

## PROSPEKT INFORMACYJNY

**DOTYCZĄCY ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 1  
 REALIZOWANEGO W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO  
 POD NAZWĄ „APARTAMENTY KACZOROWSKIEGO – BUDYNEK NR 1”  
 PRZY ULICY PREZYDENTA RYSZARDA KACZOROWSKIEGO W BIAŁYMSTOKU  
 POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO  
 BĘDĄCEGO CZĘŚCIĄ ZESPOŁU DWÓCH BUDYNKÓW  
 POD NAZWĄ „APARTAMENTY KACZOROWSKIEGO”**

### CZEŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	<b>JAZ–BUD Sawicki Spółka komandytowa</b>
Adres	<b>ul. Świętokrzyska 3 15–843 Białystok</b>
NIP	<b>542–24–78–258</b>
REGON	<b>050609660</b>
KRS	<b>0000974150</b>
Numer telefonu	<b>+ 48 85 651 49 49</b>
Adres poczty elektronicznej	<b><a href="mailto:biuro@jaz-bud.pl">biuro@jaz-bud.pl</a></b>
Numer faxu	<b>+ 48 85 652 62 22</b>
Adres strony internetowej	<b><a href="http://www.jaz-bud.pl">www.jaz-bud.pl</a></b>

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

<b>HISTORIA I UDUKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	<b>ul. Kraszewskiego 45B; 15-024 Białystok</b>
Data rozpoczęcia	<b>Wrzesień 2021 rok</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Pozwolenie na użytkowanie PINB.5121.15.2025.MM z dnia 18.03.2025 roku. Decyzja stała się ostateczna dnia 19.03.2025 roku Pozwolenie na użytkowanie PINB.5121.38.2025.MM z dnia 19.05.2025 roku. Decyzja stała się ostateczna dnia 20.05.2025 roku
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	<b>ul. Nowowarszawska 136; 15-206 Białystok</b>
Data rozpoczęcia	<b>Marzec 2022 rok</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Pozwolenie na użytkowanie NB.I.5121.77.2024.JK z dnia 28.06.2024 roku. Decyzja stała się ostateczna dnia 28.06.2024 roku Pozwolenie na użytkowanie NB.I.5121.128.2024.DR z dnia 21.10.2024 roku. Decyzja stała się ostateczna dnia 21.10.2024 roku
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	<b>ul. Rzemieślnicza 28 i 28A; 15-773 Białystok</b>
Data rozpoczęcia	<b>Październik 2021 rok</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Pozwolenie na użytkowanie NB.I.5121.01.2024.MB z dnia 15.01.2024 roku. Decyzja stała się ostateczna dnia 15.01.2024 roku
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000,00zł ?	<b>NIE</b>

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

DANE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i numer działki ewidencyjnej	<p>Zawiadomieniem Urzędu Miejskiego w Białymstoku (Departament Geodezji) DGE-V.6624.206.2024 z dnia 06.11.2024 roku budynkowi mieszkalnemu prognozowanemu do wybudowania w obrębie 11-Śródmieście został ustalony numer porządkowy 1 przy ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego.</p> <p>Na wniosek właściciela nieruchomości postanowieniem Urzędu Miasta w Białymstoku (Departament Urbanistyki i Architektury) z dnia 21.10.2024 roku Znak: DUA-XI.6724.144.2024 został zaopiniowany projekt podziału nieruchomości gruntowej położonej w Białymstoku przy ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (obręb 11-Śródmieście) tj. działek o numerach <b>1037/6, 1038/2, 1039/2, 1040/2 i 1041/2</b>;</p> <p>Zgodnie z ww. postanowieniem działka o numerze <b>1037/6 o powierzchni 0,1384 ha</b> zostanie podzielona na działki o <b>powierzchni 0,0624 ha</b> i o <b>powierzchni 0,0760 ha</b>, działka o numerze <b>1038/2 o powierzchni 0,1484 ha</b> zostanie podzielona na działki o <b>powierzchni 0,0697 ha</b> i o <b>powierzchni 0,0787 ha</b>, działka o numerze <b>1039/2 o powierzchni 0,0923 ha</b> zostanie podzielona na działki o <b>powierzchni 0,0449 ha</b> i o <b>powierzchni 0,0474 ha</b>, działka o numerze <b>1040/2 o powierzchni 0,1087 ha</b> zostanie podzielona na działki o <b>powierzchni 0,0525 ha</b> i o <b>powierzchni 0,0562 ha</b>, działka o numerze <b>1041/2 o powierzchni 0,1219 ha</b> zostanie podzielona na działki o <b>powierzchni 0,0626 ha</b> i o <b>powierzchni 0,0593 ha</b>.</p> <p>Po podziale ww. działek przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na działkach o następujących numerach geodezyjnych: <b>1037/8, 1038/4, 1039/4, 1040/4, 1041/4 oraz części działek powstałych z ww. podziału o łącznej powierzchni 0,9328 ha</b>.</p>
Numer księgi wieczystej	<b>BI1B/00000059/6</b>
Istniejące obciążenie hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<b>BRAK</b>
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	<b>Nie dotyczy</b>
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<p>W odległości około 50m od przedmiotowej inwestycji znajduje się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.2 UOS przeznaczony pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Obecnie na tym terenie znajduje się kościół rzymskokatolicki pod wezwaniem Św. Anny.</p> <p>Bezpośrednio przy realizowanej inwestycji od strony północno-zachodniej zlokalizowana jest ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego oznaczona na mapie planu symbolem 1KD-Z, która jest ulicą zbiorczą z jezdnią 2x3 pasy ruchu, w tym wydzielone pasy dla autobusów komunikacji zbiorowej – w przekroju ulicy droga rowerowa.</p> <p>W odległości około 400m od realizowanej inwestycji od strony wschodnio-południowej znajdują się tereny zabudowy usługowej z zakresu opieki zdrowotnej – Uniwersytecki Szpital Kliniczny – na terenie którego zlokalizowane jest miejsce startów i lądowań śmigłowca w miejscu wskazanym na rysunku planu, do czasu realizacji lotniska, lądowiska lub miejsca startów i lądowań śmigłowca na dachu budynku szpitala.</p>

	<p>W odległości około 250m od realizowanej inwestycji od strony północno-zachodniej przy ul. Odeskiej 1 znajduje się Opera i Filharmonia Podlaska oraz Europejskie Centrum Sztuki w Białymstoku.</p> <p>W odległości około 150m w kierunku zachodnim od realizowanej inwestycji przy ul. Cieszyńskiej 3 znajduje się teren na którym zlokalizowany jest maszt z nadajnikami operatorów telefonów komórkowych.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Na terenie miasta Białystok obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku uchwalone uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 roku zmienione uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 roku. Szczegółowe informacje dotyczące zmiany studium dostępne są na stronie: <a href="https://www.bip.bialystok.pl/rozwój_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/dokumenty-planistyczne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-uchwalone-uchwala-nr-xii16519-rady-miasta-bialystok-z-dnia-18-czerwca-2019-r-zmienione-uchwala-nr-lxxvii107923-rady-miasta-bialystok-z-18-grudnia-2023-r-obowiazujace.html">https://www.bip.bialystok.pl/rozwój_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/dokumenty-planistyczne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-uchwalone-uchwala-nr-xii16519-rady-miasta-bialystok-z-dnia-18-czerwca-2019-r-zmienione-uchwala-nr-lxxvii107923-rady-miasta-bialystok-z-18-grudnia-2023-r-obowiazujace.html</a></p> <p>Dokument Studium występuje w formie jednolitego tekstu uchwały oraz w rozbiciu na poszczególne mapy będące integralnymi załącznikami ww. dokumentu.</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Brak planu</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>Brak planu</p>
	<p>Inne</p>	<p>Dnia 05.01.2023 roku wydana została przez Prezydenta Miasta Białegostoku decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach DOŚ-II.6220.38.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami zamkniętymi w parterze oraz z garażami podziemnymi i miejscami parkingowymi naziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędna infrastruktura techniczna i przyłączami, na działkach o numerach geodezyjnych: 1037/2, 1037/4, 1038/2, 1038/4, 1039/2, 1039/4, 1040/2, 1040/4, 1041/2 i 1041/4 (obręb 11-Śródmieście) położonych w Białymstoku przy ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego. Decyzja stała się ostateczna dnia 03.02.2023 roku.</p> <p>Na podstawie ww. decyzji środowiskowej wydana została dnia 07.07.2023 roku decyzja Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA-VIII.6730.23.2023 dotycząca budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami zamkniętymi w parterze oraz garażami podziemnymi i miejscami parkingowymi naziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach o numerach ewidencyjnych 1038/2, 1038/4, 1039/2, 1039/4, 1040/2, 1040/4, 1041/2 i 1041/4 oraz na części działek o numerach ewidencyjnych 1037/2 i 1037/4 (obręb 11-Śródmieście), położonych w Białymstoku w rejonie ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Bułgarskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.</p>

		<p>Dnia 24.07.2023 roku powyższa decyzja została zaskarżona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski” do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.</p> <p>Dnia 21.08.2023 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzją Znak 409.115/B-16/VI/23 orzekającą uchylić w części dotyczącej ilości miejsc parkingowych w granicach projektowanej inwestycji zaskarżoną decyzję, a w pozostałej części zaskarżoną decyzje utrzymać w mocy.</p> <p>Na podstawie ww. decyzji środowiskowej wydana została dnia 06.09.2024 roku druga decyzja Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA-VIII.6730.69.2024 dotycząca budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami zamkniętymi w parterze oraz garażami podziemnymi i miejscami parkingowymi naziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach o numerach ewidencyjnych 1037/8, 1038/4, 1039/4, 1040/4 i 1041/4 oraz na części działek o numerach ewidencyjnych 1037/5, 1037/6, 1037/7, 1038/2, 1039/2, 1040/2 i 1041/2 (obręb 11-Śródmieście), położonych w Białymstoku w rejonie ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Bułgarskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Zgodnie z wyżej powołanymi decyzjami o warunkach zabudowy teren inwestycji przeznaczony jest pod budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami zamkniętymi w parterze, garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, miejscami parkingowymi naziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Zgodnie z wyżej powołanymi decyzjami o warunkach zabudowy nie została określona.</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Zgodnie z wyżej powołanymi decyzjami o warunkach zabudowy nie została określona.</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy na terenie inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustalony został do 67%.</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Zgodnie z wyżej powołanymi decyzjami o warunkach zabudowy na terenie inwestycji wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki nie może przekroczyć 38,0 m dla budynku oraz 40,0 m dla urządzeń na dachu (nadszybia i pomieszczenia techniczne).</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Wyżej powołanym decyzje o warunkach zabudowy nie określają minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla tej inwestycji. Powierzchnia biologicznie czynna wynika więc z Warunków Technicznych i wynosi min. 25%.</p>

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z wyżej powołanymi decyzjami o warunkach zabudowy na terenie inwestycji należy zapewnić min. 0,8 miejsca postojowego lub garażowego na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej dla lokali usługowych.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z wyżej powołanymi decyzjami o warunkach zabudowy projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu uwzględnia wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2019 roku, poz. 2556 ze zmianami).
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z wyżej powołanymi decyzjami o warunkach zabudowy nie ustala się takich warunków, ponieważ teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 roku, poz. 2067) oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z wyżej powołanymi decyzjami o warunkach zabudowy nieruchomość posiada bezpośredni dostęp z dróg publicznych tj. ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Bułgarskiej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zapotrzebowanie w zakresie mediów infrastruktury technicznej: 1. Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej. 2. Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacyjnej. 3. Zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej. 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej. 5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wydaną decyzją Departamentu Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego Znak: DGK–III.7021.1.157.2022.WŁ z dnia 19.07.2022 roku wody opadowe muszą być zagospodarowane we własnym zakresie a zrzut nadmiaru niezagospodarowanych wód nastąpi do sieci deszczowej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub	Przeznaczenie terenu	1. Na terenie znajdującym się od strony północno-wschodniej od przedmiotowej inwestycji ograniczonego ul. Jerzego Waszyngtona, ul. Marii Skłodowskiej-Curie i ul. Legionową

<p>ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>		<p>obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. Marii Curie-Skłodowskiej i ul. Legionowej) – etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/116/19 Rady Miasta Białystok z dnia 25.03.2019 roku.</p> <p>Teren ten zabudowany jest obecnie budynkami z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (w tym krajobrazów kulturowych) oraz dóbr kultury współczesnej, budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i usługowymi, budynkami usługowymi z zakresu oświaty i opieki zdrowotnej, budynki z zakresu administracji i innych obiektów użyteczności publicznej, infrastrukturą techniczną, drogami publicznymi i wewnętrznymi, zielenią urządzoną oraz terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.</p> <p>Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stacji paliw płynnych i gazowych;</li> <li>- stacji obsługi pojazdów, myjni i lakierni;</li> <li>- warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;</li> <li>- warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;</li> <li>- usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielania zwłok;</li> <li>- garaży typu „blaszak”.</li> <li>- tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem min.: obiektów małej architektury, sezonowych ogródków gastronomicznych, słupów ogłoszeniowo-reklamowych.</li> </ul> <p>2. Na terenie znajdującym się od strony południowej od przedmiotowej inwestycji w rejonie ul. Jerzego Waszyngtona, ul. Wesołej i ul. Żelaznej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Białegostoku, zatwierdzony Uchwałą Nr LV/712/2002 z dnia 29.08.2002 roku.</p> <p>Teren ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową z zakresu handlu, kultury, gastronomii, turystyki, administracji i innych obiektów użyteczności publicznej o podobnych funkcjach, a także ciągów pieszych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią – i taka też jest tam obecnie zabudowa.</p> <p>3. Na terenie znajdującym się od strony południowej od przedmiotowej inwestycji w rejonie ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, ul. Bułgarską, ul. Jerzego Waszyngtona, ul. Mazowieckiej, ul. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. Wołodyjowskiego i ul. Zwierzynieckiej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku, zatwierdzony Uchwałą Nr VII/53/11 z dnia 28.02.2011 roku.</p> <p>Teren ten zabudowany jest obecnie budynkami z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (w tym krajobrazów kulturowych) oraz dóbr kultury współczesnej, budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i usługowymi, budynkami usługowymi z zakresu oświaty i opieki zdrowotnej, budynki z zakresu administracji i innych obiektów użyteczności publicznej, infrastrukturą techniczną, drogami publicznymi i wewnętrznymi, zielenią urządzoną oraz terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.</p> <p>4. Na terenie znajdującym się od strony zachodniej od przedmiotowej inwestycji ograniczonego ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, ul. Kijowską, ul. Św. Anny, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i ul. Oskara Sosnowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum i Przydworcowe w Białymstoku, zatwierdzony Uchwałą Nr XXVI/417/16 z dnia 24.10.2016 roku.</p> <p>Teren ten zabudowany jest obecnie budynkami z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (w tym</p>
--	--	--

		<p>krajobrazów kulturowych) oraz dóbr kultury współczesnej, budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i usługowymi, budynkami usługowymi z zakresu oświaty i opieki zdrowotnej, budynki z zakresu administracji i innych obiektów użyteczności publicznej, infrastrukturą techniczną, drogami publicznymi i wewnętrznymi, zielenią urządzoną oraz terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.</p> <p>5. Na terenie znajdującym się od strony zachodniej od przedmiotowej inwestycji ograniczonego ul. Legionową, ul. Kijowską, ul. Kalinowskiego i ul. Młynową obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIX/747/18 z dnia 23.04.2018 roku.</p> <p>Teren ten zabudowany jest obecnie budynkami z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (w tym krajobrazów kulturowych) oraz dóbr kultury współczesnej, budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i usługowymi, budynkami usługowymi z zakresu oświaty i opieki zdrowotnej, budynki z zakresu administracji i innych obiektów użyteczności publicznej, infrastrukturą techniczną, drogami publicznymi i wewnętrznymi, zielenią urządzoną oraz terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.</p> <p>Na całym tym terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego zakazuje się:</p> <p>1) lokalizacji:</p> <p>a) obiektów obsługi komunikacji:  - stacji paliw płynnych i gazowych;  - stacji obsługi pojazdów, myjni i lakierni;  - warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;</p> <p>b) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;  c) usług pogrzebowych, wyrobu pomników i nagrobków;  d) garaży wolnostojących oraz typu „blaszak”;</p> <p>2) podnoszenia rzędnej terenu dopuszczając wyrównanie powierzchni gruntu rodzimego do wysokości nie przekraczającej 1m licząc od istniejących rzędnych na terenach planistycznych</p> <p>6. Na terenie zlokalizowanym od strony zachodniej od przedmiotowej inwestycji ograniczonego ul. Sienny Rynek i ul. Młynową obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIV/560/17 z dnia 24.04.2017 r.</p> <p>Na terenie tym oznaczonym na rysunku planu symbolem KPL znajduje się dawny Cmentarz Ewangelicki założony w XVIII wieku ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Teren ten jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.</p> <p>7. Na terenie znajdującym się od strony zachodnio-północnej od przedmiotowej inwestycji ograniczonego w rejonie ul. Świętej Anny, ul. Młynowej i ul. Sienny Rynek Uchwałą Nr XII/133/15 z dnia 28.09.2015 roku Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Sienny Rynek i ul. Św. Anny).</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/116/19 z dnia 25.03.2019 roku i mapą planu do maksimum 6,5.</p> <p>2. Na terenie na którym obowiązuje uchwała Nr LV/712/2002 z dnia 29.08.2002 roku akceptacja minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy nastąpi po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.</p> <p>3. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/53/11 z dnia 28.02.2011 roku</p>

		<p>i mapą planu intensywność zabudowy nie została ustalona a ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie do 80%.</p> <p>4. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/417/16 z dnia 24.10.2016 roku i mapą planu intensywność zabudowy nie została ustalona a ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie do 70%.</p> <p>5. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/747/18 z dnia 23.04.2018 roku i mapą planu intensywność zabudowy nie została ustalona a ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie do 100%.</p> <p>6. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/560/17 z dnia 24.04.2017 roku i mapą planu nie została ustalona.</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/116/19 z dnia 25.03.2019 roku i mapą planu do niej od minimum 0,0 do maksimum 6,5.</p> <p>2. Na terenie na którym obowiązuje uchwała Nr LV/712/2002 z dnia 29.08.2002 roku akceptacja minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy nastąpi po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej.</p> <p>3. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/53/11 z dnia 28.02.2011 roku i mapą planu intensywność zabudowy nie została ustalona a ustala się powierzchnię zabudowy od minimum 20% do maksymalnie 80%.</p> <p>4. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/417/16 z dnia 24.10.2016 roku i mapą planu intensywność zabudowy nie została ustalona a ustala się powierzchnię zabudowy od minimum 10% do maksymalnie 70%.</p> <p>5. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/747/18 z dnia 23.04.2018 roku i mapą planu intensywność zabudowy nie została ustalona a ustala się powierzchnię zabudowy od minimum 50% do maksymalnie 100%.</p> <p>6. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/560/17 z dnia 24.04.2017 roku i mapą planu nie została ustalona.</p>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/116/19 z dnia 25.03.2019 roku i mapą planu ustala się do maksimum 80%.</p> <p>2. Na terenie na którym obowiązuje uchwała Nr LV/712/2002 z dnia 29.08.2002 roku akceptacja maksymalnej powierzchni zabudowy nastąpi po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej.</p> <p>3. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/53/11 z dnia 28.02.2011 roku i mapą planu ustala się do maksymalnie 80%.</p> <p>4. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/417/16 z dnia 24.10.2016 roku i mapą planu ustala się do maksymalnie 70%.</p> <p>5. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/747/18 z dnia 23.04.2018 roku i mapą planu ustala się do maksymalnie 100%.</p> <p>6. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/560/17 z dnia 24.04.2017 roku i mapą planu do niej ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie do 100,0 m<sup>2</sup> wyznaczonego terenu w formie indywidualnego obiektu/obiektów budowlanych (pomnika, miejsca pamięci).</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>1 Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/116/19 z dnia 25.03.2019 roku i mapą planu do niej do maksimum 35,0 m</p> <p>2. Zgodnie z Uchwałą Nr LV/712/2002 z dnia 29.08.2002 roku wysokość zabudowy bez ograniczeń – zgodnie z warunkami technicznymi.</p> <p>3. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/53/11 z dnia 28.02.2011 roku i mapą planu do niej do maksimum 28,0 m.</p> <p>4. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/417/16 z dnia 24.10.2016 roku i mapą planu do maksimum 25,0 m.</p> <p>5. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/747/18 z dnia 23.04.2018 roku i mapą planu do maksimum 25,0 m.</p>

		<p>6. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/560/17 z dnia 24.04.2017 roku i mapą planu maksymalnie 6,0 m w formie indywidualnego obiektu budowlanego lub obiektów budowlanych (pomnika lub miejsca pamięci).</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/116/19 z dnia 25.03.2019 roku i mapą planu do niej od 0,0% do minimum 50,0%.  2. Zgodnie z Uchwałą Nr LV/712/2002 z dnia 29.08.2002 roku minimum 15% całości terenu.  3. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/53/11 z dnia 28.02.2011 roku i mapą planu do niej od 5,0% do minimum 30,0%.  4. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/417/16 z dnia 24.10.2016 roku i mapą planu od 10,0% do minimum 30,0%.  5. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/747/18 z dnia 23.04.2018 roku i mapą planu od 0,0% do minimum 15,0%.  6. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/560/17 z dnia 24.04.2017 roku nie określa się.</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/116/19 z dnia 25.03.2019 roku ustalone zostały minimalne wskaźniki miejsc postojowych:  a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;  b) zabudowa usługowa – 10 lub 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;  c) hotele i obiekty zamieszkania zbiorowego – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek;  d) opieka zdrowotna – 5 miejsc postojowych na 10 łóżek.  2. Zgodnie z Uchwałą Nr LV/712/2002 z dnia 29.08.2002 roku ustalone zostały minimalne ilości miejsc postojowych:  - 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,  - 18 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w obiektach administracyjnych,  - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,  - 25 miejsc postojowych na 100 miejsc na widowni w obiektach widowiskowych,  - 30 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,  - 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej w innych obiektach usługowych,  2) zabudowa mieszkaniowa:  - 1 miejsce postojowe lub jeden garaż na 1 mieszkanie.  3. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/53/11 z dnia 28.02.2011 roku ustalone zostały minimalne wskaźniki miejsc postojowych:  a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;  b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;  c) zabudowa usługowa:  - administracja – 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;  - handel – 15 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;  - obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;  - teatry i kina – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc;  - obiekty sportowe – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników;  - szpitale i hospicja – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek;</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- hotele – 20 miejsc postojowych na 100 łózek;</li> <li>- akademiki – 10 miejsc postojowych na 100 łózek;</li> <li>- szkoły wyższe – 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 20 miejsc postojowych na 100 pracowników;</li> <li>- szkoły, przedszkola i żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;</li> <li>- obiekty kultu religijnego – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na mieszkanie w budynku plebanii;</li> </ul> <p>d) w przypadkach szczególnych dopuszcza się określenie liczby miejsc postojowych w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.</p> <p>4. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/417/16 z dnia 24.10.2016 roku ustalone zostały minimalne wskaźniki miejsc postojowych:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;</p> <p>b) zabudowa usługowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- administracja i biura – 10 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;</li> <li>- handel – 15 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;</li> <li>- obiekty gastronomiczne – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;</li> <li>- hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łózek;</li> <li>- szpitale i kliniki – 2 miejsca postojowe na 10 łózek;</li> <li>- przychodnie – 8 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;</li> <li>- teatry i kina – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc;</li> <li>- żłobki, szkoły i przedszkola – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;</li> <li>- szkoły wyższe – 5 miejsc postojowych na 100 studentów i 15 miejsc postojowych na 100 pracowników;</li> <li>- usługi inne niż wymienione powyżej – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej;</li> </ul> <p>c) na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej parkingów wielopoziomowych oraz podziemnych.</p> <p>5. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/747/18 z dnia 23.04.2018 roku ustalone zostały wskaźniki miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;</p> <p>b) zabudowa usługowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- administracja i biura – 10 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;</li> <li>- handel – 15 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;</li> <li>- obiekty gastronomiczne – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;</li> <li>- hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łózek;</li> <li>- przychodnie – 8 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;</li> <li>- teatry, kina i obiekty widowiskowe – 8 miejsc postojowych na 100 miejsc widowiskowych;</li> <li>- żłobki, przedszkola i szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;</li> <li>- usługi inne niż wymienione powyżej – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej.</li> </ul> <p>6. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/560/17 z dnia 24.04.2017 roku obsługa komunikacyjna z otaczających dróg publicznych.</p>
--	--	---

<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</p>	
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>		
	<p>gabaryty</p>	<p>Zgodnie z decyzją Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.23.2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzją Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.69.2024 z dnia 6 września 2024 roku dla inwestycji ustalono następujące gabaryty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość elewacji frontowej do 102,0m od strony ul. Bułgarskiej;</li> <li>- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do 38,0m oraz do 40,0m dla urządzeń na dachu (nadszybia i pomieszczenia technicznego);</li> <li>- geometria dachu – dach płaski o pochyleniu do 15°.</li> </ul>	
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>Inwestycja została zaprojektowana zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.23.2023 Nr 99/2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz drugą decyzją o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.69.2024 Nr 126/2024 z dnia 6 września 2024 roku.</p>	
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Zgodnie z decyzją Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.23.2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzją Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.69.2024 z dnia 6 września 2024 roku wyznaczono linię zabudowy w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i 6,0 m od linii rozgraniczającej ul. Bułgarskiej.</p>	
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>Zgodnie z decyzją Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.23.2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzją Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.69.2024 z dnia 6 września 2024 roku wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu realizowanej inwestycji może wynieść do 67%.</p>	
	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Zgodnie z decyzją Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.23.2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzją Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.69.2024 z dnia 6 września 2024 roku projekt budowlany oraz zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 roku, poz. 2556 ze zmianami).</p>	
	<p>wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Zgodnie z decyzją Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.23.2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzją Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.69.2024 z dnia 6 września 2024 roku nie dotyczy.</p>	

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z decyzją Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA-VIII.6730.23.2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzją Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA-VIII.6730.69.2024 z dnia 6 września 2024 roku nie ustala się, ponieważ teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków o których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 roku, poz. 840 ze zm.) oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z decyzją Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA-VIII.6730.23.2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzją Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA-VIII.6730.69.2024 z dnia 6 września 2024 roku nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Komunikacja do przedmiotowej inwestycji odbywać się będzie bezpośrednio projektowanym zjazdem z publicznej drogi gminnej czyli ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, ul. Bułgarskiej oraz drogami wewnętrznymi.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p><b>Energia elektryczna</b> Warunki przyłączeniowe Nr 22-B1/UP/01547/1 z dnia 15.03.2023 roku wydane przez PGE dystrybucja S.A. dla podmiotu IV grupy przyłączeniowej do przyłączenia do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 kV budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami i garażem podziemnym – etap I. Lokalizacja w Białymstoku przy ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego.</p> <p><b>Energia ciepła</b> Warunki przyłączeniowe zamienne znak TDT/410/64/17/37 z dnia 16.01.2024 roku wydane przez Enea Ciepło Sp. z o.o do przyłączenia do sieci ciepłowniczej indywidualnego węzła cieplnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w poziomie parteru zlokalizowanego w Białymstoku przy ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Bułgarskiej. Jednocześnie powyższe warunki unieważniają wydane wcześniej warunki przyłączeniowe znak TDT/410/64/17/17 z dnia 21.06.2022 roku.</p> <p><b>Dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków</b> Warunki przyłączeniowe znak TSM 06/009588-009806/22 z dnia 31.08.2022 roku wydane przez Wodociągi Białostockie Sp. z o.o. dla przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej nieruchomości przy ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Bułgarskiej w Białymstoku. Zaopatrzenie w wodę rozwiązane i wykonane w oparciu o sieć wodociągową Ø280/160 mm z rur PE położoną w ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego lub Ø150 z rur żeliwnych położoną w działkach o numerach 1041/2 i 1041/4. Odprowadzenie ścieków należy rozwiązać w oparciu o sieć kanalizacyjną sanitarną Ø250 z rur PVC położoną w ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego.</p>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Decyzja o warunkach zabudowy Znak DUA-VIII.6730.23.2023 Nr 99/2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzja o warunkach zabudowy Znak DUA-VIII.6730.69.2024 Nr 126/2024 z dnia 6 września 2024 roku nie określa minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla tej inwestycji.

		Powierzchnia biologicznie czynna wynika więc z Warunków Technicznych i wynosi min. 25%.
	nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z decyzją Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.23.2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzją Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.69.2024 z dnia 6 września 2024 roku nie została określona.
	wysokość zabudowy	Zgodnie z decyzją Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.23.2023 z dnia 7 lipca 2023 roku oraz decyzją Nr 126/2024 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.69.2024 z dnia 6 września 2024 roku na terenie inwestycji wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki nie może przekroczyć 35,0 m dla budynku oraz 40,0 m dla urządzeń na dachu (nadszybia i pomieszczenia techniczne).
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Na podstawie niżej opisanej decyzji środowiskowej wydana została dnia 07.07.2023 roku Decyzja Nr 99/2023 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.23.2023 dotycząca budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami zamkniętymi w parterze oraz garażami podziemnymi i miejscami parkingowymi naziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach o numerach ewidencyjnych 1038/2, 1038/4, 1039/2, 1039/4, 1040/2, 1040/4, 1041/2 i 1041/4 oraz na części działek o numerach ewidencyjnych 1037/2 i 1037/4 (obręb 11–Śródmieście), położonych w Białymstoku w rejonie ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Bułgarskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Na podstawie ww. decyzji została wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku dla JAZ-BUD Sawicki Spółka komandytowa z siedzibą przy ul. Świętokrzyskiej 3 w Białymstoku Decyzja Nr 247/2024 z dnia 12.06.2024 roku Znak: DAR-XIV.6740.41.2024 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę inwestycji pod nazwą Apartamenty Kaczorowskiego – ETAP 2. Decyzja stała się ostateczna i prawomocna dnia 01.07.2024 roku.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Dnia 05.01.2023 roku wydana została przez Prezydenta Miasta Białegostoku decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach DOŚ–II.6220.38.2022 dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami zamkniętymi w parterze oraz z garażami podziemnymi i miejscami parkingowymi naziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i przyłączami, na działkach o numerach geodezyjnych: 1037/2, 1037/4, 1038/2, 1038/4, 1039/2, 1039/4, 1040/2, 1040/4, 1041/2 i 1041/4 (obręb 11–Śródmieście) położonych w Białymstoku przy ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego. Decyzja stała się ostateczna dnia 03.02.2023 roku.

uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
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	Planowana jest przebudowa ul. Bułgarskiej oraz skrzyżowania ul. Bułgarskiej z ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego polegająca poszerzeniu ul. Bułgarskiej i na budowie skrzyżowania z sygnalizacją świetlną.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowy	Brak informacji
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak</del>	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<p>Decyzja Nr 11/2024 z dnia 05.01.2024 roku Znak: DAR-XIV.6740.191.2023 wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku dla JAZ-BUD Sawicki Spółka komandytowa z siedzibą przy ul. Świętokrzyskiej 3, 15-843 Białystok. Decyzja stała się ostateczna i prawomocna dnia 24.01.2024 roku.</p> <p>Decyzja zamienna Nr 58/2025 z dnia 25.02.2025 roku Znak: DAR-II.6740.24.2025 wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku dla JAZ-BUD Sawicki Spółka komandytowa z siedzibą przy ul. Świętokrzyskiej 3, 15-843 Białystok. Decyzja stała się ostateczna i prawomocna dnia 13.03.2025 roku.</p>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (DZ. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu do którego dokonano zgłoszenia wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<p>Rozpoczęcie prac budowlanych dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego nastąpiło <b>dnia 7 lutego 2024 roku.</b></p> <p>Termin zakończenia prac budowlanych dla <b>zadania inwestycyjnego Nr 1</b> planowane jest <b>do dnia 30 września 2027 roku.</b></p> <p>Termin zakończenia prac budowlanych dla <b>zadania inwestycyjnego Nr 2</b> planowane jest <b>do dnia 31 maja 2027 roku.</b></p> <p>Planowany termin zakończenia prac budowlanych dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z zagospodarowaniem terenu nastąpi <b>do dnia 31 grudnia 2027 roku.</b></p>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper realizuje jeden budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony w dokumentacji technicznej jako „Budynek nr 1”.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości – minimalny odstęp pomiędzy budynkami	Budynek wolnostojący w kształcie litery U.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego wykonany w świetle ścian otynkowanych według normy PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 70 % Wpłaty Nabywców – 30 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Wysokość stawki dla otwartego rachunku powierniczego wynosi 0,45% - według Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Zgodnie z ustawą z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, dla realizowanego zadania inwestycyjnego stosowany jest środek ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców lokali w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>W ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego dla <b>zadania Nr 1</b> prowadzony jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o <b>Nr 24 8060 0004 0090 3170 2000 0280</b></p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest przez Bank Spółdzielczy w Białymstoku Filia Nr 1 przy ul. Świętokrzyskiej 5 lok. U1 15-843 Białystok</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Realizacja <b>zadania inwestycyjnego Nr 1</b> przebiegać będzie według poniższego harmonogramu.</p> <p>* <b>ETAP I</b> – stanowi <b>25,00 %</b> szacunkowych kosztów całego zadania.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Roboty ziemne</li> <li>• Fundamenty i stan zero</li> <li>• Ściany nadziemne łącznie ze ściankami działowymi</li> <li>• Stropy i schody</li> <li>• Sieci i przyłącze wodno-kanalizacyjne</li> </ul> <p>Rozpoczęcie budowy nastąpiło dnia 7 lutego 2024 roku, a zakończenie etapu nastąpiło dnia 28.02.2025 roku.</p> <p>* <b>ETAP II</b> – stanowi <b>14,00 %</b> szacunkowych kosztów całego zadania.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany nadziemne łącznie ze ściankami działowymi</li> <li>• Stropy i schody</li> </ul> <p>Rozpoczęcie budowy nastąpiło dnia 7 lutego 2024 roku, a zakończenie etapu nastąpiło dnia 30.06.2025 roku.</p> <p>* <b>ETAP III</b> – stanowi <b>14,00 %</b> szacunkowych kosztów całego zadania.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany nadziemne łącznie ze ściankami działowymi</li> <li>• Stropy i schody</li> </ul> <p>Rozpoczęcie budowy nastąpiło dnia 7 lutego 2024 roku, a zakończenie etapu nastąpiło dnia 03.10.2025 roku.</p> <p>* <b>ETAP IV</b> – stanowi <b>10,00 %</b> szacunkowych kosztów całego zadania.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany nadziemne łącznie ze ściankami działowymi</li> <li>• Stropy i schody</li> <li>• Dach – konstrukcja</li> <li>• Stolarka okienna PCV</li> <li>• Instalacje sanitarne</li> </ul> <p>Rozpoczęcie budowy nastąpiło dnia 7 lutego 2024 roku, a zakończenie etapu nastąpiło dnia 10.03.2026 roku.</p> <p>* <b>ETAP V</b> – stanowi <b>14,00 %</b> szacunkowych kosztów całego zadania.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany nadziemne łącznie ze ściankami działowymi</li> <li>• Elewacja</li> <li>• Stolarka okienna PCV</li> <li>• Ślusarka aluminiowa</li> <li>• Elementy ślusarskie klatek schodowych i balkonów</li> <li>• Tynki wewnętrzne</li> <li>• Instalacje elektryczne</li> <li>• Instalacje sanitarne</li> <li>• Sieci i przyłącze wodno-kanalizacyjne</li> </ul> <p>Rozpoczęcie budowy nastąpiło dnia 7 lutego 2024 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 31.08.2026 roku.</p> <p>* <b>ETAP VI</b> – stanowi <b>13,00 %</b> szacunkowych kosztów całego zadania.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elewacja</li> <li>• Ślusarska aluminiowa</li> <li>• Tynki wewnętrzne</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posadzki z izolacją</li> <li>• Malowanie klatek schodowych</li> <li>• Instalacje elektryczne</li> <li>• Instalacje sanitarne</li> <li>• Dźwigi osobowe</li> </ul> <p>Rozpoczęcie budowy nastąpiło dnia 7 lutego 2024 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 31.12.2026 roku.</p> <p>* <b>ETAP VII</b> – stanowi <b>10,00 %</b> szacunkowych kosztów całego zadania.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elewacja</li> <li>• Ślusarska aluminiowa</li> <li>• Stolarka drzwiowa i bramy</li> <li>• Elementy ślusarskie klatek schodowych i balkonów</li> <li>• Posadzki z izolacją</li> <li>• Malowanie klatek schodowych</li> <li>• Układanie okładzin na klatkach schodowych</li> <li>• Instalacje elektryczne</li> <li>• Instalacje sanitarne</li> <li>• Drogi i chodniki</li> <li>• Drobną architekturą i zielenią</li> <li>• Dźwigi osobowe</li> </ul> <p>Rozpoczęcie budowy nastąpiło dnia 7 lutego 2024 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 30.09.2027 roku.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p style="text-align: center;">Nie dotyczy</p>
<p><b>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 ROKU O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b></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><b>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy, to jest zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy ich doręczeniem, a podpisaniem umowy deweloperskiej, a w treści tej umowy postanowienia, wynikające z tych zmian zostały podkreślone wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny oraz na włączenie których do treści umowy Nabywca wyraził zgodę;</li> <li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 21 i art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie lub załącznikach;</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie w niej określonym;</li> <li>7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy,</li> <li>8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie praw nabywcy,</li> </ol>

- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy o ochronie praw nabywcy,
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe,

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

- w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziestu)-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;

- w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy,

- w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia,

- w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. ustawy o ochronie praw nabywcy.

## **2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:**

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

2) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie, co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

**3.** W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 29 ustawy przez jedną ze stron:

- bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej; warunki wypłaty środków pieniężnych po odstąpieniu od umowy deweloperskiej w trybie art. 29 ustawy zostały określone w § 8 powołanej umowy o jego prowadzenie,

- Deweloper wypłaca Nabywcy pozostałą kwotę uiszczoną przez Nabywcę na poczet świadczenia pieniężnego, którą bank wypłacił już Deweloperowi – w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego odstąpienia od umowy przez Dewelopera lub Nabywcę.

**4.1.** Ponadto strony zastrzegają na rzecz Nabywcy umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku:

a) zmiany przepisów podatkowych mających wpływ na wysokość ceny Lokalu, w szczególności stawek należnego podatku VAT, a złożone oświadczenie woli o odstąpieniu przez Nabywcę od umowy ma być przesłane listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres siedziby Dewelopera w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny Lokalu;

b) zmiany powierzchni Lokalu powyżej 1,5% (jeden i pół procenta) i związanej z nią proporcjonalnie zmiany ceny, a złożone oświadczenie woli o odstąpieniu przez Nabywcę od umowy ma być przesłane listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres siedziby Dewelopera w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego poinformowania go przez Dewelopera o zmianie powierzchni Lokalu, z tym, że jeżeli powierzchnia Lokalu będzie mniejsza od powierzchni projektowanej o więcej niż 1,5%, Nabywca zachowa prawo do obniżenia ceny za Lokal, proporcjonalnie do zmiany powierzchni Lokalu;

- w obu przypadkach odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy, kwota dokonanych przez niego wpłat zostanie mu zwrócona w sposób wyżej opisany w ust. 3 niniejszego paragrafu.

**4.2.** W przypadku nieodstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę w sytuacjach wyżej

wskazanych w ust. 4.1., strony podpiszą do niniejszej umowy aneks wynikający ze zmiany wysokości ceny Lokalu, w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia.

W razie odmowy Nabywcy podpisania stosownego aneksu, Deweloperowi przysługiwać będzie umowne prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od bezskutecznego upływu wyżej wskazanego terminu na podpisanie aneksu, a Nabywcy zostanie zwrócona cała kwota dokonanych przez niego wpłat w terminie i w sposób ustalony w ust. 3.

**5.** W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia ustawowego, bądź umownego, o których mowa powyżej:

- a) nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy,
- b) umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

**6.** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w związku z czym w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych powyżej, Nabywca niniejszym zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia, wynikającego z zawarcia niniejszej umowy.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego

nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Białymstoku Filia Nr 1, ul. Świętokrzyska 5 lok.U1, 15–843 Białystok, 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 Banku Spółdzielczego w Białymstoku Filia Nr 1, ul. Świętokrzyska 5 lok.U1, 15–843 Białystok,


– 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 Białymstoku Filia Nr 1, ul. Świętokrzyska 5 lok.U1, 15–843 Białystok korzysta także z następujących znaków towarowych: 

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

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

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

#### IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

<p>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Cena nabycia lokalu mieszkalnego o Nr .... wraz z prawem do korzystania z komórki lokatorskiej Nr .... oraz miejsca parkingowego Nr .... wynosi:                  ..... złotych brutto  <b>(słownie: ..... złotych brutto).</b></p> <p>Na powyższą kwotę składają się:                  - cena za lokal mieszkalny - ..... złotych brutto                  - cena za prawo do korzystania z komórki lokatorskiej - ..... złotych brutto                  - cena za prawo do korzystania z miejsca parkingowego - ..... złotych brutto</p>	
<p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi .....m<sup>2</sup>.</p>	
<p>Cena m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Cena <b>1 m<sup>2</sup></b> lokalu mieszkalnego o Nr .... wraz z prawem do korzystania z komórki lokatorskiej Nr .... oraz miejsca parkingowego Nr .... wynosi:                  ..... złotych brutto  <b>(słownie: ..... brutto).</b></p>	
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p><b>Zadanie inwestycyjne Nr 1 – klatka I–II</b>  <b>Mieszkania od Nr 1 do Nr 161 – do dnia 31 grudnia 2028 roku</b></p> <p><b>Zadanie inwestycyjne Nr 2 – klatka III–IV–V</b>  <b>Mieszkania od Nr 162 do Nr 425 – do dnia 30 czerwca 2028 roku</b></p>	
<p>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>Budynek posiada maksymalnie 12 kondygnacji nadziemnych oraz 2 kondygnacje podziemne.</p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<p>Technologię wykonania budynku określono w <b>Załączniku nr 4</b> do prospektu.</p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiących część wspólną nieruchomości określono w <b>Załączniku nr 4</b> do prospektu.</p>
	<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p><b>425</b> lokali mieszkalnych  <b>14</b> lokali usługowych</p>
	<p>Liczba miejsc garażowych i postojowych</p>	<p>* liczba miejsc postojowych znajdujących się w dwóch garażach wielostanowiskowych zlokalizowanych na parterze płatnych – <b>50</b>                  * liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w dwóch podziemnych garażach wielostanowiskowych płatnych – <b>282</b></p>

		* liczba miejsc postojowych naziemnych zlokalizowanych wokół budynku ogólnodostępnych płatnych – 22
	Dostępne media w budynku	woda, energia elektryczna, energia cieplna, internet, telewizja, telefon,
	Dostęp do drogi publicznej	Zapewniony jest dostęp bezpośredni z ulicy Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego oraz z ulicy Bułgarskiej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<p>Lokal mieszkalny Nr ... zlokalizowany na .... piętrze (..... kondygnacji) w .... klatce budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy <b>ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego 1</b> oznaczonego w dokumentacji projektowej jako <b>budynek Nr 1</b>.</p> <p>Na jednej kondygnacji znajduje się ..... mieszkań. Do lokalu przylega loggia.</p>	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Lokal mieszkalny Nr ... o powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup> składający się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym o powierzchni .....m<sup>2</sup>, komunikacji o powierzchni .....m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni .....m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni .....m<sup>2</sup> oraz łazienki z WC o powierzchni .....m<sup>2</sup>.</p> <p>Komórka lokatorska Nr ..... o powierzchni .....m<sup>2</sup> na zasadzie prawa do wyłącznego korzystania przez nabywcę lokalu mieszkalnego w drodze podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (<i>podział quad usum</i>), zlokalizowana na –1/-2 kondygnacji budynku (kondygnacja podziemna).</p> <p>Miejsce postojowe Nr .... na zasadzie prawa do wyłącznego korzystania przez nabywcę lokalu mieszkalnego w drodze podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (<i>podział quad usum</i>) wraz z pomieszczeniem do przechowywania rowerów Nr ..... o powierzchni .....m<sup>2</sup> zlokalizowane na –1/-2 kondygnacji budynku (kondygnacja podziemna).</p> <p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń w lokalu mieszkalnym określa rzut stanowiący <b>Załącznik nr 1</b> do prospektu.</p> <p>Lokal mieszkalny zostanie wykonany w stanie deweloperskim do własnego wykończenia, przez co rozumie się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– instalacja elektryczna i teletechniczna wraz z osprzętem + domofon;</li> <li>– instalacja wodno–kanalizacyjna rozprowadzona wg. projektu sanitarnego, bez białego montażu i bez rozprowadzeń rur kanalizacyjnych pod urządzenia sanitarne;</li> <li>– instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, głowicami termostatycznymi oraz licznikiem ciepła;</li> <li>– tynki gipsowe w lokalu bez szpachlowania i malowania;</li> <li>– ściany działowe jednokrotnie szpachlowane bez przetarcia;</li> <li>– bez futryn wewnętrznych i stolarki drzwiowej wewnętrznej;</li> <li>– drzwi wejściowe do mieszkania antywłamaniowe stalowe z progiem;</li> <li>– liczniki wody oraz licznik centralnego ogrzewania instaluje deweloper, a energii elektrycznej dostawca energii;</li> <li>– skrzynka teletechniczna z doprowadzonym kablem światłowodowym zlokalizowana w części komunikacyjnej lokalu;</li> <li>– rozprowadzona instalacja internetowa i telewizyjna – po jednym punkcie w lokalu;</li> <li>– stolarka okienna PCV trzyszybowa pięciokomorowa – bez parapetów wewnętrznych;</li> <li>– na balkonie/loggii wylewka betonowa zatarta na gładko bez izolacji podpłytkowej;</li> <li>– na tarasach zlokalizowanych na I piętrze kostka lub płytki betonowe.</li> </ul>	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<b>Zadanie inwestycyjne Nr 1 – klatka I–II</b> <b>Mieszkania od Nr 1 do Nr 161 – do dnia 31 grudnia 2028 roku</b>  <b>Zadanie inwestycyjne Nr 2 – klatka III–IV–V</b> <b>Mieszkania od Nr 162 do Nr 425 – do dnia 30 czerwca 2028 roku</b>
Informacje o miejscu parkingowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena miejsca parkingowego albo ułamkowej części własności miejsca parkingowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności miejsca parkingowego albo ułamkowej części własności miejsca parkingowego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do reprezentacji dewelopera

.....

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Technologia wykonania budynku oraz standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego – stanowiącym część wspólną nieruchomości.
5. Projekt podziału działek na których realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie.