

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 01.11.2025 roku

**PROSPEKT INFORMACYJNY DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO POD NAZWĄ
„ROZLAZŁOWSKI PARK 1” dz. nr ew. 45/17 ROZLAZŁÓW, GM. SOCHACZEW,**

PROSPEKT INFORMACYJNY - CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Zbudowani1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sochaczewie	
Adres	Adres Dewelopera: ul. Polna 8A, Sochaczew 96-500 Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych Dewelopera: ul. Polna 8A, Sochaczew	
Numer Nip I Regon	NIP: 8371879396	REGON: 527572122
Numer Telefonu	+48 601 320 446	
Adres Poczty Elektronicznej	biuro@zbudowani1.pl	
Numer Faksu		
Adres Strony Internetowej	Brak	

DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania	

decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
-------------------------------------	--

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne o kwotę powyżej 100 000 zł	Nie jest ani nie było prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne przeciwko Deweloperowi.
--	---

INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Rozłazłów, Gm. Sochaczew, o powierzchni 1735 metrów kwadratowych stanowiących działkę ew. nr 45/17 z obrębu 0027 Rozłazłów	
Numer księgi wieczystej	(Kw PL10/00056144/2 Sąd Rejonowy Sochaczew V Wydział Ksiąg Wieczystych)	
Istniejące obciążenia 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	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • W odległości ok 30 m znajduje się Niepubliczne Przedszkole „Słoneczko”- może generować uciążliwości hałasowe. • W odległości ok 60m znajduje się ruchliwa ulica Płocka - może generować zwiększony ruch samochodowy • Na terenie działki znajduje się linia elektroenergetyczna 15kV – inne uciążliwości • Na terenie działki przebiega rów melioracyjny – inne uciążliwości Ponadto w pobliżu inwestycji znajdują się przystanek autobusowy.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Teren inwestycji według studium znajduje się na terenie oznaczonym MNU 22 co oznacza teren zabudowy jednorodzinnej i usług.
	Plan ogólny gminy	Teren inwestycji objęty MPZP
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR LVIII/292/2014 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 29 października 2014 r.

		w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren inwestycji objęty MPZP – teren zabudowy jednorodzinnej i usług 22 MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług; 13 WS -Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	- minimalna intensywność zabudowy 0,005 - maksymalna intensywność zabudowy 1,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- minimalna intensywność zabudowy 0,005 - maksymalna intensywność zabudowy 1,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	dla działek o funkcji mieszkaniowej, funkcji usługowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
	Maksymalna wysokość zabudowy	-maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 11,0m, dopuszcza się podpiwniczenie tych budynków
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- dla działek o funkcji mieszkaniowej, funkcji usługowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	3) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości min. 1 miejsce do parkowania na 100 m ² pow. użytkowej oraz min. 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (w tym miejsca garażowe); potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy tego terenu. W miejscach przeznaczonych na parkingi i postój pojazdów należy przeznaczyć minimum jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Warunek ten nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 9 – Poz. 751
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia	Rozdział 3. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I

	ludzi, przyrody i krajobrazu	KRAJOBRAZU KULTUROWEGO § 8. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1. ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. 2. ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. 3. ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód. 4. ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich; 5. tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo- usługowych”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska; 6. ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej; 7. na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
	Wymagania dotycząc zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Rozdział 6. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ ZAGROZONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH. § 11. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie,

		ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 4. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ. § 9. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską i dobra kultury współczesnej, w związku z powyższym nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Rozdział 6. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ ZAGROZONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH. § 11. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Rozdział 9. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. § 14. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1. Komunikacja. 1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne objęte planem oraz drogi przyległe (na południu ul. Płocka, na północy ul. Rozłazłowska), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy. 2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez: a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDD, b) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości o min. szerokości 10,0m,

		c) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu, d) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu, których projektowane jest poszerzenie. 3) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości min. 1 miejsce do parkowania na 100 m² pow. użytkowej oraz min. 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (w tym miejsca garażowe); potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy tego terenu. W miejscach przeznaczonych na parkingi i postój pojazdów należy przeznaczyć minimum jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Warunek ten nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 9 – Poz. 751
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozdział 9. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. § 14. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1. Komunikacja. 1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne objęte planem oraz drogi przyległe (na południu ul. Płocka, na północy ul. Rozłazłowska), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy. 2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez: a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDD, b) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości o min. szerokości 10,0m, c) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu, d) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu, których projektowane jest poszerzenie. 3) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości min. 1 miejsce do parkowania na 100 m² pow. użytkowej oraz min. 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (w tym miejsca garażowe); potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się

		lokalizację miejsc parkingowych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy tego terenu. W miejscach przeznaczonych na parkingi i postój pojazdów należy przeznaczyć minimum jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Warunek ten nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 9 – Poz. 751 2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne: 1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji; 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu; 3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) powiązanie układu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej projektowane w drogach dojazdowych. 3. Zaopatrzenie w wodę: 1) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć lub z projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 160mm, 2) sieci wodociągowe wraz z hydrantami powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi, 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych. 4. Odprowadzenie ścieków: 1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, 2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają wstępnego oczyszczenia z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających
--	--	--

		znajdujących się w granicach działek budowlanych , do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 200mm, 4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia, 5) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich; 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną: 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem; 2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych; 3) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obejmujący pas terenu po 17,5m od osi linii w obie strony oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obejmujący pas terenu po 7,5m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległościach mniejszych niż podane wyżej, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii ustalonych przepisami odrębnymi; ustalenie nie obowiązuje w sytuacji skablowania danej sieci elektroenergetycznej; 4) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg przepisów odrębnych; 5) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi; Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 10 – Poz. 751 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania, w przypadku wystąpienia potrzeb, nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej; 7) dla projektowanych stacji transformatorowych należy wydzielić działki o wymiarach 3,0 x 2,0m; 6. Telekomunikacja:
--	--	--

		1) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną; 2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych. 7. Zaopatrzenie w gaz: zasilanie w gaz w oparciu projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 30mm; 8. Zaopatrzenie w energię ciepłą: 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej nisko siarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny; 2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów. 9. Usuwanie odpadów: zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	--	---

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	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	- minimalna intensywność zabudowy 0,005 - maksymalna intensywność zabudowy 1,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- minimalna intensywność zabudowy 0,005 - maksymalna intensywność zabudowy 1,5
	Maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 11,0m, dopuszcza się podpiwniczenie tych budynków
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla działek o funkcji mieszkaniowej, funkcji usługowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla działek o funkcji mieszkaniowej, funkcji usługowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	3) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości min. 1 miejsce do parkowania na 100 m ² pow. użytkowej oraz min. 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (w tym miejsca garażowe); potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy tego

		terenu. W miejscach przeznaczonych na parkingi i postój pojazdów należy przeznaczyć minimum jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Warunek ten nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 9 – Poz. 751
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	<u>Nie dotyczy</u> .
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	<u>Nie dotyczy</u> .
	forma architektoniczna	<u>Nie dotyczy</u> .
	usytuowanie linii zabudowy	<u>Nie dotyczy</u> .
	intensywność wykorzystania terenu	<u>Nie dotyczy</u> .
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<u>Nie dotyczy</u> .
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<u>Nie dotyczy</u> .
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<u>Nie dotyczy</u> .
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<u>Nie dotyczy</u> .
	Minimalny udział	<u>Nie dotyczy</u> .

	procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem Deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli	Nie dotyczy

	przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	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 684.2024 z dnia 16 października 2024 roku wydana z up. Starosty Sochaczewskiego, znak sprawy: AB.6740.619.2024.MR,	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, O której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane Oraz oznaczenie organu,	Nie dotyczy	

Do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót: do dnia 20.10.2024 Planowany termin zakończenia robót: do dnia 28.02.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków 2	Budynki: A i B.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	• Brak odległości
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu dokonany zostanie zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015, powołaną w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju Zabezpieczenia środków nabywcy	Wpłaty na poczet ceny dokonywane są przez nabywców na indywidualne rachunki założone w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Sochaczewie.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I Przygotowanie inwestycji i rozpoczęcie budowy - termin zakończenia etapu 28.02.2025r.: - nabycie działki; - dokumentacja projektowa i pozwolenie na budowę; - przygotowanie działki do budowy; - kompletny stan zero (fundamenty); - ściany nośne parteru;	

	- strop nad parterem; Etap II Wykonawstwo - termin zakończenia etapu 31.06.2025r.: - ściany nośne piętra ; - wykonanie stropodachu i dachu ; - stolarka okienna; - ściany działowe w całym budynku; Etap III Wykonawstwo - termin zakończenia etapu 31.12.2025r.: - instalacja elektryczna na parterze i piętrze; - tynki na parterze i piętrze; - instalacja hydrauliczna na parterze i piętrze; - instalacja CO na parterze i piętrze ; - instalacja gazowa na parterze; Etap IV Wykonawstwo - termin zakończenia etapu 28.02.2026r.: - ocieplenie zewnętrzne i elewacja; - wylewki w całym budynku; - wykończenie części wspólnych; - drzwi zewnętrzne ; - utwardzenia: kostka brukowa, miejsca postojowe; - brama wjazdowa, chodnik; - oświetlenie terenu zewnętrznego; - ogrodzenie działki oraz ogródków lokatorskich; - teren zielony; - wiata śmietnikowa;
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
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	Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy: • jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, • jeżeli informacje zawarte w niniejszej 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 (to znaczy zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, w sytuacji gdy postanowienia wynikające z tych zmian podkreślono w treści umowy deweloperskiej wyraźnie w

	sposób jednoznaczny i widoczny), • jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, • jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej, • jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, • w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej, • w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, • 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, • w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, • w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, • w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, • jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie <u>art. 98</u> ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe. • W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, • W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy 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 niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w § 6 ust. 2 niniejszej umowy. • W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy
--	---

	deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. • W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. • W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. • W przypadku różnicy przekraczającej 2,00% (dwa procent) pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu a powierzchnią określoną w inwentaryzacji powykonawczej • W przypadku wzrostu ceny w następstwie zmiany stawki podatku od towarów i usług, w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny • Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w § 3 ust. 2 tego aktu, 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. • Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy lub niezawarcie umowy sprzedaży Lokalu jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	---

INNE INFORMACJE	
•	Informacja o:
•	Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego	Budynek 1 lokal 1 – 575 000pln
--------------------------	--------------------------------

albo domu jednorodzinnego	Budynek 1 lokal 2 – 595 000pln Budynek 2 lokal 1 – 575 000pln Budynek 2 lokal 2 – 595 000pln	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Budynek 1 lokal 1 – 72,66m2 Budynek 1 lokal 2 – 77,22m2 Budynek 2 lokal 1 – 72,66m2 Budynek 2 lokal 2 – 77,22m2 .	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Budynek 1 lokal 1 – 72,66m2 – 7913,57gr - cena za 1 m2 projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Budynek 1 lokal 2 – 77,22m2 – 7705,25gr - cena za 1 m2 projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Budynek 2 lokal 1 – 72,66m2 – 7913,57pln - cena za 1 m2 projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Budynek 2 lokal 2 – 77,22m2 – 7705,25gr - cena za 1 m2 projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nie- ruchomości 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	Do dnia: 31.08.2026 roku	
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	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne (parter + piętro)
	technologia wykonania	Tradycyjna: Ława fundamentowa - monolityczna zbrojona Ściany fundamentowe– bloczek betonowy Ściany zewnętrzne – dwuwarstwowe, murowane Ściany wewnętrzne – murowane Kominy – systemowe Schody – żelbetowe lub lekka

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		konstrukcja Strop – nad parterem strop żelbetowy, nad poddaszem strop stanowi więźba dachowa Dach – ustrój drewniany krokwiowo-płatwiowy, z drewna sosnowego Pokrycie dachu: blacha na rąbek stojący
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Budynek Teren wokół budynku: Powierzchnia utwardzona - kostka betonowa wchodzi: wew. chodnik + wew. droga wjazdowa oraz wew. miejsca postojowe, teren zielony – działki przynależne do lokali
	Liczba lokali w budynku	4 lokale mieszkalne, w tym jednym budynku
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	8 miejsc parkingowych zewnętrznych
	Dostępne media w budynku	Woda na cele bytowe z sieci miejskiej. Ścieki odprowadzane do zbiornika szczelnego. Energia elektryczna. Ogrzewanie za pomocą pieca gazowego, dwufunkcyjnego.
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	4 Lokale usytuowane w dwóch budynkach w zabudowie szeregowej
---	--

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Budynek 1 lokal 1 – 72,66m² Budynek 1 lokal 2 – 77,22m² Budynek 2 lokal 1 – 72,66m² Budynek 2 lokal 2 – 77,22m² Układ pomieszczeń – załącznik nr 1 - rzut kondygnacji z zaznaczonym lokalem mieszkalnym. Zakres i standard wykończenia: • Ława fundamentowa - monolityczna z betonu żwirowego • Ściany zewnętrzne – dwuwarstwowe, murowane na zaprawie cementowo-wapiennej z pustaków ceramicznych, ocieplone styropianem gr. 15cm (Styropol Styropian Eps 70-038) Fasada/Dach/Podłoga) oraz otynkowane tynkiem cienkowarstwowym. • Ściany wewnętrzne – murowane z pustaków ceramicznych gr. 25cm, działowe z cegły kratówki • Kominy – systemowe. • Schody – żelbetowe, monolityczne lub zabudowa lekka. • Strop – nad parterem strop żelbetowy gr. 16cm, nad poddaszem docieplenie stropu pianą gr. 10-15 cm. • Nadproża drzwiowe i okienne – monolityczne żelbetowe. • Dach – ustrój drewniany krokwiowo-płatwiowy, płatwie drewniane, podparte słupami drewnianymi, dach oparty na murlatach. • Pokrycie dachu: blacha na rąbek stojący Ruuki w kolorze 7024 -grafitowy. • Posadzki, tynki - wylewka betonowa, ściany wewnętrzne wykończone tynkiem gipsowym. • Stolarka drzwiowa – Drzwi wejściowe stalowe firmy Martom Arctic G 02/3 72mm • Stolarka okienna aluminiowa. • Źródło ciepła – piec gazowy, dwufunkcyjny (ogrzewanie podłogowe w łazience, dodatkowo w łazience grzejnik elektryczny, reszta pomieszczeń ogrzewanych kaloryferami). Otoczenie: Utwardzenia kostką betonową (podjazdy, chodnik wew., droga wewnętrzna). Nieruchomość ogrodzona ogrodzeniem panelowym wraz z bramą wjazdową i furtką. Lokal wydzielony w części ogrodowej. • Grunt przygotowany pod nasadzenia. • Złączka do zbiorników nieczystości płynnych w ogrodzeniu.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	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

(czytelny podpis i pieczęć Spółki)

Warszawa, dnia _____

Załączniki:

Załącznik Nr 1 – Rzuty Lokalu,

Załącznik Nr 2 – Koncepcja Projektu Zagospodarowania Terenu,

Załącznik Nr 3 – Wzór Umowy Deweloperskiej,

Załącznik Nr 4 – Harmonogram Wpłat,

Załącznik Nr 5 – Standard wykonania budynku i lokalu.