

**PROSPEKT INFORMACYJNY – 10 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
JEDNORODZINNYCH Z DWOMA LOKALAMI MIESZKALNYMI W
ZABUDOWIE SZEREGOWEJ
NA DZIAŁCE NR 43/1, OBRĘB 0017 MASZEWO DUŻE, GM. STARA BIAŁA
Zadanie II: budowa 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych – II etap.**

Stan na dzień sporządzania prospektu informacyjnego: 16.03.2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA DEWELOPER	REJA-RESIDENTIAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ADRES	UL. LAWENDOWA 5, 09-400 BRWILNO
NUMER NIP	7743286285
NUMER REGON	528048825
NUMER TELEFONU	535 605 768; 533 088 903
ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ	biuro@rejaresidential.pl
NUMER FAKSU	NIE DOTYCZY
ADRES STRONY INTERNETOWEJ DEWELOPERA	www.rejaresidential.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (NALEŻY WSKAZAĆ, O ILE ISTNIEJĄ UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE, W TYM OSTATNIE)	
ADRES	NIE DOTYCZY
DATA ROZPOCZĘCIA	NIE DOTYCZY
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE	NIE DOTYCZY

CZY PRZECIWKO DEWELOPEROWI PROWADZONO LUB PROWADZI SIĘ POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE NA KWOTĘ POWYŻEJ 100 000 ZŁ.	NIE JEST PROWADZONA EGZEKUCJA PRZECIWKO SPÓŁCE NA KWOTĘ POWYŻEJ 100 000 ZŁ
--	---

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA
DEWELOPERSKIEGO**

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Działka numer: 43/1, obręb ewidencyjny 0017 Maszewo Duże, gmina Stara Biała, powiat płocki, woj. mazowieckie
Numer księgi wieczystej	PL1P/00146382/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W bezpośrednim sąsiedztwie od granicy terenu objętego inwestycją znajdują się tereny: - oznaczone symbolem 21/MN – teren pod zabudowę mieszkaniową i usługowo- mieszkaniową; - oznaczone symbolem 18.W – do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako zbiorników wód otwartych; - oznaczone symbolem 4.MR/MN – do przekształceń istniejącej zabudowy zagrodowej na cele jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej nierolniczej i usługowo-mieszkaniowej; - oznaczone symbolem 17.ZU – do zagospodarowania zielenią urządzoną rekreacyjną, towarzystającą, przydomową itp.; - tereny przeznaczone pod drogi;
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym	Plan ogólny Rada Gminy Stara Biała podjęła uchwałę Nr 476/LII/24 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Stara Biała

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		Aktualne informacje znajdują się na stronie internetowej: https://bip.starabiala.pl/artykuly/892/plan-ogolny
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr 261/XXVIII/02 Rady Gminy Stara Biała z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo w gminie Stara Biała.
	Miejscowy plan rewitalizacji	BRAK
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK
	Inne	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjęte Uchwałą Nr 197/XXII/17 z dnia 25 maja 2017 r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony symbolem 3.MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej . Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: 1. funkcje handlowo-usługowe i innej działalności gospodarczej, nieuciążliwe dla otoczenia lub których uciążliwość nie wykracza poza granice własnej działki, realizowane jako lokale wbudowane w budynkach mieszkalnych lub w ramach rozbudowy tych budynków bądź jako wolnostojące z zastrzeżeniem, że nie będą naruszać ustaleń określonych w § 10 ust. 2 miejscowego planu; 2. garaże na samochody osobowe – jako obiekty wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, bądź jako wolnostojące. Na terenie 3.MN ustala się zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego i innych mogących powodować wzmożony ruch pojazdów, a w szczególności warsztatów naprawczych pojazdów, dyskotek itp. Zakaz ten dotyczy również obiektów istniejących wybudowanych przed wejściem w życie niniejszej Uchwały, w wypadku zmiany prowadzanej w ich dotychczasowej działalności, mogącej powodować zwiększenie uciążliwości.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (w tym nadziemna intensywność zabudowy)	NIE USTALONO
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni działki . W przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub modernizacji budynków, których stan istniejącego zainwestowania niekolidującego z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, uniemożliwia spełnienie w/w wymagań, dopuszcza się możliwość powiększenia powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do 35% całkowitej powierzchni działki.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dopuszczalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji , ponadto możliwość wykorzystania poddasza dla celów mieszkalnych; podpiwniczenie nie powinno przekraczać wysokości 1,5 m nad poziomem urządzonego terenu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 40% powierzchni działki . W przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub modernizacji budynków, których stan istniejącego zainwestowania niekolidującego z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, uniemożliwia spełnienie w/w wymagań, dopuszcza się możliwość zmniejszenia powierzchni przyrodniczo-aktywnej do 25% całkowitej powierzchni działki.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	BRAK

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego	BRAK
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Wokół terenu 3.MN znajdują się drogi: 15.KL.1/2 – 15,0 ulica projektowana 42.KD.1/2 - ulica projektowana o przebiegu postulowanym szerokości 10,0 m 26.KD.1/2 – ulica projektowana o szerokości 15,0 m w części zachodniej i 12,0 m w części wschodniej</p> <p>Jako podstawowy system obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem i ich powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy, ustala się sieć ulic lokalnych klasy L, oznaczonych na rysunku planu symbolami KL.1/2. Dla ulic tych ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i poszczególnych działek budowlanych bez ograniczeń; - szerokość jezdni dla ruchu normalnego 6,0 m, w wyjątkowych wypadkach 5,5 m; - możliwość lokalizowania nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, stosownie do przepisów szczególnych; <p>Dla bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek i posesji, ustala się układ ulic dojazdowych klasy D, oznaczonych na rysunku symbolem KD.1/2. Dla terenu tych ulic ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - szerokość jezdni dwupasowych dla ruchu zwolnionego – 5,5 m, w w wyjątkowych wypadkach na odcinkach nie przekraczających długości 80,0 m dopuszcza się jezdnie o jednym pasie ruchu szerokości 4,0 m; - możliwość sytuowania jezdni w układzie asymetrycznym w stosunku do osi wyznaczonego w planie pasa ulicznego, ze względu na istniejące przebiegi uzbrojenia terenu; - możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i poszczególnych działek bez ograniczeń; - możliwość lokalizowania nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, stosownie do przepisów szczególnych;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Wszystkie tereny przeznaczone w planie na cele budownictwa mieszkaniowego, usługowego i przemysłowo-składowego oraz pozostałych form zainwestowania, wymagają wyposażenia w zbiorowe systemy uzbrojenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) komunalną sieć wodociagową; b) komunalne sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzania wód deszczowych; c) sieć gazową; d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia; e) sieć telefoniczną. <p>Podstawowe urządzenia liniowe nadziemne i podziemne uzbrojenia projektowane dla bezpośredniej obsługi terenów</p>

istniejącego i projektowanego zainwestowania powinno być lokalizowane w pasach drogowych dróg i ulic wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi. Niezależnie od określonych w planie urządzeń dopuszcza się budowę niezbędnych urządzeń uzbrojenia terenu w miarę zaistniałych potrzeb lokalnych i ponadlokalnych. Nie dotyczy to: przyłączy do poszczególnych posesji i budynków.

W uzasadnionych wypadkach dopuszcza się możliwość sytuowania projektowanych sieci infrastruktury technicznej i utrzymanie sieci już istniejących na terenach o innym przeznaczeniu niż określono w ustępie 2, to jest na terenach działek pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic a obowiązującą linią zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę następować będzie z istniejącego systemu sieci wodociągowej poprzez budowę sieci rozbiorczej od istniejących przewodów oraz realizację nowych głównych obwodów systemu pierścieniowego na terenach nie objętych dotychczas główną siecią wodociągową.

2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych następować będzie poprzez realizowaną zbiorczą kanalizację sanitarną doprowadzającą ścieki do miejskiej oczyszczalni istniejącej w Maszewie:

1) Na terenach nie objętych siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych

2) na terenach objętych siecią kanalizacyjną podłączenie budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej jest obowiązkowe

3. Odprowadzanie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni ulic przewiduje się do kanalizacji deszczowej projektowanej w systemie zlewniowym.

4. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowo-gospodarczych i grzewczych może być realizowane poprzez sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci gazowej i przewodów rozbiorczych;

1) realizacja sieci gazowej powinna być prowadzona w uzgodnieniu i na warunkach określonych przepisami szczególnymi oraz z właściwym Zakładem Gazowniczym;

2) szafki gazowe na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń działek od strony ulicy z możliwością otwierania na zewnątrz.

5. Zaopatrzenie w ciepło może być realizowane w systemie indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania paliw ekologicznie czystych.

6. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych działkach oraz usuwania ich w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej gminy.

7. Zasilanie odbiorców energią elektryczną prowadzone będzie w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym z układami sieci napowietrzno- kablowej średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 380/220 V poprzez:

1) istniejący na tych terenach system sieci

elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

2) budowę nowych i przebudowę istniejących sieci urządzeń elektroenergetycznych;

8. Dla realizacji linii i urządzeń elektroenergetycznych o

<p>USTALENIA OBOWIAZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK LUB ICH FRAGMENTÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ODLEGŁOŚCI DO 100 METRÓW OD GRANICY TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM</p>		<p>których mowa w ust. 7, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) możliwość lokalizowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w miejscach innych niż wskazano na rysunku planu bez konieczności sporządzania zmiany planu, w wypadku wystąpienia konieczności poprawienia warunków zasilania odbiorców na obsłużanym terenie 2) konieczność przebudowy istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia w wypadku wystąpienia kolizji z istniejącym lub projektowanym zainwestowaniem i układem komunikacyjnym; 3) szerokość stref ochronnych w stosunku do linii napowietrznych: <ul style="list-style-type: none"> - dla linii o napięciu 110 kV - po 15 m od osi linii w każdą stronę; - dla linii o napięciu 15 kV - nie mniej niż po 6,0 m od osi linii w każdą stronę; 4) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i o innych funkcjach w strefach, o których mowa w punkcie 3); 5) wykonywanie przyłączy przewodem izolowanym lub kablem ziemnym; 6) lokalizowanie skrzynek złączeniowo- pomiarowych od strony ulicy w linii ogrodzeń działek; 7) stosowanie energooszczędnych źródeł światła w systemie oświetlenia ulic. <p>9. W zakresie telekomunikacji ustala się, że zaopatrzenie w łącza telefoniczne następować będzie z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez właściwą placówkę telekomunikacji.</p>
	Przeznaczenie terenu	<p>W odległości do 100 metrów od granicy terenu objętego inwestycją znajdują się tereny:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oznaczone symbolem 21/MN – teren pod zabudowę mieszkaniową i usługowo-mieszkaniową; - oznaczone symbolem 18.W – do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako zbiorników wód otwartych; - oznaczone symbolem 4.MR/MN – do przekształceń istniejącej zabudowy zagrodowej na cele jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej nierolniczej i usługowo-mieszkaniowej; - oznaczone symbolem 17.ZU – do zagospodarowania zielenią urządzoną rekreacyjną, towarzyszącą, przydomową itp. <p>- tereny przeznaczone pod drogi</p>
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (w tym nadziemna intensywność zabudowy)	NIE WYZNACZONO
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Dla terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oznaczonych symbolem 4.MR/MN – Dopuszczalna wysokość budynków nowo lokalizowanych i w wypadku przebudowy istniejących do dwóch kondygnacji, oraz możliwość przeznaczenia poddasza na cele mieszkalne i użytkowe; wysokość podpiwniczenia nie powinna przekraczać 1,5 m nad poziomem urządzonego terenu; - oznaczonych symbolem 21/MN: <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku budynków mieszkalnych: Dopuszczalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji, ponadto możliwość wykorzystania poddasza dla celów mieszkalnych; podpiwniczenie nie powinno przekraczać wysokości 1,5 m nad poziomem urządzonego terenu - w przypadku budynków usługowych: Dopuszczalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji oraz możliwość przeznaczenia poddasza na cele mieszkalne i użytkowe; wysokość podpiwniczenia nie powinna przekraczać 1,5 m ponad poziom urządzonego terenu;
	Minimalny udział	Dla terenów:

	procentowy powierzchni biologicznej czynnej	- oznaczonych symbolem 4.MR/MN – w zagospodarowaniu działki dotychczas niezabudowanej obowiązuje zachowanie i urządzenie nie mniej niż 30% jej powierzchni ogólnej – jako przyrodniczo – aktywnej nieutwardzonej, w wypadku przebudowy, rozbudowy bądź adaptacji budynków istniejących na działce, wielkość ta nie powinna być mniejsza niż 20% ogólnej powierzchni działki; - oznaczonych symbolem 21/MN : Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 40% powierzchni działki.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE WYZNACZONO
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenów: - oznaczonych symbolem 4.MR/MN – powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi nie powinna przekraczać 35% całkowitej powierzchni działki; - oznaczonych symbolem 21/MN : - w przypadku budynków mieszkalnych: powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi nie powinna przekraczać 30% całkowitej powierzchni działki - w przypadku budynków usługowych: powinna przekraczać 40% całkowitej powierzchni działki
USTALENIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ALBO O DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO DLA TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	Gabaryty	NIE DOTYCZY
	Forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	Usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	Intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
Wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY	
INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEWIDZIANYCH INWESTYCJI W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM ZAWARTE W:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 kilometra od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązują miejscowe plany przewidujące następujące przeznaczenie terenów sąsiednich: 1. Uchwała Nr 261/XXVIII/02 Rady Gminy Stara Biała z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo w gminie Stara Biała: - oznaczone symbolem 1.MW/MN – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną realizowaną w różnych formach, w tym również w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej, - oznaczone symbolem 2.MW/MN - pod zabudowę mieszkaniową postulowaną do realizacji w różnych formach, w tym również w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej, - oznaczone symbolem 3.MN – pod zabudowę jednorodziną; - oznaczone symbolem 4.MR/MN – do przekształceń

istniejącej zabudowy zagrodowej na cele jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej nierolniczej i usługowo-mieszkaniowej;

- oznaczone symbolem **5.UMN** – pod zabudowę usługowo-mieszkaniową;
- oznaczone symbolem **7.UO** – treny usług oświaty i obiektów towarzyszących;
- oznaczone symbolem **8.U** – dla usług centrowych;
- oznaczone symbolem **13.PU/M** – pod zabudowę usługowo – produkcyjną z udziałem zabudowy mieszkaniowej;
- oznaczone symbolem **14.KTU** – pod budowę przydrożnej stacji obsługi i innych urządzeń obsługi komunikacji i transportu
- oznaczone symbolem **15.RPO** – dla urządzeń produkcji zwierzęcej;
- oznaczone symbolem **17.ZU** – do zagospodarowania zielenią urządzoną rekreacyjną, towarzyszącą, przydomową itp.;
- oznaczone symbolem **18.W** – do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako zbiorników wód otwartych;
- oznaczone symbolem **21/MN** – teren pod zabudowę mieszkaniową i usługowo-mieszkaniową, której realizacja wymaga udokumentowania geotechnicznymi badaniami gruntu;
- oznaczone symbolem **22/UMN** – teren pod zabudowę mieszkaniową, usługowo-mieszkaniową i przemysłowo-składową, której realizacja uwarunkowana jest przeniesienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- tereny przeznaczone pod drogi;

2. Uchwała Nr 110/XIV/12 Rady Gminy Stara Biała z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo:

- oznaczone symbolem **UMN** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- oznaczone symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- oznaczone symbolem **MNZ** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- oznaczone symbolem **Z** – tereny zieleni nieurządzonej;
- oznaczone symbolem **Ws** – tereny wód powierzchniowych;
- oznaczone symbolem **ZL** – tereny lasów;
- oznaczone symbolem **KP** – tereny komunikacji kołowej - parkingi
- tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

3. Uchwała Nr 189/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała:

- oznaczone symbolem **PU** – tereny produkcyjno-składowe i usługowe;
- oznaczone symbolem **ZE** – tereny zieleni jako uzupełnienie struktury ekologicznej, które powstaną po eksploatacji kruszywa;
- oznaczone symbolem **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- oznaczone symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- oznaczone symbolem **PG** – tereny eksploatacji kruszywa, składowe i usługowe;
- oznaczone symbolem **ZL** – tereny lasów;
- tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

<p>Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Decyzja Nr 19/2024 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym dla inwestycji p.n.: budowa sieci kablowej nn 0,4 kV wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych: 55/1, 55/4, 55/6, 55/7, 55/8, 55/9, 55/11, 55/12, 55/13, 55/14, 55/15, obręb Mańkowo, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie;</p> <p>Decyzja Nr 7/2024 z dnia 24/06/2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla inwestycji p.n.: budowa sieci wodociągowej, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych: 59, 69, 73/1, 73/3, obręb Mańkowo, gmina Stara Biała, powiat płocki, województwo mazowieckie, na rzecz: Gospodarki Komunalnej „STARA BIAŁA” Sp. z o.o., z siedzibą w Białej.</p> <p>Decyzja Nr 1/2024 z dnia 30 stycznia 2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla inwestycji p.n.: budowa sieci elektroenergetycznej n.n. wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych: 67/25, 67/34, 67/35, obręb Mańkowo, gmina Stara Biała.</p> <p>Decyzja Nr 12/2023 z dnia 30 października 2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla inwestycji p.n.: budowa sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi n.n., przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych: 58/3, 69, 75/3, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12, obręb Mańkowo, gmina Stara Biała.</p>
<p>Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
<p>Decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
<p>Miejscowych planach odbudowy</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
<p>Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego</p>	<p>Opis obszarów zagrożenia powodziowego i obszarów ryzyka powodziowego wraz oraz poszczególne mapy znajdują się na stronie internetowej: https://isok.gov.pl/hydroportal.html</p>
<p>USTALENIA DECYZJI W ZAKRESIE ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO, MOGĄCE MIEĆ ZNACZENIE DLA TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM:</p>	
<p>Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
<p>Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
<p>Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
<p>Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
<p>Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
<p>Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie centralnego portu komunikacyjnego	Wszczęte postępowanie dla inwestycji: „Budowa linii kolejowej nr 5 na odc. CPK-Płock-Włocławek-Lipno” – Inwestycji Towarzyszącej w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego; dz. ew. nr 47/14, obręb Mańkowo
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
CZY JEST POZWOLENIE NA BUDOWĘ	TAK	
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 1113/2024 z dnia 2.12.2024 r. (znak: AB-II.6740.1022.2024) wydana przez Starostę Płockiego zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmujące budowę 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dwoma lokalami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej na działce nr ewid. 43/1 położonej w obrębie 017 Maszewo Duże, gm. Stara Biała, w pow. płockim o parametrach technicznych określonych w zatwierdzonym ww. projektach, wg stanu z dnia wydania pozwolenia na budowę.	
DATA UPRAWOMOCNIENIA SIĘ DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE BUDYNKU	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie nie została jeszcze wydana.	
NUMER ZGŁOSZENIA BUDOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 29 UST. 1 PKT 1 USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R. – PRAWO BUDOWLANE (DZ. U. Z 2020 R. POZ. 1333, 2127 I 2320 ORAZ Z 2021 R. POZ. 11, 234, 282 I 784), ORAZ OZNACZENIE ORGANU, DO KTÓREGO DOKONANO ZGŁOSZENIA, WRAZ Z INFORMACJĄ O BRAKU WNIESIENIA SPRZECIWU PRZEZ TEN ORGAN	NIE DOTYCZY	
DATA ZAKOŃCZENIA BUDOWY DOMU JEDNORODZINNEGO	Na dzień sporządzenia prospektu budowa nie została jeszcze zakończona.	
PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH	PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA ROBÓT DLA II ETAPU (5 BUDYNKÓW): 15.02.2026 r.	PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA ROBÓT DLA II ETAPU (5 BUDYNKÓW) 30.12.2026 r.
OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA	Liczba budynków	10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dwoma lokalami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej. Budynki

DEWELOPERSKIEGO LUB ZADANIA INWESTYCYJNEGO		będą realizowane w 2 etapach: w I etapie 5 budynków (do 30.06.2026 r.), w II etapie 5 budynków (do 30.12.2026 r.)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy, budynki usytuowane będą w zabudowie szeregowej
SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO ALBO DOMU JEDNORODZINNEGO ZAMIERZONY SPOSÓB I PROCENTOWY UDZIAŁ ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO LUB ZADANIA INWESTYCYJNEGO ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW	Zgodnie z polską normą: PN-ISO 9836:2022-07	
	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Finansowanie: środki własne i pożyczki
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
	OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY	
Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na deweloperski fundusz gwarancyjny	0,45% (45/100 PROCENTA)	
GLÓWNE ZASADY FUNKCJONOWANIA WYBRANEGO RODZAJU ZABEZPIECZENIA ŚRODKÓW NABYWCY	<p>Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy zapewnia nabywcom lokalu, że wpłacone przez nich środki zostaną wykorzystane przez dewelopera na sfinansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej.</p> <p>Wpłata środków pieniężnych przez nabywcę będzie odbywać się w terminie siedmiu (7) dni od zawiadomienia o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia. Deweloper zawiadomi nabywcę o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru wysłanym przez dewelopera na adres nabywcy lub za pomocą poczty elektronicznej na adres poczty elektronicznej.</p> <p>Dyspozycja wpłaty środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym dotycząca danego nabywcy będzie realizowana po zakończeniu danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z umową i harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Kontrola zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę, posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie zgodnych oświadczeń woli dewelopera i nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera albo nabywcę, bank wypłaci nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie otrzymanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Oświadczenie woli dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej powinno zostać złożone deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Bank nie bada skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Środki zwracane nabywcy zostaną przekazane na rachunek nabywcy.</p>	
	NAZWA INSTYTUCJI ZAPEWNIĄCEJ BEZPIECZENSTWO ŚRODKÓW NABYWCY	II etap: Bank PKO BP, NIP: 525-000-77-38, KRS: 0000026438
HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA	Harmonogram zadania inwestycyjnego II (5 budynków):	

DEWELOPERSKIEGO LUB ZADANIA INWESTYCYJNEGO	<p>Etap I - Przygotowanie inwestycji – niwelacja terenu, wykonanie robót ziemnych i fundamentów (23%) – do 15.03.2026 r.</p> <p>Etap II – ściany zewnętrzne na poziomie 0, strop nad poziomem 0, wieniec nad poziomem 0, balkony, schody wejściowe na poziom 1 (14%) – do 30.05.2026 r.</p> <p>Etap III - ściany zewnętrzne na poziomie 1, strop nad poziomem 1, wieniec nad poziomem 1, schody wejściowe na poddasze, ścianki działowe poziom 0, ścianki działowe poziom 1, stolarka okienna (24%) – do 30.06.2026 r.</p> <p>Etap IV – dach wraz z otworami okiennymi i oknami, elewacja, instalacja elektryczna wewnętrzna, instalacja wod-kan (23%) – do 31.08.2026 r.</p> <p>Etap V – tynki, instalacja CO wewnętrzna, posadzki, montaż parapetów, montaż drzwi zew., przyłącza, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, tarasy, zagospodarowanie terenu zewnętrznego (16%) – do 30.10.2026 r.</p>
DOPUSZCZENIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKREŚLENIE ZASAD WALORYZACJI	<p>Waloryzacja będzie dokonywana corocznie, począwszy od dnia 01.02.2026 r., na podstawie ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy.</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 MAJA 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>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszego aktu notarialnego, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik Ustawy, 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, 7) w przypadku niezawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 8) w przypadku, gdy Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub
---	---

domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie.

W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi studwudziesięciodniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, pomimo 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.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego przeniesienie na Nabywcę prawa własności Lokalu (Umowa Przeniesienia), pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje

II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy może zapoznać się w lokalu przedsiębiorstwa (REJA-RESIDENTIAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, UL. LAWENDOWA 5, 09-400 BRWILNO) z poniższą dokumentacją:

- 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; - JEŻELI NA DZIEŃ SKIEROWANIA ŻĄDANIA TAKA DECYZJA BĘDZIE JUŻ WYDANA;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; - JEŻELI NA DZIEŃ SKIEROWANIA ŻĄDANIA TAKIE ZAŚWIADCZENIE BĘDZIE JUŻ UZYSKANE;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; - JEŻELI NA DZIEŃ SKIEROWANIA ŻĄDANIA ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU BĘDZIE JUŻ USTANOWIONA;
- 9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 Banku PKO BP 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku PKO BP – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

CENA LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU MIESZKALNEGO ALBO DOMU JEDNORODZINNEGO CENA ZA M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO ALBO DOMU JEDNORODZINNEGO TERMIN, DO KTÓREGO NASTĄPI PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB JEDNEJ Z UMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 LUB UST. 2 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH DOMU JEDNORODZINNEGO ALBO BUDYNKU, W KTÓRYM MA ZNAJDOWAĆ SIĘ LOKAL MIESZKALNY BĘDĄCY PRZEDMIOTEM UMOWY REZERWACYJNEJ ALBO UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB JEDNEJ Z UMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 LUB UST. 2 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	Cena lokalu mieszkalnego wynosizł (.....złotych) brutto		
	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosim ²		
	Cena za m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi zł/m ²		
	Deweloper planuje ukończenie prac budowlanych w ramach II etapu do dnia 30.12.2026 r.		
	Ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowa przeniesienia własności lokalu nastąpi po zakończeniu inwestycji, nie później niż do 01.05.2027 r.		
	Liczba kondygnacji	Dwie (2) kondygnacje w każdym z budynków z nieużytkowymi poddaszami	
	Technologia wykonania	Według Załącznika „Standard wykończenia”, który jest integralną częścią niniejszego prospektu informacyjnego	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Według Załącznika „Standard wykończenia”, który jest integralną częścią niniejszego prospektu informacyjnego	
Liczba lokali w budynku	2 lokale		
Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce postojowe na każdy lokal w ramach całego przedsięwzięcia deweloperskiego; dodatkowo 10 miejsc pozostaje do dodatkowej sprzedaży; Łącznie: 30 miejsc postojowych dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego		

<p>OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE LUB ZADANIE INWESTYCYJNE DOTYCZY LOKALI MIESZKALNYCH</p> <p>OKREŚLENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ I UKŁADU POMIESZCZEŃ ORAZ ZAKRESU I STANDARDU PRAC WYKOŃCZENIOWYCH, DO KTÓRYCH WYKONANIA ZOBOWIĄZUJE SIĘ DEWELOPER</p> <p>DATA WYDANIA ZAŚWIADCZENIA O SAMODZIELNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO</p> <p>DATA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO</p> <p>INFORMACJE O LOKALU UŻYTKOWYM NABYWANYM RÓWNOCZEŚNIE Z LOKALEM MIESZKALNYM ALBO DOMEM JEDNORODZINNYM</p> <p>CENĘ LOKALU UŻYTKOWEGO ALBO UŁAMKOWEJ CZĘŚCI WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO</p> <p>TERMIN, DO KTÓREGO NASTĄPI PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO ALBO UŁAMKOWEJ CZĘŚCI WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO</p>	Dostępne media w budynku	woda, prąd, źródło ciepła - powietrzna pompa ciepła	
	Dostęp do drogi publicznej	TAK	
		Lokal znajduje się w budynku mieszkalnym dwulokalowym w zabudowie szeregowej usytuowanym na jednej działce geodezyjnej. Na załączniku „Rzut Lokalu” znajdują się szczegółowe informacje dot. tego lokalu.	
		Według załącznika „Standard Wykończenia” oraz załącznika „Rzut Lokalu”, które są integralnym załącznikiem do niniejszego prospektu informacyjnego.	
		Nie dotyczy, zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego zostaną wydane po zakończeniu budowy	
		Deweloper planuje ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego II etap do dnia 01.05.2027 r.	
	NIE DOTYCZY		
	NIE DOTYCZY		
	NIE DOTYCZY		

PODPIS DEWELOPERA ALBO OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO REPREZENTACJI DEWELOPERA:


Reja-Residential Sp. z o.o.
 ul. Lawendowa 5
 09-400 Brwińno
 NIP: 774-828-02-85
 REG: 52804882500000
 KRS: 0001093367

podpis

ZAŁĄCZNIKI:

1. RZUT LOKALU
2. SZKIC KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI I JEGO OTOCZENIA Z ZAZNACZENIEM BUDYNKÓW ORAZ ISTOTNYCH UWARUNKOWAŃ LOKALIZACJI INWESTYCJI WYNIKAJĄCYCH Z ISTNIEJĄCEGO STANU UŻYTKOWANIA TERENÓW SĄSIEDNICH (NP. Z FUNKCJI TERENU, STREF OCHRONNYCH, UCIAŻLIWOŚCI);
3. STANDARD WYKOŃCZENIA
4. WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Załącznik 1 – RZUT LOKALU

Załącznik 2 - SZKIC KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Załącznik 3 – STANDARD WYKOŃCZENIA

Elementy wykończenia budynku:

Ściany zewnętrzne:

Główne ściany zewnętrzne wykonane z bloczków z betonu komórkowego gr. 24 cm docieplone styropianem szarym EPS o grubości 18 cm. Ściany wykończone od zewnątrz tynkiem cienkowarstwowym na siatce w kolorze białym i szarym zgodnie z rysunkami elewacji.

Ściany szczytowe i pasy nad oknami I piętra wykończone blacha trapezową na sklejce montowanej za pomocą rusztu do bloczków betonowych.

Ściana fundamentowa z bloczka betonowego zaizolowana przeciwwilgociowo folią i termicznie styrodurem o gr min. 15 cm + dodatkowo zabezpieczona folią kubełkową od zewnątrz.

Ściany wewnętrzne:

Ściany między budynkami podwójne z bloczków z betonu komórkowego gr. 24 cm z dylatacją wewnętrzną 2 cm. Ściany wewnętrzne z bloczków z betonu komórkowego gr 24 i 12 cm tynkowane obustronnie tynkiem wewnętrznym mineralnym np. gipsowym.

Posadzki:

Posadzka na gruncie z chudego betonu gr 10cm na warstwie piasku ubijanego mechanicznie. Izolacja przeciwwilgociowa z foli z warstwą izolacji termicznej ze styropianu twardego gr 15 cm. Całość wykończona warstwą dociskową z jastrychu cementowego o gr 6 cm, oddylatowanego od ścian. Poziom wykończenia jastrychu -0.02 – pozostawienie 2 cm dla warstwy wykończeniowej podłogi.

Strop:

Strop nad parterem żelbetowy prefabrykowany strop SMART gr 20cm zaizolowany akustycznie styropianem EPS T gr 5 cm i wykończony do poziomu -0.02 m danej kondygnacji jastrychem cementowym oddylatowanym od ścian. Strop nad pięterem żelbetowy prefabrykowany SMART gr 20 cm zaizolowany paroizolacją i wełną mineralną gr. 30cm od góry jako izolacja termiczna budynku . Od spodu stropy wykończone tynkiem mineralnym wewnętrznym np. gipsowym

Dach:

Dach drewniany wykonany w systemie krokwiowo-jętkowym z zastrzałami oparty na murłatach. Dach na konstrukcji łąty i kontrłąty, folia wstępnego krycia i blacha ocynkowana w kolorze antracyt płaska na rąbek. Od wewnątrz połacie dachowe nie wykończone.

Balkony:

Balkony wykonane z płyt żelbetowych ze spadkiem, wykończone betonem architektonicznym.

Stolarka okienna i ślusarka drzwiowa:

Stolarka okienna 3 szybowa zgodna z zestawieniem stolarki w systemie PCV z ciemnym wykończeniem zewnętrznym.

Ślusarka drzwiowa – drzwi wejściowe do lokali wykonane w systemie antywłamaniowym – kolorystyka zgodna ze stolarką okienną w ciemnym kolorze, współgrającym z kolorem dachu.

Rynny i rury spustowe:

Rynny i rury spustowe – PCV w kolorze ciemnym.

Balustrady zewnętrzne:

Balustrady zewnętrzne balkonów i okien wykonane z płaskowników stalowych spawanych ze sobą na sztorze, mocowanych do balkonów od czoła, a do ścian w grubości ocieplenia. Balustrady malowane proszkowo na ciemny kolor.

Warunki ochrony przeciwpożarowej

Budynki kwalifikują się, jako mieszkalne jednorodzinne, których nie dotyczą wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej budynków. Pokrycie dachu i ścian zewnętrznych przewidziane jest z materiałów NRO. Droga pożarowa i sieć hydrantów nie jest wymagana. Ściany pomiędzy budynkami w klasie odporności p.poż. REI 60.

Schody, klatka schodowa:

Betonowe.

Łazienki:

Nietynkowane

Parapety wewnętrzne:

Konglomerat.

Instalacje sanitarne:

Każdy budynek wyposażony będzie w instalacje sanitarne:

Instalację wody bytowej zasilanej z sieci wodociągowej.

- produkcja ciepłej wody użytkowej odbywać się będzie w pojemnościowym ogrzewaczu wody zintegrowanym z pompą ciepła.

- wyposażenie – rury spustowe

Instalację kanalizacji bytowej z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej.

- wyposażenie – rury spustowe

Instalację kanalizacji deszczowej.

- instalacja z dachów poprzez rynny i rury spustowe z rozproszaniem na teren zielony działki,

Instalacja grzewcza.

- wodne ogrzewanie płaszczyznowe,

Źródło ciepła.

- pompa ciepła typ powietrze-woda, energia elektryczna z sieci

Instalacje elektryczne:

Każdy budynek zasilany będzie ze złącza kablowo-pomiarowego, które zostanie usytuowane w linii ogrodzenia od strony drogi (projekt przyłącza energii elektrycznej wraz ze złączem kablowo-pomiarowym ZKP zostanie opracowany przez dystrybutora energii elektrycznej). Pomiar bezpośredni a zabezpieczenie przelicznikowe będzie stanowił wyłącznik nadprądowy w złączu kablowo-pomiarowym.

Dodatkowo przy zestawie złącz kablowo-pomiarowych przewiduję się szafkę pomiarową na obwody administracyjne oraz tablice zasilającą dla tych obwodów.

Każda z linii zasilających poszczególne lokale będzie prowadzona w ziemi od ZKP do rozdzielni głównej w budynku zgodnie z trasą przedstawioną na zagospodarowaniu terenu.

Budynek zostanie wyposażony w instalacje: oświetleniową, gniazd wtykowych, teletechniczne, połączeń wyrównawczych oraz instalację odgromową (wg. projektu branżowego zamieszonego w projekcie technicznym).

Do zasilnia odbiorników w budynku zostanie zamocowana tablica rozdzielcza wyposażona w wyłącznik główny, ochronnik przeciwprzepięciowy oraz wyłączniki różnicowo-prądowe i wyłączniki nadmiarowo-prądowe.

PI	PODŁOGA NA GRUNCIE
2,0 cm	WARSTWA WYKOŃCZENIOWA W/G OPISU POMIESZCZEŃ
6,0 cm	JASTRYCH CEMENTOWY ODDZIELONY OD ŚCIAN NA CAŁYM OBWODZIE NA WYS. WSZYSTKICH WARSTW PODŁOGOWYCH EPS LUB DYLATACYJNĄ TAŚMA BRZEGOWĄ Z PIANKI POLIETYLENOWEJ H=100 (PACTIV)
0,2 cm	PRZEKŁADKA TECHNOL. Z FOLII PE GR 0,2 MM
15,0 cm	STYROPIAN EPS TWARDY
0,2 cm	IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA

10,0 cm	CHUDY BETON
30,0 cm	PIASEK STABILIZOWANY MECHANICZNIE

P2	STROP NAD PARTEREM
2,0 cm	WARSTWA WYKOŃCZENIOWA W/G OPISU POMIESZCZEŃ
5,0 cm	JASTRYCH CEMENTOWY ODDZIELONY OD ŚCIAN NA CAŁYM OBWODZIE NA WYS. WSZYSTKICH WARSTW PODŁOGOWYCH EPS LUB DYLATACYJNĄ TAŚMĄ BRZEGOWĄ Z PIANKI POLIETYLENOWEJ H=100 (PACTIV)
0,2 cm	PRZEKŁADKA TECHNOL. Z FOLII POLIETYLENOWEJ GR 0,2 MM
5,0 cm	STYROPIAN STK EPS T
20,0 cm	STROP ŻELBETOWY SMART
1,5 cm	TYNK WEWNĘTRZNY MINERALNY

P3	STROP NAD PIĘTREM
2,0 cm	PŁYTA OSB
30,0 cm	IZOLACJA TERMICZNA
0,3 cm	FOLIA POLIETYLENOWA GR 0,3 MM - PAROIZOLACJA
20,0 cm	STROP ŻELBETOWY SMART
1,5 cm	TYNK WEWNĘTRZNY MINERALNY

P4	DACH
2,0 cm	BLACHA PŁASKA OCYNKOWANA NA RABEK
4,0 cm	ŁATY
0,2 cm	FOLIA WSTĘPNEGO KRYCIA
5,0 cm	KONTRŁATY
20,0 cm	KROKWIE

P5	BIEG SCHODÓW
2,0 cm	WARSTWA WYKOŃCZENIOWA W/G OPISU POMIESZCZEŃ
15,0 cm	PŁYTA BIEGOWA ŻELBETOWA
1,5 cm	TYNK WEWNĘTRZNY GIPSOWY

P6	PŁYTA BALKONOWA
16-18,0 cm	PŁYTA BALKONOWA ŻELBETOWA /BETON ARCHITEKTONICZNY

SC1	ŚCIANA FUNDAMENTOWA
2,0 cm	FOLIA KUBELKOWA W STYKU Z GRUNTEM
15,0 cm	STYROPIAN WODOODPORNY
0,2 cm	IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA
25 cm	ŚCIANA FUNDAMENTOWA Z BLOCZKA BETONOWEGO
0,2 cm	IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA

SC2	ŚCIANA ZEWNĘTRZNA
2,0 cm	TYNK ZEWNĘTRZNY CIENKOWARSTWOWY NA SIATCE
18,0 cm	STYROPIAN EPS
24 cm	BLOCZEK Z BETONU KOMÓRKOWEGO
1,5 cm	TYNK WEWNĘTRZNY GIPSOWY

Załącznik 4 – WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ