozwoleniem na budowę, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – **do zapoznania się po zakończeniu inwestycji** – w chwili obecnej inwestycja jest w trakcie realizacji;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – **do zapoznania się po zakończeniu inwestycji** – w chwili obecnej inwestycja jest w trakcie realizacji;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – **do zapoznania się po zakończeniu inwestycji** – w chwili obecnej inwestycja jest w trakcie realizacji;
- 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje. – **nie dotyczy - w/w obciążenie nie istnieje** (finansowanie środkami własnymi, na dzień dzisiejszy brak finansowania kredytem),

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. - **nie dotyczy - w/w obciążenie nie istnieje** (finansowanie środkami własnymi, na dzień dzisiejszy brak finansowania kredytem),

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **ING Bank Śląski S.A., ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 **ING Bank Śląski S.A., ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice**,

– 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,

– **ING Bank Śląski S.A.**, prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy korzysta także z następujących znaków towarowych: znak numer R.165961, numer R.312989 oraz numer R.309355

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324 z późniejszymi zmianami). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji – **nie dotyczy**.

