

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

2.09.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

Przedsięwzięcie deweloperskie: budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach o nr **12/29, 12/21 oraz 12/31** położonych w Kamieniu Dużym, obręb 0016, gmina Ława

Zadanie II przedsięwzięcia deweloperskiego: budowa na działkach o nr **12/29** jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z lokalami nr 3A oraz 3B

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Marcin Dembowski	
Adres	Mrongowiusza 6 14-200 ŁAWA	
Numer NIP REGON	744 157 75 77	511 037424
Numer telefonu	795132895	
Adres poczty elektronicznej	marcindembowski@me.com	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.lipova.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	Kamień Duży 61, 14-200 ŁAWA
Data rozpoczęcia	19.04.2021 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.03.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kamień Duży 60, 14-200 IŁAWA
Data rozpoczęcia	31.05.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.07.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kamień Duży 61E, 14-200 IŁAWA
Data rozpoczęcia	26.09.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.08.2024 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	1.14-200 IŁAWA, Kamień Duży, obręb 0016, działka nr 12/31, po podziale 12/37
Numer księgi wieczystej	1.EL1I /00061789/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE WYSTĘPUJĄ
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	

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

powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Nie ma w pobliżu obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego metropolitalnego	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w obrębie geodezyjnym Kamień Duży, Kamień Mały, Wola Kamińska, Rudzienice.</p> <p>UCHWAŁA nr XXXVIII/362/22 z dnia 2022-02-25 dot.: GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KAMIEŃ DUŻY, KAMIEŃ MAŁY, WOLA KAMIEŃSKA, RUDZIENICE</p> <p>Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 18MN, 19MN, 27MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,</p> <p>b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej wyłącznie na terenach 4MN, 5MN, 6MN;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,</p> <p>b) obiekty rekreacji,</p>
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
Inne ⁴⁾		

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

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

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

	<p>c) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy, przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami;</p> <p>3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każde 1200 m² powierzchni działki budowlanej;</p> <p>4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 100 m²;</p> <p>5) nakaz ochrony istniejących rowów, kanałów i zbiorników wodnych, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz oznaczeniami rowów, kanałów i zbiorników wodnych na terenach o innym przeznaczeniu wyznaczonymi na rysunku planu, w nawiązaniu do ustaleń §5 pkt 7-12;</p> <p>6) nakaz ochrony istniejących zadrzewień oraz zakrzewień, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz oznaczeniami zieleni buforowej wyznaczonymi na rysunku planu, w nawiązaniu do ustaleń §5 pkt 7-12;</p> <p>7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;</p> <p>8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40;</p> <p>9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;</p> <p>10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;</p> <p>11) geometrię dachów:</p>
--	---

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

	<p>a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,</p> <p>b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;</p> <p>12) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;</p> <p>13) maksymalną wysokość: a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, c) budowli: 9,0 m;</p> <p>14) maksymalną liczbę kondygnacji: a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b, b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>15) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: a) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące: 1200 m², b) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej: 600 m², c) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej: 400 m²;</p> <p>16) obsługę komunikacyjną: a) terenu 1MN z dróg 3KDD, 4KDW, 5KDW, 6KDW, b) terenu 2MN z dróg 3KDD, 4KDW, 6KDW, 32KDW, 33KDW, c) terenu 3MN z dróg 3KDD, 32KDW, 33KDW, d) terenu 4MN z dróg 1KDW, 2KDW, 4KDW, e) terenu 5MN z dróg 3KDW, 4KDW, f) terenu 6MN z dróg 3KDW, 4KDW, g) terenu 8MN z drogi 34KDW,</p>
--	---

		<p>h) terenu 9MN z dróg 4KDW, 31KDW, i) terenu 10MN z dróg 6KDD, 12KDW,</p> <p>j) terenu 11MN z dróg 2KDZ, 12KDW, 35KDW, k) terenu 18MN z dróg 2KDZ, 16KDW, 39KDW, 40KDW, l) terenu 19MN z dróg 1KDL, 9KPJ, 23KDW, m) terenu 27MN z dróg 2KDD, 4KDW, 31KDW. n) terenu 30MN z dróg 1KPJ, 2KPJ, o) terenu 31MN z drogi 1KDL, p) terenu 32MN z dróg 2KDZ, 9KPJ, 40KDW, q) terenu 33MN z dróg 1KDL, 16KDW, 39KDW, 40KDW, r) terenu 34MN z dróg 1KDL, 9KDW, 23KDW.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	Przeznaczenie terenu	4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	0.01 – 0.40
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 stanowiska postojowe
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nakaz ochrony istniejących rowów, kanałów i zbiorników wodnych, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz oznaczeniami rowów, kanałów i zbiorników wodnych na terenach o innym przeznaczeniu wyznaczonymi na rysunku planu, w nawiązaniu do ustaleń §5 pkt 7-12; nakaz ochrony istniejących zadrzewień oraz zakrzewień, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz oznaczeniami zieleni buforowej wyznaczonymi na rysunku planu, w nawiązaniu do ustaleń §5 pkt. 7-12;.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ma zapisów dotyczących terenu oznaczone 4MN w planie zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ma zapisów dotyczących terenu oznaczone 4MN w planie zagospodarowania przestrzennego.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających	Nie ma zapisów dotyczących terenu oznaczone 4MN w planie zagospodarowania przestrzennego.	

	ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna z dróg 1KDW, 2KDW, 4KDW
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:</p> <p>1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;</p> <p>2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 16R, 17R, 18R, 20R, 22R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;</p> <p>3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;</p> <p>4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:</p> <p>a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,</p> <p>b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody, c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;</p> <p>5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:</p> <p>a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,</p> <p>b) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych; 6) w zakresie</p>

		<p>odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:</p> <p>a) z terenów komunikacji – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej,</p> <p>b) z pozostałych terenów – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, w tym do zamkniętych zbiorników lub odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c,</p> <p>c) dla projektowanych plaż i kąpielisk nakaz uwzględnienia przepisów wprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli oraz plaż publicznych nad wodami,</p> <p>d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;</p> <p>7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub źródeł indywidualnych; 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:</p> <p>a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,</p> <p>b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,</p> <p>c) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami U, UP, P/U, RU,</p> <p>d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,</p>
--	--	---

		<p>e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym transformatorowych;</p> <p>9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się:</p> <p>a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna albo mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. b,</p> <p>b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z instalacji odnawialnych źródeł energii nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami U, UP, P/U, RU;</p> <p>10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych w sposób uwzględniający selektywną zbiórkę u źródła, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<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>	Przeznaczenie terenu	<p>4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>1MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieuciążliwej zabudowy usługowej</p> <p>1RZ Tereny rolnicze</p>
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	0.01 – 0.80
	Maksymalna wysokość zabudowy	10 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe
<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem</p>	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie przewiduje się budowy inwestycji celu publicznego.</p> <p>Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</p>

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

inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		<p>gminy Iława w obrębie geodezyjnym Kamień Duży, Kamień Mały, Wola Kamieńska, Rudzienice, UCHWAŁA nr XXXVIII/362/22 z dnia 2022-02-25 dot.: GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KAMIEŃ DUŻY, KAMIEŃ MAŁY, WOLA KAMIEŃSKA, RUDZIENICE</p> <p>Tereny przedsięwzięcia deweloperskiego są terenami z przeznaczeniem do zabudowy budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące</p>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	forma architektoniczna	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	usytuowanie linii zabudowy	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	intensywność wykorzystania terenu	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od	<p>W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Sąsiednie działki objęte są planem przestrzennego zagospodarowania</p> <p>UCHWAŁA nr XXXVIII/362/22 z dnia 2022-02-25 dot.: GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KAMIEŃ DUŻY, KAMIEŃ MAŁY, WOLA KAMIEŃSKA, RUDZIENICE</p>	

przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	<p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p> <p>Brak informacji o decyzjach dotyczących budowy</p> <ul style="list-style-type: none"> - budowie linii szynowych, - przewidzianych korytarzach powietrznych, - oczyszczalniach ścieków, - spalarniach i wysypiskach śmieci, - cmentarzach, <p>Według wiedzy dewelopera w rejonie nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim planowane są inwestycje zabudowy mieszkalnej, siedliskowej, mieszkaniowo-usługowej. UCHWAŁA nr XXXVIII/362/22 z dnia 2022-02-25 dot.: GMINY IŁAWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KAMIEŃ DUŻY, KAMIEŃ MAŁY, WOLA KAMIEŃSKA, RUDZIENICE</p>	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego	

⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie ma zapisu w ww. Planie Zagospodarowania Przestrzennego
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 450/2023 z dnia 02.11.2023 r. wydana przez Starostę Powiatu Ławskiego dotycząca zadania inwestycyjnego, obejmującego budowę na działce nr 12/29 budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy, budynki w budowie	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy, budynki w budowie	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie prac budowlanych: 06-12-2023 roku zakończenie prac budowlanych: planowany termin 1.12.2026 roku	
	Liczba budynków	1

* Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<p>Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje zagospodarowanie działek o nr 12/38, 12/38/ 12/21, 12/37, 12/34, 12/40 o pow. 0,4091 hektara (4091.60m²), w rejonie Kamień Duży, obręb 0016 w zakresie budowy 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>Na działce 12/13 i 12/34 docelowo powstaną 2 lokale mieszkalne w 1 budynku w zabudowie bliźniaczej (3) o łącznej projektowanej powierzchni całkowitej 302.62 m² w tym powierzchnia garaży 38.12 m² i powierzchnia mieszkalna 264.50 m². Rozmieszczenie budynków na działce i odległości pomiędzy nimi wg załącznika graficznego nr 3. Odstęp między budynkami będzie nie mniejszy niż 8 m.</p> <p>Na działce 12/36, wzdłuż granicy z działkami 12/30, 12/28 oraz 12/37 zostanie ustanowiona służebność przejazdu. Ponadto zostanie ustanowiony udział w działce drogowej 12/41</p> <p>Niniejszy prospekt dotyczy zadania II przedsięwzięcia deweloperskiego tj. wybudowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z lokalami nr 3A, 3B</p> <p>Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i niezagospodarowane działki budowlane. Ponadto w bliskiej odległości znajdują się zakłady produkcyjne Mistral oraz Eureka.</p>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokalu mieszkalnego zostanie ustalona po wybudowaniu budynku na podstawie inwentaryzacji powykonawczej zgodnie z normą PN-ISO 9836	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0.45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Brodnicy, Oddział w Łławie ul. Jana III Sobieskiego 1/1 C, 14-200 Łława	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Przedsięwzięcie deweloperskie jest realizowane w 2 zadaniach. Dla zadania 2 przedsięwzięcia deweloperskiego nie został jeszcze ustalony szczegółowy harmonogram prac budowlanych.</p> <p>Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu wykonano:</p> <p>Przygotowanie terenu i fundamenty</p> <ul style="list-style-type: none"> • przygotowanie inwestycji, organizacja placu budowy, • zdjęcie warstwy ziemi humusowej, • roboty ziemne – szereg, • fundamenty – szereg, • ściany fundamentowe, • hydroizolacje fundamentów i ścian fundamentowych, • zasyпка fundamentów z podłożem pod posadzkę i instalację podposadzkową. <p>Konstrukcja budynku</p> <ul style="list-style-type: none"> • ściany konstrukcyjne parteru, • strop nad parterem, • schody wewnętrzne, • ściany konstrukcyjne poddasza, • wykonanie konstrukcji dachu, pokrycie deskami oraz papą, dachówka i orynnowanie. 	

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

	<p>Instalacje i stolarka</p> <ul style="list-style-type: none"> • stolarka okienna, • pokrycie dachu. • instalacja elektryczna podtynkowa <p>Każdy budynek stanowi odrębny etap inwestycji (ZADANIE INWESTYCYJNE), a harmonogram realizacji może ulec zmianie w zależności od postępu sprzedaży oraz innych czynników związanych z procesem budowlanym. Harmonogram dla pozostałych zadań inwestycyjnych zostanie przedstawiony w momencie rozpoczęcia ich sprzedaży.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Waloryzacja ceny jest dopuszczalna tylko w przypadku ustawowej zmiany wysokości stawki VAT</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 ... O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)</p>	
<p>Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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; 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; 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; 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; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 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;

	<p>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;</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p>13) jeżeli nabywca nie wyraża zgody na zmianę ceny spowodowaną zmianą stawki podatku VAT</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo

- aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
 - 5) projektem budowlanym;
 - 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
 - 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
 - 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
 - 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Brodnicy [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Brodnicy,
- 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,
- Bank Spółdzielczy w Brodnicy korzysta także z następujących znaków towarowych: logo

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

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

z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.