Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

02.11.2026 rok

PROSPEKT INFORMACYJNY

**PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE
POD NAZWĄ „OSIEDLE NOVOWARSZAWSKA”
PRZY ULICY KONSTANTEGO CIOŁKOWSKIEGO
W BIAŁYMSTOKUPOLEGAJĄCE NA BUDOWIE
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
OZNACZONEGO W DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ BUDYNEK A**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	**JAZ–BUD Sawicki Spółka komandytowa**
Adres	**ul. Świętokrzyska 3 15–843 Białystok**
NIP	**542–24–78–258**
REGON	**050609660**
KRS	**0000974150**
Numer telefonu	**+ 48 85 651 49 49**
Adres poczty elektronicznej	**biuro@jaz–bud.pl**
Numer faxu	**+ 48 85 652 62 22**
Adres strony internetowej	**www.jaz–bud.pl**

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDUKOMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**ul. Nowowarszawska 138; 15–206 Białystok**
Data rozpoczęcia	**Październik 2024 rok**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Pozwolenie na użytkowanie PINB.5121.9.2026.MM z dnia 11.02.2026 roku. Decyzja stała się ostateczna dnia 11.02.2026 roku
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	**ul. Kraszewskiego 45B; 15–024 Białystok**
Data rozpoczęcia	**Wrzesień 2021 rok**
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	**ul. Nowowarszawska 136; 15–206 Białystok**
Data rozpoczęcia	**Marzec 2022 rok**
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
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000,00zł ?	**NIE**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

DANE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i numer działki ewidencyjnej	Deweloper jest właścicielem działek gruntu położonych w Białymstoku w rejonie ul. Nowowarszawskiej i ul. Konstantego Ciołkowskiego w Białymstoku (obręb Nr 21– Dojlidy) oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 27/8 o powierzchni 0,1677 ha, 28/5 o powierzchni 0,0514 ha, 29 o powierzchni 0,0302 ha, 28/2 o powierzchni 0,0144 ha, 28/10 o powierzchni 0,0181 ha, 30/2 o powierzchni 0,0135 ha, 30/1 o powierzchni 0,0114 ha, 31/2 o powierzchni 0,0360 ha, 32/7 o powierzchni 0,1960 ha, 33/5 o powierzchni 0,2172 ha, 34/2 o powierzchni 0,3011 ha, 37/2 o powierzchni 0,1442 ha, 38/2 o powierzchni 0,4577 ha, 41/2 o powierzchni 0,1918ha i 43/2 o powierzchni 0,3503 ha. Na wniosek Dewelopera postanowieniem Urzędu Miasta w Białymstoku (Departament Urbanistyki i Architektury) z dnia 21.07.2026 roku Znak: URB–VII.6724.94.2026 został zaopiniowany projekt podziału nieruchomości położonej w Białymstoku (obręb 21–Dojlidy) oznaczonej w ewidencji gruntów działkami o numerach 17/5, 18/5, 20/5, 22/8, 24/2, 27/8, 28/10, 31/2, 32/7, 33/5, 34/2, 37/2, 38/2, 41/2, 42 i 43/2. Zgodnie z ww. projektem podziału: działka o numerze 17/5 o powierzchni 0,0079 ha zostanie podzielona na działki Nr 17/6 o powierzchni 0,0006 ha i Nr 17/7 o powierzchni 0,0073 ha, działka o numerze 18/5 o powierzchni 0,0100 ha zostanie podzielona na działki Nr 18/6 o powierzchni 0,0008 ha i Nr 18/7 o powierzchni 0,0092 ha, działka o numerze 20/5 o powierzchni 0,0678 ha zostanie podzielona na działki Nr 20/6 o powierzchni 0,0063 ha i Nr 20/7 o powierzchni 0,0615 ha, działka o numerze 22/8 o powierzchni 0,1087 ha zostanie podzielona na działki Nr 22/9 o powierzchni 0,0022 ha i Nr 22/10 o powierzchni 0,1065 ha, działka o numerze 24/2 o powierzchni 0,0661 ha zostanie podzielona na działki Nr 24/3 o powierzchni 0,0243 ha i Nr 24/4 o powierzchni 0,0418 ha, działka o numerze 27/8 o powierzchni 0,1677 ha zostanie podzielona na działki Nr 27/9 o powierzchni 0,0169 ha i Nr 27/10 o powierzchni 0,1508 ha, działka o numerze 28/10 o powierzchni 0,0181 ha zostanie podzielona na działki Nr 28/11 o powierzchni 0,0033 ha i Nr 28/12 o powierzchni 0,0148 ha, działka o numerze 31/2 o powierzchni 0,0361 ha zostanie podzielona na działki Nr 31/3 o powierzchni 0,0145 ha i Nr 31/4 o powierzchni 0,0216 ha, działka o numerze 32/7 o powierzchni 0,1960 ha zostanie podzielona na działki Nr 32/8 o powierzchni 0,0196 ha i Nr 32/9 o powierzchni 0,1764 ha, działka o numerze 33/5 o powierzchni 0,2172 ha zostanie podzielona na działki Nr 33/6 o powierzchni 0,0226 ha i Nr 33/7 o powierzchni 0,1946 ha, działka o numerze 34/2 o powierzchni 0,3011 ha zostanie podzielona na działki Nr 34/3 o powierzchni 0,0211 ha i Nr 34/4 o powierzchni 0,1987 ha i Nr 34/5 o powierzchni 0,0813 ha, działka o numerze 37/2 o powierzchni 0,1442 ha zostanie podzielona na działki Nr 37/3 o powierzchni 0,0103 ha i Nr 37/4 o powierzchni 0,0977 ha i Nr 37/5 o powierzchni 0,0362 ha, działka o numerze 38/2 o powierzchni 0,4577 ha zostanie podzielona na działki Nr 38/3 o powierzchni 0,0277 ha i Nr 38/4 o powierzchni 0,3140 ha i Nr 38/5 o powierzchni 0,1160 ha, działka o numerze 41/2 o powierzchni 0,1918 ha zostanie podzielona na działki Nr 41/3 o powierzchni 0,0247 ha i Nr 41/4 o powierzchni 0,1671 ha, działka o numerze 42 o powierzchni 0,1789 ha zostanie podzielona na działki Nr 42/1 o powierzchni 0,1046 ha i Nr 42/2 o powierzchni 0,0743 ha, działka o numerze 43/2 o powierzchni 0,3503 ha zostanie podzielona na działki Nr 43/3 o powierzchni 0,0240 ha i Nr 43/4 o powierzchni 0,2660 ha i Nr 43/5 o powierzchni 0,0603 ha. Powyższy projekt podziału został wykonany po linii planu, pomiędzy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Księdza Stanisława Suchowolca – etap I – zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LI/740/22 z dnia 28 marca 2022 roku a realizowaną inwestycją, składającą się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych w dokumentacji technicznej jako budynki A, B i C. W trakcie budowy i po wykonaniu powyższego zaopiniowanego projektu podziału działek o obecnych i projektowanych numerach ewidencyjnymi: 27/10 o powierzchni 0,1508 ha, 28/2 o powierzchni 0,0144 ha, 28/5 o powierzchni 0,0514 ha, 28/12 o powierzchni 0,0148 ha, 29 o powierzchni 0,0302 ha, 30/1 o powierzchni 0,0114 ha, 30/2 o powierzchni 0,0135 ha, 31/4 o powierzchni 0,0216 ha, 32/9 o powierzchni 0,1764 ha, 33/7 o powierzchni 0,1946 ha, 34/4 o powierzchni 0,1987 ha, 37/4 o powierzchni 0,0977 ha, 38/4 o powierzchni 0,3140 ha, 41/4 o powierzchni 0,1671 ha i 43/4 o powierzchni 0,2660 ha zostaną podzielone w taki sposób, że realizowane przedsięwzięcie deweloperskie wraz z drogą pożarową będzie zajmowało obszar o powierzchni około 0,6730 ha – zgodnie z Załącznikiem Nr 6.

	Docelowo deweloper zamierza realizowany budynek oznaczony w dokumentacji technicznej literą A zlokalizować na działce o powierzchni około 0,5730 ha, a wydzieloną drogę pożarową o powierzchni około 0,1000 ha pozostawić w swoich zasobach. Zawiadomieniem Urzędu Miejskiego w Białymstoku (Departament Geodezji) DGE–V.6624.293.2026 z dnia 14.10.2026 roku budynkowi prognozowanemu do wybudowania w obrębie 21–Dojlidy został ustalony numer porządkowy 18 przy ul. Konstantego Ciołkowskiego (oznaczony w projekcie budowlanym jako budynek A).	
Numer księgi wieczystej	**BI1B/00271686/0**	
Istniejące obciążenie hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W odległości około 400 m od przedmiotowej inwestycji znajduje się teren na którym obecnie zlokalizowany jest Zakład Przemysłu Sklejek BIAFORM S.A.. Docelowo produkcja sklejek w tym zakładzie ma zostać zlikwidowana i przeniesiona do nowej lokalizacji na terenie Gminy Wasilków, a w budynku przy ul. Dojlidy Fabryczne 24 ma pozostać jedynie siedziba firmy. W odległości około 50m od przedmiotowej inwestycji znajduje się: – ulica Konstantego Ciołkowskiego oznaczona na mapie planu 1KD-GP, która jest drogą główną ruchu przyśpieszonego o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu (w przekroju ulicy droga rowerowa); – ulica Nowowarszawska oznaczona na mapie planu 1KD-G, która jest drogą główną (obecnie o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu), a projektowana jest jako ulica dwujezdniowa, 2x2 pasy ruchu (w przekroju ulicy droga rowerowa).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	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: **https://www.bip.bialystok.pl/rozwoj_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** Dokument Studium występuje w formie jednolitego tekstu uchwały oraz w rozbiciu na poszczególne mapy będące integralnymi załącznikami ww. dokumentu. Na terenie pomiędzy ulicą Konstantego Ciołkowskiego a ulicą Plażową ograniczonym ulicą Żubrów, ulicą Niedźwiedzią, ulicą Księdza Stanisława Suchowolca, ulicą Dojnowską, ulicą Ciesielską i ulicą Baranowicką (w którym zawiera się min.

		realizowane przedsięwzięcie deweloperskie), obowiązuje Uchwała Rady Miasta Białystok Nr IV/61/18 z dnia 17 grudnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Księdza Stanisława Suchowolca. Dnia 13.05.2026 roku na stronie: **https://www.bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-ogolny-miasta-bialystok.html** został ogłoszony projekt ogólny miasta Białegostoku. Zgodnie z projektem tego planu teren na którym realizowane jest przedmiotowe przedsięwzięcie deweloperskie oraz tereny przyległe ograniczone ulicą Nowowarszawską, ulicą Konstantego Ciołkowskiego, ulicą Stawową oraz rzeką Białą przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna, usługi, komunikacji, zieleni urządzonej, ogródków działkowych. Infrastruktury technicznej, zieleni naturalnej, lasu i wód.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu
	Inne	Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt. 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84 oraz art. 85 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 03.10.2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 roku, poz. 1094 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 roku – KPA (Dz.U. z dnia 2024 roku, poz. 572 t.j.), w związku z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b oraz pkt. 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 roku sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1839 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku spółki JAZ–BUD Sawicki Spółka komandytowa ul. Świętokrzyska 3, 15-843 Białystok z dnia 14.12.2023 roku (uzupełnionego w dniu 01.02.2024 roku i 13.03.2024 roku) została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością usług nieuciążliwych w parterze, z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz projektowanym układem komunikacji drogowej i pieszej przy ul. Nowowarszawskiej w Białymstoku. Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 52 ust. 1, art. 54, art. 56 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 roku, poz. 1130 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 roku KPA (Dz.U. Z 2024 roku, poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.11.2024 roku (uzupełnionego w dniach 17.01.2025 roku, 20.01.2025 roku, 22.01.2025 roku, 11.02.2025 roku i 28.02.2025 roku), wydana została dnia 10.04.2025 roku na rzecz JAZ–BUD Sawicki Spółka komandytowa decyzja Nr 48/2025 ustalająca warunki zabudowy Znak URB–VIII.6730.8.2025 dot. DUA–VIII.6730.141.2024 polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i handlu

		w parterze, z garażami podziemnymi i miejscami parkingowymi naziemnymi, budowlami (min. mury oporowe) i urządzeniem reklamowym wraz z zagospodarowaniem terenu (min. dojścia i dojazdy) na działkach o numerach ewidencyjnych 23, 26/2, 28/2, 28/5, 29, 30/1, 30/2, 55/6, 58/3, 19/7, 59/1, 60/1 oraz części działek o numerach ewidencyjnych 14/5, 15/5, 16/5, 17/5, 18/5, 20/5, 21/5, 22/8, 24/2, 25/2, 27/8, 28/10, 31/2, 32/7, 33/5, 34/2, 37/2, 38/2, 41/2, 42, 43/2, 46/2, 47, 48, 49/2, 53, 54, 58/1, 64, 67, 68, 74, 75 i 80 przy ul. Stawowej, ul. Nowowarszawskiej i ul. Konstantego Ciołkowskiego (obręb 21–Dojlidy) w Białymstoku oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Powyższa decyzja o warunkach zabudowy została zaskarżona przez inwestora do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Po rozpatrzeniu odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze na podstawie art. 138 § 1 pkt. 2 i pkt. 3 w związku z art. 17 pkt. 1, art. 127 § 1 i § 2 ustawy KPA oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 roku poz. 977), w związku z art. 59 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 07.07.2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 roku, poz.1688), art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 21.03.1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 roku, poz. 320) oraz § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024 roku w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. poz. 1116 z dnia 25.07.2024 roku) orzekło decyzją Znak: 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylić w części decyzję o warunkach zabudowy 48/2025 z dnia 10.04.2025 roku i orzekło: 1) uchylić zaskarżoną decyzję w części dotyczącej ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7,0 m od strony pasa drogowego i w tym zakresie umorzyć postepowanie organu I instancji; 2) umorzyć postepowanie odwoławcze w zakresie zaskarżonej decyzji ustalającej wysokość zabudowy od północnej strony wnioskowanego terenu, zaś od strony południowo-zachodniej terenu objętego wnioskiem do 14,0 m.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję, teren przeznacza się pod budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i handlu na parterze, z garażami podziemnymi i miejscami parkingowymi naziemnymi, budowlami (min. mury oporowe) i urządzeniem reklamowym wraz z zagospodarowaniem terenu (min. dojścia, dojazdy) oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję maksymalna intensywność zabudowy została ustalona na – do 2,30.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję maksymalna nadziemna intensywność zabudowy została określona na – do 2,30, a minimalna nadziemna intensywność zabudowy została określona na – od 0,69.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję, na terenie inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustalony został do 35%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję, na terenie inwestycji maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 19,0 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję, na terenie inwestycji minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 30%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję, na terenie inwestycji w granicach własnego terenu należy zapewnić miejsca parkingowe lub garażowe w ilości min. 1,2 miejsca parkingowego na jeden lokal oraz w ilości min. 25 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni usługowo–handlowej.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję, 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 2024 roku, poz. 54 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 powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję, nie ustala się takich warunków, 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 2024 roku, poz. 1292) 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 powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję, obsługa komunikacyjna inwestycji odbywała się będzie z krajowej drogi publicznej ul. Nowowarszawskiej na zasadzie ustanowionych służebności oraz własności i współwłasności i/lub z dublera tj. drogi serwisowej w pasie drogowym publicznej drogi wojewódzkiej ul. Konstantego Ciołkowskiego. W celu poprawy bezpieczeństwa i zapewnienia lepszej obsługi komunikacyjnej projektowanego osiedla, wykonana zostanie przebudowa wlotu dublera w ciągu ul. Konstantego Ciołkowskiego i dostosowanie jego parametrów do ruchu dwukierunkowego na długości do wjazdu w ciągu ul. Nowowarszawskiej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z wyżej powołaną decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylającą w części ww. decyzję, ustalono w zakresie obsługi w urządzenia infrastruktury technicznej: 1. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. 2. Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacyjnej. 3. Zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej. 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej. 5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – należy zagospodarować we własnym zakresie i na terenie własnej nieruchomości, zgodnie z pismem Departamentu Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Białymstoku Znak: DGK-III.7021.1.184.2024.BB z dnia 20.09.2024 roku.
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	Przeznaczenie terenu	1. Na terenie pomiędzy ulicą Konstantego Ciołkowskiego a ulicą Plażową ograniczonym ulicą Żubrów, ulicą Niedźwiedzią, ulicą Księdza Stanisława Suchowolca, ulicą Dojnowską, ulicą Ciesielską i ulicą Baranowicką (w którym zawiera się min. realizowane przedsięwzięcie deweloperskie), obowiązuje Uchwała Rady Miasta Białystok Nr IV/61/18 z dnia 17 grudnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Księdza Stanisława Suchowolca. 2. Na terenie znajdującym się wokół realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego ograniczonego rzeką Białą oraz ulicami Nowowarszawska – Konstantego Ciołkowskiego – Dojlidy Fabryczne obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Księdza Stanisława Suchowolca – etap I – zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LI/740/22 z dnia 28 marca 2022 roku. Tereny te przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną, wody powierzchniowe śródlądowe, pod zabudowę produkcyjną lub usługową w tym lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji: 1) przeszkód lotniczych i obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n. p. m.; 2) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania i zbierania oraz spalarni odpadów; 3) spopielarni zwłok;

		4) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. 3. Na terenie znajdującym się od strony południowej od przedmiotowej inwestycji ograniczonego rzeką Białą, ulicą Żubrów, Niedźwiedzią oraz Dojlidy Fabryczne obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Księdza Stanisława Suchowolca – etap II C – zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXVI/1054/23 z dnia 27 listopada 2023 roku. Tereny te przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, zabudowę usługową z zakresu edukacji - przedszkole oraz zieleń urządzoną. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji: 1) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n. p. m.; 2) przeszkód lotniczych; 3) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania, zbierania, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów oraz spalarni odpadów; 4) spopielarni zwłok. 4. Na terenie znajdującym się od strony południowo – zachodniej od przedmiotowej inwestycji ograniczonego rzeką Białą i ul. Konstantego Ciołkowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupyw Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Księdza Stanisława Suchowolca – etap II B – zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXII/995/23 z dnia 19 czerwca 2023 roku. Plan, o powierzchni około 4,58 ha, obejmuje obszar istniejącego ogrodu działkowego, przylegających fragmentów rzeki Białej oraz fragmentów ulic Konstantego Ciołkowskiego i Żubrów. Tereny te przeznacza się pod ogrody działkowe, pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji: 1) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n.p.m.; 2) przeszkód lotniczych. 5. Na terenie znajdującym się od strony zachodnio – północnej od przedmiotowej inwestycji ograniczonego ulicami Konstantego Ciołkowskiego–Jana Klemensa Branickiego oraz rzeką Białą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Piastowskiej do ul. Ciołkowskiego) w Białymstoku zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXII/766/06 z dnia 23.10.2006 roku. Obszar objęty planem stanowi fragment otwartego krajobrazu doliny rzeki Białej o wysokim potencjale biotycznym, przeznaczony do urządzenia terenów parkowych i rekreacyjno – wypoczynkowych z elementami zagospodarowania wodnego. W celu ochrony istniejących wartości krajobrazowych oraz prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zakazy: 1) zabudowy poza terenami wyznaczonymi w ustaleniach szczegółowych; 2) wprowadzania do zagospodarowania terenu funkcji

		konfliktowych i pogarszających walory krajobrazowe oraz stan środowiska przyrodniczego; 3) lokalizacji i urządzania stałych i tymczasowych placów handlowych, składowych, magazynowych; 4) lokalizacji parkingów dla pojazdów o masie całkowitej powyżej 3,5 t; 5) lokalizacji stacji paliw, w tym LPG; 6) lokalizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z planowaną funkcją terenu; 7) budowy ogrodzeń pełnych; 8) wznoszenia obiektów budowlanych np. wież, reklam wolnostojących i innych obiektów mogących przesłaniać osie widokowe, panoramy i płaszczyzny widokowe. 6. Na terenie znajdującym się od strony zachodnio–północno–wschodniej od przedmiotowej inwestycji w obrebie ul. Konstantego Ciołkowskiego i ul. Nowowarszawskiej Fabryczne obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II A – zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXIII/900/22 z dnia 20 grudnia 2022 roku. Tereny te przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną, pod zabudowę usługową i produkcyjną, mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji: 1) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n. p. m.; 2) przeszkód lotniczych; 3) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania, zbierania, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów oraz spalarni odpadów; 4) spopielarni zwłok; 5) stacji paliw i lakierni; 6) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. 7. Na terenie zlokalizowanym od strony wschodniej od przedmiotowej inwestycji w obrębie ul. Dojnowskiej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przemysłowa w Białymstoku (rejon ul. Stawowej) zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr XVIII/175/04 z dnia 26 stycznia 2004 roku. Tereny te przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zielenią towarzyszącą, parkingami i urządzeniami rekreacji przydomowej, garaże, zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi i parkingami, Na terenie objętym planem zakazuje się: 1) budowy obiektów tymczasowych z wyjątkiem budowy garaży stałych lub tymczasowych, które należy budować jako budynek lub zespół budynków parterowych z dachem płaskim lub dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°. 2) budowy wszelkich obiektów przed wykonaniem podziałów geodezyjnych na działkach objętych obowiązkiem wspólnego podziału; 3) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien, materiałów budowlanych; 4) lokalizacji komisów samochodowych, warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich rzemieślniczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z oznaczeniem na rysunku planu literami MN;

		5) budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z oznaczeniem na rysunku planu literami MN z wyjątkiem zabudowy zwartej, w każdym przypadku braku możliwości budowy budynku wolnostojącego lub bliźniaczego /szerokości działki mniejsza od 14 m/, ustala się, że rozbudowę budynku istniejącego lub budynek nowy należy budować od granicy do granicy działki, a ewentualna kontynuacja dalszej zabudowy na sąsiednich działkach następuje wówczas w formie dobudowy lub ewentualnie w formie budynku wolnostojącego w zależności od szerokości sąsiedniej działki; 6) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na usługowe; 7) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	1. W związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr IV/61/18 z dnia 17 grudnia 2018 roku – brak planu. 2. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/740/22 z dnia 28.03.2022 roku i mapą planu do niej maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony do maksymalnie 5,0. 3. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVI/1054/23 z dnia 27 listopada 2023 roku i mapą planu do niej wskaźnik intensywności zabudowy: - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo–usługowej – maksymalnie do 3,5; - dla zabudowy usługowej – maksymalnie do 5,0. 4. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXII/995/23 z dnia 19 czerwca 2023 roku i mapą planu do niej maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony do 0,5. 5. Zgodnie z Uchwałą Nr LXII/766/06 z dnia 23 października 2006 roku i mapą planu do niej maksymalna intensywność zabudowy nie została ustalona. 6. Zgodnie z Uchwałą Nr LXIII/900/22 z dnia 20 grudnia 2022 roku i mapą planu do niej wskaźnik maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został określony do 3,4. 7. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/175/04 z dnia 26 stycznia 2004 roku i mapą planu do niej maksymalna intensywność zabudowy została szczegółowo ustalona dla każdego terenu na mapie planu.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1. W związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr IV/61/18 z dnia 17 grudnia 2018 roku – brak planu. 2. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/740/22 z dnia 28.03.2022 roku i mapą planu do niej wskaźnik intensywności zabudowy został określony od 0 do 5,0. 3. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVI/1054/23 z dnia 27 listopada 2023 roku i mapą planu do niej maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo–usługowej – od 0 do 3,5; - dla zabudowy usługowej – od 0 do 5,0. 4. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXII/995/23 z dnia 19 czerwca 2023 roku i mapą planu do niej wskaźnik intensywności zabudowy został określony od 0 do 0,5. 5. Zgodnie z Uchwałą Nr LXII/766/06 z dnia 23 października 2006 roku i mapą planu do niej intensywność zabudowy nie została ustalona. 6. Zgodnie z Uchwałą Nr LXIII/900/22 z dnia 20 grudnia 2022

		roku i mapą planu do niej wskaźnik intensywności zabudowy został określony od 0 do 3,4. 7. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/175/04 z dnia 26 stycznia 2004 roku i mapą planu do niej maksymalna i minimalna intensywność zabudowy została szczegółowo ustalona dla każdego terenu na mapie planu.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1. W związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr IV/61/18 z dnia 17 grudnia 2018 roku – brak planu. 2. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/740/22 z dnia 28.03.2022 roku i mapą planu do niej ustala się do maksymalnie 50%. 3. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVI/1054/23 z dnia 27 listopada 2023 roku i mapą planu do niej maksymalna powierzchnia zabudowy: - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo–usługowej – do maksimum 35%; - dla zabudowy usługowej – do maksimum 60%;. 4. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXII/995/23 z dnia 19 czerwca 2023 roku i mapą planu do niej ustala się powierzchnie zabudowy: - dla altan działkowych lokalizowanych na działkach (podstawowych jednostkach przestrzennych ogrodu), o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych – maksimum 35 m^2, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku – o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m^2; - dla obiektów z zakresu infrastruktury ogrodowej - do 5 %. 5. Zgodnie z Uchwałą Nr LXII/766/06 z dnia 23 października 2006 roku i mapą planu do niej ustala się do maksymalnie 4000m. 6. Zgodnie z Uchwałą Nr LXIII/900/22 z dnia 20 grudnia 2022 roku i mapą planu do niej ustala się do maksymalnie 60%. 7. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/175/04 z dnia 26 stycznia 2004 roku i mapą planu do niej została szczegółowo ustalona dla każdego terenu na mapie planu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	1. W związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr IV/61/18 z dnia 17 grudnia 2018 roku – brak planu. 2. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/740/22 z dnia 28.03.2022 roku i mapą planu do niej do maksimum 15,0 m. 3. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVI/1054/23 z dnia 27 listopada 2023 roku i mapą planu do niej do maksimum 21,0 m. 4. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXII/995/23 z dnia 19 czerwca 2023 roku i mapą planu do niej: - dla altan działkowych: -- maksimum 5 m w przypadku dachów symetrycznych, -- maksimum 4 m w przypadku dachów płaskich, - dla obiektów z zakresu infrastruktury ogrodowej - do 8 m. 5. Zgodnie z Uchwałą Nr LXII/766/06 z dnia 23 października 2006 roku i mapą planu do niej do maksimum 15,0 m. 6. Zgodnie z Uchwałą Nr LXIII/900/22 z dnia 20 grudnia 2022 roku i mapą planu do niej do maksimum 15,0 m. 7. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/175/04 z dnia 26 stycznia 2004 roku i mapą planu do niej została szczegółowo ustalona dla każdego terenu na mapie planu.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1. W związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr IV/61/18 z dnia 17 grudnia 2018 roku – brak planu. 2. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/740/22 z dnia 28.03.2022 roku i mapą planu do niej do niej minimum 20%. 3. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVI/1054/23 z dnia 27 listopada 2023 roku i mapą planu do niej od 15% do minimum 35,0%. 4. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXII/995/23 z dnia 19 czerwca 2023 roku i mapą planu do niej minimum 75,0%. 5. Zgodnie z Uchwałą Nr LXII/766/06 z dnia 23 października 2006 roku i mapą planu do niej nie określa się. 6. Zgodnie z Uchwałą Nr LXIII/900/22 z dnia 20 grudnia 2022 roku i mapą planu do niej minimum 15%. 7. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/175/04 z dnia 26 stycznia 2004 roku i mapą planu do niej została szczegółowo ustalona dla każdego terenu na mapie planu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. W związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr IV/61/18 z dnia 17 grudnia 2018 roku – brak planu. 2. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/740/22 z dnia 28.03.2022 roku i mapą planu do niej ustalone zostały następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 25 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) szkoły, przedszkola - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, e) szkoły wyższe – 15 miejsc postojowych na 100 studentów i 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, f) opieka zdrowotna – 8 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 20 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej; 2) składy, magazyny – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 3) zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 4) usługi inne niż wymienione w pkt 1 – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej. 3. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVI/1054/23 z dnia 27 listopada 2023 roku i mapą planu do niej ustalone zostały (z zastrzeżeniem, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu liczby miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych) następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych); 2) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 20 miejsc postojowych na 1000 m2

		powierzchni użytkowej, b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek, e) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, f) opieka zdrowotna – 8 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej; 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej. 4. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXII/995/23 z dnia 19 czerwca 2023 roku i mapą planu do niej ustalone zostały minimalne wskaźniki miejsc postojowych: a) dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zabudowa z zakresu infrastruktury ogrodowej – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej; b) w przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika; c) do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych. 5. Zgodnie z Uchwałą Nr LXII/766/06 z dnia 23 października 2006 roku i mapą planu do niej miejsca postojowe lub garaże, obsługujące projektowaną zabudowę, należy zapewnić na własnych działkach według wskaźników: a) minimum 20 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej: administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej (do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków); b) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 6. Zgodnie z Uchwałą Nr LXIII/900/22 z dnia 20 grudnia 2022 roku i mapą planu do niej ustalone zostały następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych: 1) dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: • zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek, e) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych f) opieka zdrowotna – 8 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej; • zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; • usługi inne niż wymienione w pkt. 3 – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej. 2) W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.

		3) Do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych. 7. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/175/04 z dnia 26 stycznia 2004 roku i mapą planu do niej miejsca postojowe lub garaże obsługujące projektowaną zabudowę należy zapewnić na własnych działkach według następujących wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych: a) minimum 20 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej: administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej – do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków; b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na 1mieszkanie; c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż na 1mieszkanie.
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:	
	gabaryty	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji ustalono następujące gabaryty: - szerokość elewacji frontowej od 21,0m do 75,0m; - wysokość zabudowy do 19m; - dach płaski o kącie pochylenia połaci dachowej do 15°.
	forma architektoniczna	Budynek został zaprojektowany zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy.
	usytuowanie linii zabudowy	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy wyznaczono linię zabudowy w odległości 27,0 m od linii rozgraniczającej ul. Stawowej a od strony ul. Nowowarszawskiej i ul. Konstantego Ciołkowskiego linia zabudowy zaprojektowano: - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 roku Prawo Budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego; - zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

	intensywność wykorzystania terenu	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy maksymalny udział powierzchni zabudowy może wynieść do 35%.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy 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 2024 roku, poz. 54 ze zm.).
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy nie dotyczy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy 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 2024 roku, poz. 1292) 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 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy nie dotyczy ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję, obsługa komunikacyjna inwestycji odbywała się będzie z krajowej drogi publicznej ul. Nowowarszawskiej na zasadzie ustanowionych służebności oraz własności i współwłasności i/lub z dublera tj. drogi serwisowej w pasie drogowym publicznej drogi wojewódzkiej ul. Konstantego Ciołkowskiego. W celu poprawy bezpieczeństwa i zapewnienia lepszej obsługi komunikacyjnej projektowanego osiedla, wykonana zostanie przebudowa wlotu dublera w ciągu ul. Konstantego Ciołkowskiego i dostosowanie jego parametrów do ruchu dwukierunkowego na długości do wjazdu w ciągu ul. Nowowarszawskiej.

		Zgodnie z art.16 ustawy o drogach publicznych w przypadku konieczności dostosowania istniejącego układu drogowego do potrzeb nowej inwestycji nie drogowej budowa lub przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**Energia elektryczna** Warunki przyłączeniowe Nr 26–B1/WP/00026 z dnia 12.01.2026 roku wydane przez PGE dystrybucja S.A. dla podmiotu IV grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 kV budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego w projekcie jako A. Podstawowe warunki przyłączenia: - miejsce przyłączenia: pole liniowe w stacji transformatorowej projektowanej; - moc przyłączeniowa: 515,00 kW – zasilanie podstawowe; - rodzaj przyłącza: kablowe; - miejsce zainstalowania układu pomiarowo–rozliczeniowego to zbiorcza tablica licznikowa wewnątrz budynku; - wymagany stosunek poboru energii biernej do czynnej w miejscu dostarczenia nie może być większy niż tgφ = 0,4. **Energia cieplna** Na podstawie §7 ust.6 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 15.01.2007 roku (Dz.U. Nr 16 poz.92) oraz wniosku z dnia 02.01.2026 roku zostały wydane przez Enea Ciepło Sp. z o.o warunki przyłączeniowe znak TDT/410/6/26/2 z dnia 11.03.2026 roku do przyłączenia do sieci ciepłowniczej grupowego parowego węzła cieplnego dla projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych jako A, B, C przy ul. Nowowarszawskiej i ul. Konstantego Ciołkowskiego. **Dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków** Zgodnie z pismem Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20.04.2026 roku Znak: DGK–III.7033.7.2026 miasto Białystok wyraża zgodę na budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej przy ul. Nowowarszawskiej i ul. Konstantego Ciołkowskiego w Białymstoku, na warunkach określonych przez gestora sieci – Wodociągi Białostockie Sp. z o.o.. Trasa przedmiotowej sieci powinna być zaprojektowana zgodnie z art.28b ustawy z dnia 17.05.1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 roku poz. 1151 ze zmianami). Warunki techniczne określone przez Wodociągi Białostockie Sp. z o.o. przewidują budowę wodociągu i kanału sanitarnego w przewidzianym do wydzielenia ciągu komunikacyjnym, w pasie drogowym ul. Nowowarszawskiej na potrzeby realizowanej inwestycji – budynków A, B i C. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** Zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Białymstoku Departament Gospodarki Komunalne z dnia 20.09.2024 roku Znak: DGK–III.7021.1.184.2024.BB odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów projektowanej inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz przyległego terenu utwardzonego inwestor powinien zagospodarować we własnym zakresie na terenie inwestycji. Ewentualny zrzut nadmiaru niewykorzystanych wód opadowych w ilości do 20l/s do rzeki Białej będzie możliwy pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń wodnoprawnych.

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej musi wynieść 30%.
	nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy minimalna intensywność zabudowy może wynieść 0,69 a maksymalna intensywność zabudowy może wynieść do 2,30.
	wysokość zabudowy	Zgodnie z decyzją Nr 48/2025 o warunkach zabudowy Znak DUA–VIII.6730.8.2025 z dnia 10.04.2025 roku oraz decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego Znak 409.122/B–4/XIV/25 z dnia 11.08.2025 roku uchylającą w części ww. decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 19m.
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 dla realizowanego obszaru.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak dla realizowanego obszaru.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak dla realizowanego obszaru.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak dla realizowanego obszaru.
	miejscowych planach odbudowy	Brak dla realizowanego obszaru.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak dla realizowanego obszaru.
	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. Nowowarszawskiej polegająca na jej poszerzeniu do ulicy o przekroju dwujezdniowym po 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa od skrzyżowania z ul. Konstantego Ciołkowskiego do ul. Księdza Stanisława Suchowolca.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak dla realizowanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak dla realizowanego obszaru.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak dla realizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak dla realizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak dla realizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak dla realizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak dla realizowanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak dla realizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowy	Brak dla realizowanego obszaru.

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 213/2026 z dnia 22.05.2026 roku Znak: DAR–II.6740.331.2025** 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 08.06.2026 roku.	
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	Rozpoczęcie robót budowlanych dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło **dnia 3 sierpnia 2026 roku**. Planowany termin zakończenia robót budowlanych planowane jest **do dnia 30 kwietnia 2028 roku**.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper realizuje jeden budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony w dokumentacji technicznej jako „Budynek A”.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości – minimalny odstęp pomiędzy budynkami	Budynek wolnostojący w kształcie litery L. Minimalna odległość pomiędzy realizowanym budynkiem a zaprojektowanym budynkiem C wynosi 20 m a zaprojektowanym budynkiem B wynosi 36 m.

<table>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego</td><td colspan="3">Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego wykonany w świetle ścian otynkowanych według normy PN-ISO 9836:2022–07.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td colspan="2">Środki własne – 70 %
Wpłaty Nabywców – 30 %</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td colspan="2">Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td colspan="2">Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</td><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="3">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.

Dla realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzony jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o Nr 24 8063 0001 0100 0200 7232 0005

Bank wypłaca dla dewelopera środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:
1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</td></tr>
</table>

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest przez Bank Spółdzielczy w Brańsku – Oddział w Białymstoku ul. Radzymińska 16, 15–863 Białystok www.bsbransk.pl
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest według poniższego harmonogramu. * **ETAP I –** stanowi **16,73 %** szacunkowych kosztów całego zadania. • Roboty ziemne • Fundamenty i stan zero Rozpoczęcie budowy i etapu nastąpiło dnia 03.08.2026 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 31.10.2026 roku. * **ETAP II –** stanowi **15,26 %** szacunkowych kosztów całego zadania. • Fundamenty i stan zero • Ściany nadziemia łącznie ze ściankami działowymi • Stropy i schody Rozpoczęcie etapu planowane jest dnia 31.10.2026 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 31.12.2026 roku. * **ETAP III –** stanowi **13,00 %** szacunkowych kosztów całego zadania. • Ściany nadziemia łącznie ze ściankami działowymi • Stropy i schody Rozpoczęcie etapu planowane jest dnia 31.12.2026 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 01.03.2027 roku. * **ETAP IV –** stanowi **12,65 %** szacunkowych kosztów całego zadania. • Ściany nadziemia łącznie ze ściankami działowymi • Stropy i schody • Dach – konstrukcja oraz pokrycie i obróbki blacharskie • Instalacje elektryczne • Instalacje sanitarne Rozpoczęcie etapu planowane jest dnia 01.03.2027 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 30.04.2027 roku. * **ETAP V –** stanowi **11,02 %** szacunkowych kosztów całego zadania. • Ściany nadziemia łącznie ze ściankami działowymi • Stropy i schody • Dach – konstrukcja oraz pokrycie i obróbki blacharskie • Elewacja • Stolarka okienna PCV • Stolarka drzwiowa aluminiowa • Elementy ślusarskie klatek schodowych i balkonów • Instalacje elektryczne • Instalacje sanitarne • Przyłącza wodno–kanalizacyjne Rozpoczęcie etapu planowane jest dnia 30.04.2027 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 30.06.2027 roku. *** ETAP VI** – stanowi **10,63 %** szacunkowych kosztów całego zadania. • Elewacja • Stolarka okienna PCV • Stolarka drzwiowa aluminiowa • Elementy ślusarskie klatek schodowych i balkonów • Tynki wewnętrzne • Posadzki z izolacją • Instalacje elektryczne • Instalacje sanitarne • Przyłącza wodno–kanalizacyjne Rozpoczęcie etapu planowane jest dnia 30.06.2027 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 31.08.2027 roku. *** ETAP VII** – stanowi **10,41 %** szacunkowych kosztów całego zadania. • Elewacja • Stolarka drzwiowa i bramy • Elementy ślusarskie klatek schodowych i balkonów

	• Tynki wewnętrzne • Posadzki z izolacją • Malowanie klatek schodowych • Układanie okładzin na klatkach • Instalacje elektryczne • Instalacje sanitarne • Przyłącza wodno–kanalizacyjne • Drogi i chodniki • Dźwigi osobowe Rozpoczęcie etapu planowane jest dnia 31.08.2027 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 31.12.2027 roku. *** ETAP VIII** – stanowi **10,30 %** szacunkowych kosztów całego zadania. • Elewacja • Stolarka drzwiowa aluminiowa • Stolarka drzwiowa i bramy • Elementy ślusarskie klatek schodowych i balkonów • Malowanie klatek schodowych • Układanie okładzin na klatkach • Instalacje elektryczne • Instalacje sanitarne • Przyłącza wodno–kanalizacyjne • Drogi i chodniki • Drobna forma architektoniczna i zieleń • Dźwigi osobowe Rozpoczęcie etapu planowane jest dnia 31.12.2027 roku, a zakończenie etapu planowane jest do dnia 30.04.2028 roku.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy

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

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	**1. Nabywca** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy; 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; 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; 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; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie w niej określonym; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku

	powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy, 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, 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 dwudziesto) 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:
1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
II. 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy 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,
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, kasy 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, kasy 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 Brańsku, Oddział w Białymstoku, ul. Radzymińska 16, 15–863 Białystok, prowadzącym/prowadzącej 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 2026 r. poz. 620 i 644).
Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Brańsku, Oddział w Białymstoku, ul. Radzymińska 16, 15–863 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 lub kasy, 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 lub kasy,
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
– Bank Spółdzielczy w Brańsku, Oddział w Białymstoku, ul. Radzymińska 16, 15–863 Białystok, korzysta także z następującego znaku towarowego: Bank Spółdzielczy w Brańsku
Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.
III. 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 2026 r. poz. 38, 176, 331, 340 i 644).
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

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Cena nabycia lokalu mieszkalnego o Nr …. wraz z prawem do korzystania z komórki lokatorskiej Nr …. oraz z miejsca parkingowego Nr …. wraz z pomieszczeniem na rowery Nr …. zlokalizowanego w podziemnym garażu wielostanowiskowym oznaczonym w dokumentacji jako G2/G3 wynosi:
…… złotych brutto
(słownie: ……..…… złotych brutto).

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
- cena za prawo do korzystania z pomieszczenia na rowery - …… złotych brutto</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi …….m^2.</td></tr>
<tr><td>Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego o Nr …. wraz z prawem do korzystania z komórki lokatorskiej Nr …. oraz z miejsca parkingowego Nr …. wraz z pomieszczeniem na rowery Nr …. zlokalizowanego w podziemnym garażu wielostanowiskowym oznaczonym w dokumentacji jako G2/G3 wynosi:
…….…….. złotych brutto
(słownie: ……..…….. brutto)</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">Do dnia 30 czerwca 2029 roku</td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>Budynek posiada maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną.</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Technologię wykonania budynku określono w Załączniku nr 4 do prospektu.</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiących część wspólną nieruchomości określono w Załączniku nr 4 do prospektu.</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>125 lokali mieszkalnych

1 lokal niemieszkalny – podziemny garaż wielostanowiskowy oznaczony w dokumentacji technicznej jako G1</td></tr>
</table>

	Liczba miejsc garażowych i postojowych	* liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w 3 podziemnych garażach wielostanowiskowych płatnych – **129** * liczba miejsc postojowych naziemnych zlokalizowanych wokół budynku ogólnodostępnych – **60**
	Dostępne media w budynku	woda, energia elektryczna, energia cieplna, internet, telewizja, telefon,
	Dostęp do drogi publicznej	Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywała się będzie z drogi krajowej ul. Nowowarszawskiej na zasadzie ustanowionych służebności oraz własności i współwłasności i/lub z dublera tj. drogi serwisowej w pasie drogowym publicznej drogi wojewódzkiej ul. Konstantego Ciołkowskiego. W celu poprawy bezpieczeństwa i zapewnienia lepszej obsługi komunikacyjnej projektowanego osiedla, wykonana zostanie przebudowa wlotu dublera w ciągu ul. Konstantego Ciołkowskiego i dostosowanie jego parametrów do ruchu dwukierunkowego na długości do wjazdu w ciągu ul. Nowowarszawskiej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny o **Nr …..** zlokalizowany na **parterze /… piętrze (… kondygnacji)** w **I/II/III klatce** budynku przy ul. Konstantego Ciołkowskiego oznaczonym w dokumentacji projektowej jako budynek A. Na jednej kondygnacji budynku na której zlokalizowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się **4/8/9** mieszkań. Do lokalu przylega balkon/taras.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny **Nr …** o powierzchni użytkowej **……m²** składający się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym o powierzchni **…….m²**, komunikacji o powierzchni **……..m²**, pokoju o powierzchni **……m²**, pokoju o powierzchni **……m²**, pokoju o powierzchni **……m²** oraz łazienki z WC o powierzchni **……m²**. Komórka lokatorska **Nr ……** o powierzchni **……m²** na zasadzie prawa do wyłącznego korzystania przez nabywcę lokalu mieszkalnego w drodze podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej *(podział quad usum)*, zlokalizowana na –1 kondygnacji budynku (kondygnacja podziemna). Miejsce postojowe **Nr ….** na zasadzie prawa do wyłącznego korzystania przez nabywcę lokalu mieszkalnego w drodze podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej *(podział quad usum)* wraz z pomieszczeniem do przechowywania rowerów **Nr …..** o powierzchni **…..m²** zlokalizowane w podziemnym garażu wielostanowiskowym **G2/G3** na **–1** kondygnacji budynku (kondygnacja podziemna). Określenie powierzchni i układu pomieszczeń w lokalu mieszkalnym określa rzut stanowiący **Załącznik nr 1** do prospektu. Lokal mieszkalny zostanie wykonany w stanie deweloperskim do własnego wykończenia, przez co rozumie się: – instalacja elektryczna i teletechniczna wraz z osprzętem + domofon; – instalacja wodno–kanalizacyjna rozprowadzona wg. projektu sanitarnego, bez białego montażu i bez rozprowadzeń rur kanalizacyjnych pod urządzenia sanitarne; – instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, głowicami termostatycznymi oraz licznikiem ciepła zainstalowanym na korytarzu klatki schodowej;	

	– tynki gipsowe w lokalu bez szpachlowania i malowania; – ściany działowe wykonane z płyt Promonta Multigips VG-ORTH szpachlowane jednokrotnie bez przetarcia; – otwory drzwiowe bez futryn wewnętrznych i stolarki drzwiowej wewnętrznej; – drzwi wejściowe do mieszkania antywłamaniowe stalowe z progiem; – liczniki wody oraz licznik centralnego ogrzewania instaluje deweloper, a energii elektrycznej dostawca energii; – skrzynka teletechniczna z doprowadzonym kablem światłowodowym zlokalizowana w części komunikacyjnej lokalu; – rozprowadzona instalacja internetowa i telewizyjna – po jednym punkcie w lokalu; – stolarka okienna PCV trzyszybowa pięciokomorowa – bez parapetów wewnętrznych; – na balkonie wylewka betonowa zatarta na gładko bez izolacji podpłytkowej; – na tarasach zlokalizowanych na parterze w części płytki betonowe lub kostka betonowa a pozostała część tarasu teren zielony – trawa.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	**Do dnia 30 czerwca 2029 roku**
Informacje o miejscu parkingowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	W garażu **G1** o powierzchni **1.175,48 m^2** zaprojektowano **47** miejsc parkingowych oznaczonych numerami **od Nr 1 do Nr 47** oraz **28** pomieszczeń na rowery oznaczonych numerami **od Nr 1 do Nr 28.** Prawo do korzystania z miejsca parkingowego o **Nr ….** wraz z pomieszczeniem na rowery o **Nr ….** związane z udziałem w podziemnym garażu wielostanowiskowym oznaczonym w dokumentacji jako **G1**, który to garaż zostanie wyodrębniony i będzie samodzielnym lokalem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048). Udział w wysokości **……/117548 części** w lokalu niemieszkalnym (podziemnym garażu wielostanowiskowym) oznaczonym w dokumentacji technicznej literą **G1**.
Cena miejsca parkingowego albo ułamkowej części własności miejsca parkingowego	Cena nabycia miejsca parkingowego o **Nr ….** wraz z pomieszczeniem na rowery **Nr ….** o powierzchni **…… m^2** stanowiącego udział w podziemnym garażu wielostanowiskowym **G1** wynosi: **…… złotych brutto** **(słownie: ……. złotych brutto).**
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności miejsca parkingowego albo ułamkowej części własności miejsca parkingowego	**Do dnia 30 czerwca 2029 roku**
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 nadziemnej z zaznaczonym lokalem mieszkalnym.
2. Rzut kondygnacji podziemnej z zaznaczonym miejscem parkingowym, miejscem parkingowym wraz z pomieszczeniem na rowery, komórką lokatorską*.
3. 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.
4. Technologia wykonania budynku oraz standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego – stanowiącym część wspólną nieruchomości.
5. 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).
6. Projekt podziału działek na których realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie – zakres terenu.