REZYDENCJE WARMIŃSKIE

PLUSKI

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

08 wrzesień 2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rezydencje Warmińskie Szczepańska – Kroc spółka komandytowa	
Adres	03-717 Warszawa, ulica ks. Ignacego Kłopotowskiego nr 22	
Numer NIP REGON	1132662827	140923791
Numer telefonu	+48 696 367 169 +48 22 698 50 71	
Adres poczty elektronicznej	pluski@rezydencje-warminskie.pl	
Numer faksu	+ 48 22 698 50 70	
Adres strony internetowej dewelopera	http://www.rezydencje-warminskie.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	Rezydencje Warmińskie etap I Pluski Gmina Stawiguda działki: 274/1, 274/4, 274/5, 274/6, 274/9, 274/10, 274/14, 274/15, 274/16, 274/17, 274/20, 274/21, 274/22
Data rozpoczęcia	sierpień 2006
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.12.2008
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Pluski Gmina Stawiguda działki: 274/1, 274/4, 274/5, 274/6, 274/9, 274/10, 274/14, 274/15, 274/16, 274/17, 274/20, 274/21, 274/22
Data rozpoczęcia	sierpień 2006
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.12.2008

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu[1)]	Pluski (gm. Stawiguda, woj. warmińsko-mazurskie), ulica Bielika dz. 273/25, obręb Pluski
Numer księgi wieczystej	OL1O/00140631/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Nie określono

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Bielika – możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo ul. Żurawia - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo m.in. osiedli domów jednorodzinnych, pensjonatów, lasów, terenów zieleni, terenów pól uprawnych, • sąsiedztwo apartamentów, domów, pensjonatów wakacyjnych przy ul. Żurawiej i ul. Jeziornej, • sąsiedztwo kościoła przy ul. Pluski 9, • bliskie sąsiedztwo jeziora Pluszne, • w odległości ok. 4 km na północny – zachód od terenu planowanej inwestycji zlokalizowane jest Lotnisko Gryźliny, • część terenu analizy, znajdującego się w obrębie 1km wyznaczonego wokół planowanej inwestycji (w tym częściowo teren inwestycji), leży w obszarze stumetrowej strefy ochronnej jeziora Pluszne, w której obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej • teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, • teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim leży na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Puszcza Napiwodzko-Ramucka” - kod obszaru PLB280007 (w którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska), • część terenu analizy, znajdującego się w obrębie 1km wyznaczonego wokół planowanej inwestycji, wskazana jest jako obszary Natura 2000 (obszary siedliskowe) – Ostoja Napiwodzko-Ramucka (na południowy - wschód od terenu inwestycji i Jezioro Pluszne), • część terenu analizy, znajdującego się w obrębie 1km wyznaczonego wokół planowanej inwestycji, wskazana jest jako Zespół przyrodniczo-krajobrazowy – Dolina Marózki (na południowy - wschód od terenu inwestycji).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, przyjęte Uchwałą Nr

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

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		XXXV/284/2021 Rady Gminy Stawiguda dnia 29 kwietnia 2021 r., zmienioną Uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda. https://gsip.stawiguda.pl/gmina_stawiguda/portal-mapowy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pluski nad jeziorem Pluszne, gmina Stawiguda, przyjęty uchwałą nr XXXIII/270/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 25 marca 2021 r. https://gsip.stawiguda.pl/gmina_stawiguda/portal-mapowy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne[4)]	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej - Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego. Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim leży na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko-Ramucka” - kod obszaru

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

		PLB280007 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	***Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pluski nad jeziorem Pluszne, gmina Stawiguda, przyjęty uchwałą nr XXXIII/270/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 25 marca 2021 r.*** • **Działka ew. nr: 273/25 z obrębu 0009 Pluski** Przeznaczenie terenu w planie: **MNZ.01** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni • podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni - zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, • przeznaczenie dopuszczalne - komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury,
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,40
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,20 (w stosunku do powierzchni działki budowlanej),
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy – budynków przeznaczenia podstawowego – 9,0 m; pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m,

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% (w tym nie mniej niż 50% działki porośniętej drzewostanem gatunków rodzimych),
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu. Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów i na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Puszcza Napiwodzko-Ramucka” - kod obszaru PLB280007 (w którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska). Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego. Wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji

		reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody) i na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Puszcza Napiwodzko-Ramucka” - kod obszaru PLB280007 (w którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska).
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do działek należy realizować z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.01. Powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym będzie realizowane poprzez projektowany ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem Kpj oraz drogi wewnętrzne położone poza planem. Remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale; dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych. <u>Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:</u> - nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych, - wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne, - wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem;

		W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się: - odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej od strony ulicy Polnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się: - wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, - wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: - zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, - przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na

		zasadach określonych w przepisach odrębnych. <u>W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:</u> - zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, - przebudowę ewentualnych kolizji istniejących sieci gazowych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych. <u>W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:</u> - linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. <u>W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:</u> - wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, - dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych.

		<u>W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:</u> - gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie, - zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	***Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pluski nad jeziorem Pluszne, gmina Stawiguda, przyjęty uchwałą nr XXXIII/270/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 25 marca 2021 r.*** **• <u>MNZ.02 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni</u>** - działki ewidencyjne nr 273/19 (fragm.), 273/18 (fragm.), 273/20, 273/21 z obrębu 0009 Pluski, **• <u>MNZ.03 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni</u>** - działki ewidencyjne nr 273/10 (fragm.), 273/7, 273/8, 273/9 z obrębu 0009 Pluski, **<u>MNZ.01 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni</u>** - działki ewidencyjne nr 273/28 (fragm.), 273/27, 273/26, 273/22 (fragm.), 273/23, 273/24 z obrębu 0009 Pluski, **• <u>Kpj. 01 – Tereny ciągów pieszo - jezdnych</u>** - działka ewidencyjna nr 273/32 (fragm.) z obrębu 0009 Pluski, ***Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu***

[5)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

		zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej w m. Pluski, gmina Stawiguda, przyjęty uchwałą nr XXVI/187/05 Rady Gminy Stawiguda z dnia 10 lutego 2005 r. **• 1MN(L) – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej** - działka ewidencyjna nr 274/4 (fragm.), 274/8 (fragm.), 279/9 (fragm.) z obrębu 0009 Pluski, **• 2MN(L)– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej** - działki ewidencyjne nr 276/6 (fragm.), 274/5 (fragm.) z obrębu 0009 Pluski, **• 4MN(L)– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej** - działka ewidencyjna nr 274/1 (fragm.) z obrębu 0009 Pluski, **• 2KD-D – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** - działka ewidencyjna nr 274/2 (fragm.) z obrębu 0009 Pluski, **• 3KDW – Tereny dróg wewnętrznych pieszo - jezdnych** - działka ewidencyjna nr 274/7 (fragm.) z obrębu 0009 Pluski, **• 5ZN – Tereny zieleni chronionej** - działka ewidencyjna nr 274/3 z obrębu 0009 Pluski, ***Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem Pluszne w obrębie Pluski, gmina Stawiguda, przyjęty uchwałą nr XXIV/268/2017 Rady***

		Gminy Stawiguda z dnia 20 kwietnia 2017 r. **• Kpr.01 – Tereny ciągów pieszo - rowerowych** - działka ewidencyjna nr 273/5 (fragm.) z obrębu 0009 Pluski, ***Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pluski, gmina Stawiguda, przyjęty uchwałą nr LX/521/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 23 lutego 2023 r.*** **• IT-K – Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja** - działka ewidencyjna nr 273/48 (fragm.) z obrębu 0009 Pluski, **• 1MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - działki ewidencyjne nr 273/4 (fragm.), 273/43 (fragm.), 273/4 273/45, 273/46, 273/47 z obrębu 00 Pluski, **• KR – Tereny komunikacji** - działka ewidencyjna nr 273/44 z obrębu 0009 Pluski, **• KDX – Tereny ciągu pieszo - jezdnego** - działka ewidencyjna nr 273/35 (fragm.) z obrębu 0009 Pluski,
	Maksymalna intensywność zabudowy	• Teren **MNZ.02 –** maksymalna intensywność zabudowy – 0,40 • Teren **MNZ.03 –** maksymalna intensywność zabudowy – 0,40 • Teren **MNZ.01 –** maksymalna intensywność zabudowy – 0,40 • Teren **Kpj.01 –** maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **1MN(L) –** maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **2MN(L) –** maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie

		• Teren **4MN(L) –** maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **2KD-D –** maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **3KDW –** maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **5ZN –** maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **Kpr.01 –** maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **IT-K –** maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **1MN –** maksymalna intensywność zabudowy – 0,60 • Teren **KR –** maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **KDX –** maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	• Teren **MNZ.02 –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **MNZ.03 –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **MNZ.01 –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **Kpj.01 –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **1MN(L) –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **2MN(L) –** maksymalna i minimalna nadziemna

		intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **4MN(L) –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **2KD-D –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **3KDW –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **5ZN –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **Kpr.01 –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **IT-K –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **1MN –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **KR –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy • Teren **KDX –** maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	• Teren **MNZ.02 –** maksymalna wysokość zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego – 9,0 m; pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, • Teren **MNZ.03 –** maksymalna wysokość zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego – 9,0 m; pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, • Teren **MNZ.01 –** maksymalna wysokość zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego –

		9,0 m; pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, • Teren **Kpj.01 –** maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy • Teren **1MN(L) –** max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym • Teren **2MN(L) –** maksymalna wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym • Teren **4MN(L) –** maksymalna wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym • Teren **2KD – D –** maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy • Teren **3KDW –** maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy • Teren **5ZN –** maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy • Teren **Kpr.01 –** maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy • Teren **IT-K –** maksymalna wysokość zabudowy – 3,0 m • Teren **1MN –** maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0 m, - dla pozostałych obiektów budowlanych; 6,0 m • Teren **KR –** maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy • Teren **KDX –** maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	• Teren **MNZ.02 –** maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,20 (w stosunku do powierzchni działki budowlanej), • Teren **MNZ.03 –** maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,20 (w stosunku do powierzchni działki budowlanej), • Teren **MNZ.01 –** maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,20 (w stosunku do powierzchni działki budowlanej),

		• Teren **Kpj. 01 –** maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy • Teren **1MN(L) –** maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **2MN(L) –** maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **4MN(L) –** maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie • Teren **2KD – D –** maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy • Teren **3KDW –** maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy • Teren **5ZN –** maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy • Teren **Kpr. 01 –** maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy • Teren **IT-K –** maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki • Teren **1MN –** maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki • Teren **KR –** maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy • Teren **KDX –** maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	• Teren **MNZ.02 –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% (w tym nie mniej niż 50% działki porośniętej drzewostanem gatunków rodzimych), • Teren **MNZ.03 –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% (w tym nie mniej niż 50% działki porośniętej drzewostanem gatunków rodzimych), • Teren **MNZ.01 –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% (w tym

		nie mniej niż 50% działki porośniętej drzewostanem gatunków rodzimych), • Teren **Kpj. 01 –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy • Teren **1MN(L) –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% (w tym pod zielenią wysoką powinno być min. 50%), • Teren **2MN(L) –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% (w tym pod zielenią wysoką powinno być min. 50%), • Teren **4MN(L) –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% (w tym pod zielenią wysoką powinno być min. 50%), • Teren **2KD – D –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy • Teren **3KDW –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy • Teren **5ZN –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy • Teren **Kpr. 01 –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy • Teren **IT-K –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej • Teren **1MN –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej • Teren **KR –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy • Teren **KDX –** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	• Teren **MNZ.02 –** minimalna liczba miejsc do parkowania - nie mniej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc

		postojowych wlicza się również miejsca w garażu. • Teren **MNZ.03 –** minimalna liczba miejsc do parkowania - nie mniej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu. • Teren **MNZ.01 –** minimalna liczba miejsc do parkowania - nie mniej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu. • Teren **Kpj. 01 –** minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy • Teren **1MN(L) –** minimalna liczba miejsc do parkowania – zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję • Teren **2MN(L) -** minimalna liczba miejsc do parkowania – zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję • Teren **4MN(L) –** minimalna liczba miejsc do parkowania – zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję • Teren **2KD – D –** minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy • Teren **3KDW –** minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy • Teren **5ZN –** minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy • Teren **IT-K –** minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy • Teren **1MN –** minimalna liczba miejsc do parkowania – minimum 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny • Teren **KR –** minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

		• Teren **KDX –** minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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 km od przedmiotowej nieruchomości[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1 kilometra od analizowanej działki ewidencyjnej, na której planowana jest inwestycja, obowiązują ustalenia dziesięciu planów miejscowych: 1. *Uchwała nr XXXI/374/98 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pluski.* 2. *Uchwała nr XX/196/01 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Pluski w gminie Stawiguda.* 3. *Uchwała nr X/61/03 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30.06.2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części wsi Pluski gmina Stawiguda.* 4. *Uchwała nr XXVI/187/05 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 10 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej w m. Pluski, gmina Stawiguda.*

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

		5. *Uchwała nr X/63/07 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pluski, gmina Stawiguda (dz. 276, 284/9).* 6. *Uchwała nr XXIV/268/2017 Rady Gminy Stawiguda z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem Pluszne w obrębie Pluski, gmina Stawiguda.* 7. *Uchwała nr XXXIII/270/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pluski nad jeziorem Pluszne, gmina Stawiguda.* 8. *Uchwała nr LX/521/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pluski, gmina Stawiguda, przy ul. Polnej i ul. Słonecznej.* 9. *Uchwała nr LXII/551/2023 Rady Gminy Stawiguda z dnia 16 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu*

		zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pluski, gmina Stawiguda. <u>Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Pluski:</u> • lokalizacja obiektów usługowych i rekreacyjnych, • budowa dróg lokalnych i wewnętrznych dróg dojazdowych, • budowa kolektora sanitarnego grawitacyjnego, • budowa obiektów sportowych, • lokalizacja przepompowni ścieków, • poszerzenie dróg wojewódzkich i gminnych, • rozbudowa sieci linii elektroenergetycznych napowietrznych, • w przypadku wystąpienia kolizji między istniejącą linią elektroenergetyczną, a projektowaną dopuszcza się przebudowę linii, • lokalizacja stawów rybnych, • lokalizacja stałego pomostu i piaszczystej plaży. <u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Pluski w gminie Stawiguda:</u> • rozbudowa sieci wodociągowej,

		• rozbudowa sieci kanalizacyjnej wraz budową przepompowni zbiorczych, • budowa stacji transformatorowej słupowej w ciągu istniejącej linii napowietrznej, • w przypadku wystąpienia kolizji między istniejącą linią elektroenergetyczną, a projektowaną dopuszcza się przebudowę linii, • przystosowanie istniejących sieci transformatorowych do zwiększonej mocy i wprowadzenia nowych obwodów, • budowa obiektów mieszkaniowo – usługowych i letniskowych, • lokalizacja plaży wraz z kąpieliskiem, • lokalizacji usług związanych z turystyką. <u>Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części wsi Pluski gmina Stawiguda:</u> • ustala się, że wszystkie nowowznoszone budynki na działkach winny skalą i formą architektoniczną nawiązywać do cech regionalnych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i przy zastosowaniu tradycyjnych lokalnych

		materiałów wykończeniowych, • ustala się, że wysokość budynków mieszkalnych od strony ulicy nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe, • nie dopuszcza się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji zgodnie z planem, • ustala się odprowadzanie ścieków z projektowanej zabudowy do istniejącej kanalizacji sanitarnej, • zaopatrzenie w wodę z istniejącego na terenie przyłącza wodociągowego, • zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ekologicznych, • nie dopuszcza się stosowania systemów grzewczych na węgiel i koks, • zasilenie projektowanych budynków siecią kablową NN z istniejących linii NN, • ustala się poprowadzenie linii kablowych telekomunikacyjnych w poboczach pasa drogowego, • ustala się usuwanie nieczystości stałych poprzez wywóz na wysypisko śmieci. <u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania</u>

		przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej w miejscowości Pluski, gmina Stawiguda: • budowa obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych i letniskowych, • możliwość utworzenia sztucznego zbiornika wodnego, • lokalizacja obiektów i usług związanych ze strzeżeniem i obsługą planowanego osiedla, • lokalizacja terenowych urządzeń sportowych i ogólnodostępnych pomostów, • zabudowa związana z obsługą sprzętu pływającego, • poszerzenie drogi gminnej. Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Pluski w gminie Stawiguda (dz. 276 i 284/9): • budowa sieci wodociągowej rozdzielczej (system pierścieniowo-rozgałęźny), • budowa przepompowni zbiorczych, • budowa stacji transformatorowej słupowej w ciągu istniejącej linii napowietrznej SN, • w przypadku wystąpienia kolizji między istniejącą linią elektroenergetyczną, a projektowaną

		dopuszcza się przebudowę linii, • budowa obiektów mieszkaniowo – usługowych i letniskowych, • lokalizacja plaży wraz z kąpieliskiem i funkcjami towarzyszącymi (gastronomia, pole namiotowe, sanitariaty, małe boiska). <u>Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem Pluszne w obrębie Pluski, gmina Stawiguda:</u> • dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m², • dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych, • sieci infrastruktury technicznej prowadzone jako podziemne, • dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła, • budowa sieci wodociągowych,

		• przebudowa ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia, • rozbudowa sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, • lokalizacja sieci gazowej, • przebudowa ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi; • budowa ciągu pieszo – jezdnego oraz drogi wewnętrznej powiązanej od strony północno-wschodniej z ulicą Polną, • remont, przebudowa, rozbudowa, budowa systemów komunikacyjnych, • budowa obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych wraz komunikacją wewnętrzną, infrastrukturą techniczną oraz obiektami małej architektury, • lokalizacja obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji realizowanych jako inwestycje celu publicznego z wyłączeniem obiektów kubaturowych, • lokalizacja ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.

		Inwestycje wynikające ze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Pluski nad jeziorem Pluszne, gmina Stawiguda: • ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, • wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych, • wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych, • zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, • zakazuje się wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego, • ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, • dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i

		rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, • dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła, • ustala się nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych, • ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, • ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej od strony ulicy Polnej, • ustala się zaopatrzenia w ciepło poprzez wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, • dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających

		zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych, • ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie, • zakazuje się unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego. <u>Inwestycje wynikające ze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pluski, gmina Stawiguda, przy ul. Polnej i ul. Słonecznej:</u> • ustala się ochronę terenu wynikającą z położenia w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007 oraz Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, • zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zawsze mogących oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, • ustala się nakaz stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym,

		• ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, • ustala się odprowadzenie ścieków oraz zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi, • ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, • ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi, • ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi, • ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi. <u>Inwestycje wynikające ze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pluski, gmina Stawiguda:</u> • zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych, • zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł powstawania ze szkodą dla gruntów

		sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi, • zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: komunikacji i infrastruktury technicznej, • dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, • ustala się ochronę terenu wynikającą z położenia w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007 oraz Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, • zakazuje się likwidacji skarp, • ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, • ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, • ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące

		bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej, • ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej ⌀40 mm, • nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych, • ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, • dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, • dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, • zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, • ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, • ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne

		średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych, • w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN, ML, US dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych zamontowanych na dachach budynków, • ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, • ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie, • ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie, • dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

		• ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, • dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Od września 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe: • Decyzja nr 9/2015 z dnia 15.09.2015 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na remoncie drogi gminnej Pluski-Rybaki, gmina Stawiguda. • Decyzja nr 5/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego budowie drogi gminnej (ulicy Polnej) wraz z siecią wodociągową i siecią kanalizacji sanitarnej hygy(Pluski). • Decyzja nr 1/2018 z dnia 16.04.2018 o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie drogi wewnętrznej, sieci sanitarnych oraz oświetlenia ulicznego na

		terenie planowanego osiedla w Pluskach, gmina Stawiguda. • Decyzja nr 2/2025 z dnia 8 kwietnia 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na ustawieniu pomostów pływających wraz z systemem boi cumowniczych na działce nr 881 obręb Pluski (jezioro Pluszne) z dostępem do działki nr 889 obręb Pluski, teren plaży gminnej i przystani, gm. Stawiguda.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie zostały uchwalona na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalony na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren w promieniu 1 km od planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarze wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).
	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	Od września 2021 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

		• Decyzja nr Sta/141/2024 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę ulicy Polnej na dz. nr geod. 267/2, 354/23, 354/19, 355/16, 356/19, 357/2, 356/17, 358/2, 358/1, 359, 361/35, 361/22, 823/8, 380/2, 823/9 obr. Pluski, gmina Stawiguda. • Decyzja nr Sta/42/2025 z dnia 16 kwietnia 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Przebudowa ulicy Słonecznej w Pluskach" w liniach rozgraniczających teren inwestycji: 0009 Pluski, gmina Stawiguda, na działkach o nr geod.: 267/2, 354/24, 227, 268, 269/4, 273/5.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
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 Sta/54/2019; Starosta Olsztyński	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	ok. 23 miesiące od zawarcia umowy deweloperskiej	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 10.02.2022 Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 24 miesiące od zawarcia umowy deweloperskiej	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z planem osiedla budowa budynku jednorodzinnego numer 20.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	W oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679) przy uwzględnieniu Normy PN-ISO 9836:1997.	

* Niepotrzebne skreślić.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki 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[7)]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek otwarty – z którego wypłata zdeponowanych środków następuje po zakończeniu danego etapu, zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Umowie Deweloperskiej, po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warszawski Bank Spółdzielczy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1: zakup ziemi, opracowanie dokumentacji projektowej do pozwolenia na budowę oraz wykonanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego na terenie działki – 25% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego Etap 2: roboty ziemne i stan zerowy budynku - 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego Etap 3: stan surowy otwarty bez dachu i stropu - 12% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego Etap 4: stan surowy otwarty z dachem i stropem - 12% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego Etap 5: stan surowy zamknięty z elewacją - 11% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego	

7) Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Etap 6: instalacje sanitarne - 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego Etap 7: instalacje elektryczne oraz zbiornik na gaz i kotłownia - 10% całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego Etap 8: ścianki poddasza, tynki i posadzki wraz z zagospodarowaniem terenu i powiązaniem go z domem oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie - 10% całkowitych kosztów zadania
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	ZMIANA CENY ZE WZGLĘDU NA ZMIANĘ STAWKI PODATKU VAT: Na dzień zawarcia umowy deweloperskiej w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi obowiązuje [8%] stawka podatku od towarów i usług, w zakresie powierzchni Budynku nie przekraczającej łącznie 300 m2, natomiast w odniesieniu do sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości stanowiących działki 273/32 (Udział w Drodze) oraz 273/31 (Udział w Terenie Rekreacyjnym) obowiązuje [23%] stawka podatku od towarów i usług. Strony uzgadniają, że z uwagi na możliwość zmiany obowiązujących stawek podatku od towarów i usług przed datą zawarcia Umów przeniesienia własności, charakter stały będą miały wyłącznie ceny netto działki zabudowanej Budynkiem, udziału we współwłasności działki nr 273/6 zabudowanej domem jednorodzinnym dla portiera (z uwzględnieniem zmian wynikających z postanowień niniejszej umowy dotyczących określenia ostatecznej powierzchni Budynku) oraz Cena udziału w drodze wewnętrznej tj. działce nr 273/32, Cena udziału w Terenie Rekreacyjnym tj. działce nr 273/31, Cena udziału we współwłasności działki nr 287/1 - w wysokościach netto wskazanych w Umowie. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług Deweloper będzie miał prawo dokonać odpowiedniej zmiany cen brutto w ten sposób, że od Nabywcy należna będzie Cena działki zabudowanej Budynkiem netto, Cena udziału we współwłasności działki nr 273/32 stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową netto, Cena udziału we współwłasności działki zabudowanej domem jednorodzinnym dla portiera netto, Cena udziału we współwłasności działki nr 273/31 netto, powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości należnej według zmienionej stawki. W sytuacji wystąpienia powyższej zmiany stawki podatku od towarów i usług, na skutek której ceny brutto ulegną podwyższeniu w odniesieniu do kwot wskazanych w Umowie, Nabywca będzie miał prawo do odstąpienia od umowy zgodnie z § 12 ust. 6 lit. b Umowy tj.: w terminie 21 dni od poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zmianie Ceny brutto. . Podwyższenie cen brutto będące skutkiem zmiany stawki podatku od towarów i usług będzie obowiązywało Strony bez konieczności zmiany umowy. W przypadku podwyższenia ceny brutto z uwagi na wskazaną zmianę, powszechnie obowiązującej stawki podatku od towarów i usług, Deweloper niezwłocznie przekaże Nabywcy odpowiednio zmodyfikowane harmonogramy płatności, a Nabywca zobowiązuje się do dokonywania dalszych wpłat zgodnie ze zmienionymi harmonogramami. Postanowienia niniejszego ustępu mają zastosowanie również w przypadku zmiany przepisów podatkowych wprowadzającej

	opodatkowanie podatkiem od towarów i usług sprzedaży udziału we współwłasności działki nr 287/1. ZMIANA CENY ZE WZGLĘDU NA RÓŻNICĘ POWIERZCHNI: Cena działki nr 273/25 zabudowanej Budynkiem zostanie ostatecznie ustalona w oparciu o powierzchnię Budynku określoną zgodnie z § 2 pkt 8) Umowy, przy uwzględnieniu ustalonej przez Strony ceny za 1 m² powierzchni Budynku, o której mowa w §8 ust. 1 lit. a) Umowy. W przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy ostateczną powierzchnią a przybliżoną powierzchnią Budynku wskazaną w § 2 pkt 7) powyżej, Cena przedmiotowej działki zabudowanej Budynkiem ulegnie automatycznie proporcjonalnemu podwyższeniu albo obniżeniu, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej umowy. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy ostateczna powierzchnia Budynku określona zgodnie z § 2 pkt 8 Umowy będzie się różniła od przybliżonej powierzchni wskazanej w § 2 pkt 7 powyżej o więcej niż +/- [2% (dwa procent)], Nabywca będzie miał prawo do odstąpienia od umowy zgodnie z § 12 ust. 6 lit. a) umowy – tj. w terminie w terminie 21 dni od sporządzenia Protokołu Odbioru; prawo odstąpienia nie dotyczy sytuacji gdy zmiana powierzchni Budynku wynika ze Zmian Lokatorskich zamówionych przez Nabywcę.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z **§ 12** Umowy Deweloperskiej.: **1.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia: **a)** jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów o których mowa w art. 36 Ustawy, **b)** jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. zmian podkreślonych wyraźnie w sposób jednoznaczny i wyraźny, **c)** jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie informacyjnym lub załącznikach do niego, **d)** jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, **e)** jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie, którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. **2.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy Deweloper nie przeniesie na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, albo umowy zobowiązującej sprzedaży udziału we współwłasności działki zabudowanej domem

	jednorodzinnym dla portiera w terminie określonym w § 9 ust. 1 Umowy. W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi na piśmie 120-dniowy termin, licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, na zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo umowy sprzedaży udziału we współwłasności działki zabudowanej domem jednorodzinnym dla portiera, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. **3.** Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: **a)** gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust.1 Ustawy, przy czym prawo to może wykonać po dokonaniu przez Bank zwrotu środków znajdujących się na rachunku powierniczym na rzecz Nabywcy, **b)** gdy Deweloper w przypadku obciążenia hipoteką przedmiotów umowy nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na przeniesienie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo umowy sprzedaży udziału we współwłasności działki zabudowanej domem jednorodzinnym dla portiera, umowy przeniesienia udziału we współwłasności drogi wewnętrznej, umowy sprzedaży udziału we współwłasności działki nr 273/31, umowy sprzedaży udziału we współwłasności działki nr 287/1 bez obciążeń hipotecznych lub w przypadku gdy wierzyciel hipoteczny nie złożył zobowiązania do udzielenia takich zgód, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; przy czym prawo to może wykonać w terminie 60 dni od zawarcia Umowy; w przypadku gdyby hipoteka obciążała działkę nr 287/1 a pozostałe przedmioty były wolne od obciążeń prawo odstąpienia przysługuje tylko w stosunku do umowy przedwstępnej sprzedaży udziału we współwłasności działki nr 287/1, **c)** niewykonania przez Dewelopera obowiązku o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, to jest w przypadku niepoinformowania Nabywcy na papierze lub trwałym nośniku o zawarciu z innym bankiem umowy rachunku powierniczego w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy rachunku powierniczego z innym bankiem, przy czym prawo to może wykonać w terminie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy to jest o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2020r., poz. 842 ze zm.), **d)** gdy Deweloper nie usunie wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust 11 Ustawy, **e)** gdy rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, zgodnie z art. 41 ust. 15 Ustawy, przy czym prawo to może wykonać w terminie 30 dni od wydania opinii rzeczoznawcy, **f)** gdy syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, **4.** W każdym przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy, oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy będzie

	skuteczne, o ile w swej treści będzie zawierało zgodę na wykreślenie roszczeń wynikających z Umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i zostanie złożone w formie z podpisem notarialnie poświadczonym. **5.** W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Umowy objęte niniejszym aktem notarialnym uważane są za niezawarte, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od w/w Umów. **6.** Nabywca ma ponadto prawo do odstąpienia od umów objętych niniejszym aktem, w następujących przypadkach: **a)** gdy ostateczna powierzchnia Budynku określona zgodnie z § 2 pkt 16) poniżej będzie się różniła od przybliżonej powierzchni wskazanej w § 2 pkt 7) powyżej o więcej niż +/- [2% (dwa procent)] – w terminie 21 dni od sporządzenia Protokołu Odbioru; prawo odstąpienia nie dotyczy sytuacji gdy zmiana powierzchni Budynku wynika ze Zmian Lokatorskich zamówionych przez Nabywcę; **b)** gdy nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług, na skutek której ceny brutto ulegną podwyższeniu w odniesieniu do kwot wskazanych w § 8 ust.1 - w terminie 21 dni od poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zmianie Ceny brutto. Zgodnie z **§ 12.7**. Umowy Deweloperskiej: Deweloper ma prawo do odstąpienia od umów w następujących przypadkach: **a)** z powodu niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Harmonogramie Płatności nr 1 oraz Harmonogramie Płatności nr 1A lub Harmonogramie Płatności nr 2, po bezskutecznym upływie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot; **b)** z powodu niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku lub domu jednorodzinnego dla portiera, zgodnie z § 13 Umowy z zastrzeżeniem dokonania zawiadomień, o których mowa w § 13 lub z powodu niestawienia się Nabywcy do zawarcia Umów lub do podpisania aktu notarialnego obejmującego Umowy przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni; **c)** z powodu niezabezpieczenia przez Nabywcę zapłaty zaległego świadczenia pieniężnego, niespełnionego przez Nabywcę w terminie lub wysokości określonej w Harmonogramie Płatności nr 1, Harmonogramie Płatności nr 1A lub Harmonogramie Płatności nr 2, po bezskutecznym upływie 45 dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej do zabezpieczenia zapłaty zaległej płatności; przy tym Strony ustalają, że Deweloper będzie mógł doręczyć Nabywcy przedmiotowe wezwanie łącznie z wezwaniem, o którym mowa w lit. a) powyżej lub oddzielnie, po skierowaniu do Nabywcy wezwania, o którym mowa w lit. a) powyżej; Strony uzgadniają, że dopuszczalną formą zabezpieczenia przez Nabywcę zapłaty zaległej należności na rzecz Dewelopera będzie: (i) doręczenie Deweloperowi gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie, opiewającej na kwotę zaległej należności lub (ii) przedstawienie umowy kredytowej, z której wynikać będzie, że Nabywcy został przyznany kredyt umożliwiający zapłatę reszty ceny lub (iii) ustanowienie na rzecz Dewelopera hipoteki na

	zabezpieczenie zapłaty zaległej należności, wpisanej na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości Nabywcy lub osoby trzeciej, której wartość, według operatu szacunkowego doręczonego przez Nabywcę Deweloperowi, sporządzonego nie wcześniej niż 2 miesiące przed dniem doręczenia go Deweloperowi, wystarcza na zaspokojenie roszczeń Dewelopera o zapłatę przez Nabywcę zaległych należności.**§ 12.8.** W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera zgodnie z ust. 7 powyżej, Nabywca zobowiązany jest przekazać w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu zgodę - w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi - na wykreślenie wpisu roszczeń wynikających z niniejszych umów, złożonych do księgi wieczystej. **§ 12.8.** W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera zgodnie z ust. 7 powyżej, Nabywca zobowiązany jest przekazać w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu zgodę - w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi - na wykreślenie wpisu roszczeń wynikających z niniejszych umów, złożonych do księgi wieczystej. **§ 12.9.** Strony postanawiają, że w przypadku zawinionego nieprzystąpienia przez Dewelopera do zawarcia umowy przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, albo umowy zobowiązującej sprzedaży udziału we współwłasności działki zabudowanej domem jednorodzinnym dla portiera w terminie określonym w § 9 ust. 1 Umowy, Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej w wysokości równej kwocie odsetek ustawowych naliczonych od Ceny brutto, za każdy dzień opóźnienia liczony od bezskutecznego upływu terminu określonego w § 9 ust. 1 Umowy, przy czym kara umowna nie może przekroczyć równowartości 3,5% (trzy i pięć dziesiątych procenta) Ceny brutto. W przypadku opóźnienia Dewelopera spowodowanego działaniem siły wyższej, Deweloper nie będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej. Jeżeli szkoda poniesiona przez Nabywcę przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie przenoszącym wysokość zastrzeżonej kary. Kary umowne przewidziane w niniejszym ustępie nie podlegają kumulacji. **§ 12.10.** Strony postanawiają, że w przypadku zawinionego nieprzystąpienia przez Nabywcę do Odbioru Budynku lub domu jednorodzinnego dla portiera albo zawinionego nie-przystąpienia przez Nabywcę do zawarcia Umów lub do podpisania aktu notarialnego obejmującego Umowy przeniesienia własności, w terminie wyznaczonym przez Dewelopera zgodnie z zapisami niniejszej umowy, jak również w przypadku nie przedstawienia przez Nabywcę zabezpieczenia płatności na wezwanie Dewelopera zgodnie z ust. 7 pkt c) powyżej, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości równej kwocie odsetek ustawowych naliczonych od Ceny brutto, za każdy dzień opóźnienia liczony od bezskutecznego upływu odpowiednio terminu wyznaczonego zgodnie z § 13 ust.1 i nast. Umowy do Odbioru albo terminu wyznaczonego zgodnie z § 9 ust.1 do zawarcia Umów lub do podpisania aktu notarialnego obejmującego Umowy przeniesienia własności albo bezskutecznego upływu terminu zgodnie z § 10 ust. 7 pkt c), przy czym łączna kara umowna naliczona Nabywcy nie może przekroczyć równowartości 3,5% (trzy i pięć dziesiątych procenta) Ceny brutto. W przypadku opóźnienia Nabywcy spowodowanego działaniem siły wyższej, Nabywca nie będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej. Jeżeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie przenoszącym

	wysokość zastrzeżonej kary. Kary umowne przewidziane w niniejszym ustępie nie podlegają kumulacji. **§ 12.11.** Jeżeli Nabywca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą całości lub części którejkolwiek z kwot na poczet cen, określonych w § 8 powyżej, Deweloper będzie uprawniony do naliczenia odsetek za opóźnienie według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie, za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna wysokość odsetek nie może przekroczyć równowartości 3,5% Ceny. Deweloper ma prawo zaliczyć wszelkie kwoty wpłacane przez Nabywcę w pierwszej kolejności na pokrycie należności z tytułu odsetek, przy czym w takim przypadku będzie zobowiązany do poinformowania Nabywcy o dokonaniu takiego zaliczenia w terminie 7 dni od jego dokonania. **§ 12.12.** W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umów objętych niniejszym aktem na podstawie postanowień umownych, Deweloper zwróci Nabywcy, w terminie nie później niż 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy oraz oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczeń z działu III księgi wieczystej o zawarcie umów objętych niniejszym aktem w formie z notarialnie poświadczonym podpisem, a także informacji o numerze rachunku bankowego Nabywcy, na który Deweloper dokonać ma zwrotu środków, środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy o której mowa w art. 2 Ustawy, z zastrzeżeniem prawa Dewelopera do zatrzymania kwot należnych od Nabywcy kar umownych i odsetek za opóźnienie, o których mowa powyżej. **§ 12.13.** W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umów objętych niniejszym aktem na podstawie postanowień umów, Deweloper zwróci Nabywcy niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umów, środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacja umowy deweloperskiej albo umowy o której mowa w art. 2 Ustawy. **§ 12.14.** W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy o której mowa w art. 2 Ustawy, 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. **§ 12.15.** Zgodnie z treścią art. 44 ust.4 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera 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 (dalej: „Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny"), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. **§ 12.16.** Wykonanie przez jedną ze Stron prawa odstąpienia nie pozbawia jej prawa do żądania kar umownych przewidzianych w niniejszych Umowach. **§ 12.17.** Z zastrzeżeniem postanowień Umowy, umowne prawo odstąpienia może być zrealizowane przez każdą ze Stron w terminie nie później niż do dnia *** jeden rok po terminie do zawarcia umowy sprzedaży

	wynikającym z umowy deweloperskiej, o ile umowa nie przewiduje krótszych terminów. **§ 12.18.** Z uwagi na to, że zamiarem Stron jest zbycie i nabycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, udziału we współwłasności drogi wewnętrznej, udziału we współwłasności działki zabudowanej domem jednorodzinnym dla portiera, udziału we współwłasności działki nr 273/31 i udziału w działce 287/1 jako funkcjonalnej całości, odstąpienie od jednej (lub kilku) umowy objętej niniejszym aktem uznawane będzie za odstąpienie od wszystkich umów (z zastrzeżeniem § 12 ust.3 lit. b), zdanie ostatnie).

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 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

W przypadku uzyskania finansowania Bank Finansujący wyda stosowne zgody.

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 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.

Deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w siedzibie Spółki z następującymi dokumentami:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
2. kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,
3. kopią decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę,
4. sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
5. projektem budowlanym,
6. zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Warszawski Bank Spółdzielczy [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 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Warszawski Bank Spółdzielczy [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],

– 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,

– Warszawski Bank Spółdzielczy korzysta także z następujących znaków towarowych:

WBS

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.

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez ŁUKASZ SZCZEPAŃSKI
Data: 2025.09.09 14:10:42 CEST

…….