

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
OSIEDLE IDEA AQUARIUS
PRZY UL. LISTOPADOWEJ W RADOMIU



Data sporządzenia Prospektu Informacyjnego: 05.06.2026 roku



PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000908454
Adres	Siedziba: ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa Biuro sprzedaży: ul. Listopadowa 5, 26-601 Radom
NIP	5213578406
REGON	142567076
Nr telefonu	Siedziba firmy: 22 298 98 96 Biuro sprzedaży: 48 377 08 77
Adres poczty elektronicznej	idea@unidevelopment.pl
Adres strony internetowej	www.osiedleidea.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Deweloper Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością należy do grupy kapitałowej Unidevelopment SA. Spółka została zawiązana w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w tym przedsięwzięcia objętego niniejszym Prospektem Informacyjnym.

Unidevelopment SA (KRS 0000454437) to firma z kilkunastoletnim doświadczeniem w branży deweloperskiej. Spółka konsekwentnie wzmacnia swoją pozycję na polskim rynku realizując kolejne inwestycje w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, a także w Gdańsku.

Projekty spółek z grupy Unidevelopment SA znajdują uznanie w oczach ekspertów, co ma odzwierciedlenie w licznych nagrodach przyznanych przez środowiska branżowe. Między innymi kapituła Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa (PZPB) wielokrotnie wyróżniła spółkę Unidevelopment Certyfikatem Dewelopera. Certyfikat otrzymują wyłącznie rzetelne i wiarygodne firmy działające na krajowym rynku nieruchomości.

Unidevelopment SA jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego.

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera	Deweloper wybudował 865 mieszkań w następujących projektach deweloperskich w Radomiu: Osiedle Idea Aurora, Osiedle Idea Orion, Osiedle Idea Venus, Osiedle Idea Alfa, Osiedle Idea Omega, Osiedle Idea Leo oraz Osiedle Idea Ogrody I, Osiedle Idea Ogrody II i Osiedle Idea Ogrody III
---	---

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nazwa inwestycji		Kusocińskiego	
Adres	ul. Janusza Kusocińskiego 5, Gdańsk		
Data rozpoczęcia	28.11.2023 roku		
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	7.10.2025 roku		
Liczba mieszkań	132		

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nazwa inwestycji	Osiedle Idea Aurora	
Adres	ul. Listopadowa 17J i 17H Radom	
Data rozpoczęcia	28.02.2024 roku	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.07.2025 roku	
Liczba mieszkań	167	

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Nazwa inwestycji	Osiedle Idea Orion	
Adres	ul. Listopadowa 17F i 17G	
Data rozpoczęcia	19.05.2023 roku	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	5.11.2024 roku	
Liczba mieszkań	167	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Wobec dewelopera nie prowadzono oraz nie prowadzi się żadnych postępowań egzekucyjnych na kwotę powyżej 100 000 zł.
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Nieruchomość położona w Radomiu, w rejonie ul. Listopadowej w dzielnicy Wacyn, stanowiąca działki nr 321, 322, 323, 231/154 , obręb 0010 Kaptur, ark.20; Nieruchomość przedstawia Załącznik nr 4 do Prospektu Informacyjnego.
Nr księgi wieczystej	Księga wieczysta KW nr RA1R/00185270/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	
<i>Mogą pojawić się wpisy roszczeń w trybie art.20 ust. 5 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, o ustanowienie z najwyższym pierwszeństwem hipotek na zabezpieczenie wierzytelności banków hipotecznych z tytułu umów kredytu hipotecznego na sfinansowanie zakupu lokali.</i>	
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	Zostały określone w Załączniku nr 6a oraz Załączniku nr 6b do Prospektu Informacyjnego	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Zostały opisane w Załączniku nr 6a do Prospektu Informacyjnego
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak miejscowego planu rewitalizacji
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy

	Inne	Decyzja nr OŚR.6220.21.2018.DK o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Radomia w dniu 7.02.2020 roku
--	------	--

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim (w opracowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Radiostacja” na obszarze położonym przy ulicy Przytyckiej w Radomiu – etap I)
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	

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	Brak 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
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	

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
	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim została wydana przez Prezydenta Miasta Radomia Decyzja Nr 443/2021 o warunkach zabudowy z dnia 05.10.2021 r.	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej (północnej) - w zakresie od 15m do 64m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – w zakresie od 7m do 14m od poziomu terenu do górnej krawędzi poziomej attyki lub okapu dachu - dla budynku 6B oraz w zakresie od 7m do 18m od poziomu terenu do górnej krawędzi poziomej attyki lub okapu dachu - dla budynku 6A.
	forma architektoniczna	Geometria dachu – dach płaski z możliwością ukrycia za poziomą attyką (o wysokości max 14m n.p.t. dla budynku 6B i o wysokości max 18m dla budynku 6A). Wysokość najwyższego punktu przekrycia max 14m n.p.t. dla budynku 6B i max 18m n.p.t. dla budynku 6A. Dopuszcza się dach wielospadowy o kącie nachylenia do 35st. i wysokości max do górnej krawędzi kalenicy z zachowaniem ww. parametrów.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od dz. nr ew. 231/157, która obecnie stanowi działki nr 327, 324, 321.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - max 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem. Ponadto min. 30% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach – ostateczna decyzja Prezydenta Miasta Radomia z dnia 7.02.2020r.znak OŚR.6220.21.2018.DK. Podczas realizacji i eksploatacji inwestycji należy zachować

		warunki zawarte w ww. Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak takich wymagań
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren, na którym przewidziana jest lokalizacja inwestycji położony jest poza zasięgiem oddziaływania dóbr kultury ustanowionych przepisami odrębnymi.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak takich wymagań
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd (dostęp do drogi publicznej) - od strony ul. Listopadowej (droga gminna) przez działki nr ewid. 231/120, 231/149, 231/145, 231/150, 231/158. Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na terenie wg. wskaźników: - min. 1,1 miejsce / 1 mieszkanie - min. 2 miejsca / 100 m ² powierzchni użytkowej handlu i usług.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach dysponenta. Odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach dysponenta. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii. Zaopatrzenie w energię ciepłą - z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach dysponenta. Odprowadzenie wód opadowych - na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 30% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną
	Nadziemna intensywność zabudowy	Brak parametru
	Wysokość zabudowy	wysokości od 14 m do 18 m n.p.t.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zostały opisane w Załączniku nr 6a do Prospektu Informacyjnego
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	Zostały opisane w Załączniku nr 6a do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw-powodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej		
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego		
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej		
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym		

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	Decyzją Nr 163/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r. znak Arl. 6740.1.171.2023.IH Prezydent Miasta Radomia zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla Unidevelopment Spółka Akcyjna. Powyższa decyzja na podstawie Decyzji Prezydenta Miasta Radomia nr 192/2023 z dnia 6 czerwca 2023 r. została przeniesiona na Dewelopera - Nowa IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy czym wszystkie opisane wyżej decyzje są ostateczne w administracyjnym toku instancji oraz nie zostały zaskarżone do sądu administracyjnego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy – przedsięwzięcie deweloperskie w trakcie budowy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U.z 2020 r. poz. 1333,2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11,234,2821 784), 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 BUDOWY - 25.05.2026 roku. PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA PRAC BUDOWLANYCH w ramach Inwestycji, rozumiany jako wpis kierownika budowy do dziennika budowy Inwestycji o zakończeniu prac – 28.10.2027 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 (dwa budynki)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między budynkami wynosi 30,83 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej Budynków i lokali wykazywać będzie powierzchnię Lokalu obmierzoną na zasadach wskazanych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. nr 1609 z późn. zm.) oraz na podstawie polskiej normy PN - ISO 9836: 2022-07 o nazwie „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	- środki własne 18%; - kredyt bankowy 34%; - środki nabywców 48%.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Lubelski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Końskowoli
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%

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Rachunek Powierniczy, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</p> <ol style="list-style-type: none">1. Deweloper w celu zapewnienia środków ochrony, o których mowa w art. 6 Ustawy zawarł w dniu 27.05.2026 r. z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Końskowoli („Bank”) umowę nr 901020/18/2026 o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla Dewelopera - numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego 60 8741 0004 0090 1020 2000 0200.2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące dokonanych wpłat i wypłat.3. Nabywca dokonuje wpłat zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie.4. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu przez Bank lub kasę zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego 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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.5. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych.6. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.7. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, przy czym termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą.8. Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.9. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub Kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana w tym na zasadach opisanych w niniejszym paragrafie.10. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym
--	---

	<p>dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub Kasie po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy, przy czym w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku.</p> <p>11. W czasie obowiązywania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w terminie jej wypowiedzenia umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.</p> <p>12. Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, przy czym Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku informacyjnego o otwarciu nowego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>13. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości przez Komisję Nadzoru Finansowego informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 793) wobec banku lub Kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą. Przy czym w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą Deweloper informuje Nabywcę, na papierze lub innym trwałym nośniku, o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub Kasy, o którym mowa wyżej.</p> <p>14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank lub Kasa prowadzący aktualnie mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu.</p> <p>15. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym bank lub Kasa prowadzący aktualnie mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń.</p> <p>16. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, przy czym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, którymi obciążony jest Deweloper, zgodnie z art.14 ust.1 Ustawy.</p> <p>17. Pełnomocnik Dewelopera informuję Nabywcę, że:</p>
--	--

	<p>a) Deweloper nalicza i przekazuje składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej: DFG), o którym mowa w Rozdziale 8 Ustawy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 49 Ustawy;</p> <p>b) wysokość składki na DFG jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonej w rozporządzeniu 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 (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1341), która wynosi 0,45%.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Lubelski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Końskowoli

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Etapy	Zakres etapów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	Terminy zakończenia etapów	Procentowy podział kosztów etapów	Procentowy podział kosztów etapów narastająco
Etap 1	Prace przygotowawcze w zakresie:	15.06.2026	10%	10%
	nieruchomość/grunt			
	Dokumentacja projektowa			
	uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę			
	zagospodarowanie placu budowy			
Etap 2	Wykonanie części robót fundamentowych, zakres prac:	28.09.2026	10%	20%
	wykopy związane z kubaturą budynków			
	pale fundamentowe - budynek 6A			
	pale fundamentowe - budynek 6B			
	płyta fundamentowa (bez rampy wjazdowej) - budynek 6A			
płyta fundamentowa (bez rampy wjazdowej) - budynek 6B				
Etap 3	Wykonanie części stanu "0", zakres prac:	23.11.2026	10%	30%
	wykonanie ścian konstrukcyjnych i słupów konstrukcyjnych w części podziemnej hali garażowej - budynek 6A			
	wykonanie ścian konstrukcyjnych i słupów konstrukcyjnych w części podziemnej hali garażowej - budynek 6B			

	wykonanie konstrukcji stropu nad halą garażową (bez otworów po żurawiu, bez rampy wjazdowej) - budynek 6A			
	wykonanie konstrukcji stropu nad halą garażową (bez otworów po żurawiu, bez rampy wjazdowej) - budynek 6B			

Etap 4	Wykonanie części stanu surowego otwartego, zakres prac:	15.02.2027	13%	43%
	wykonanie konstrukcji budynku (bez likwidacji otworów technologicznych) - do poziomu stropu nad 2. kondygnacją - budynek 6A			
	wykonanie konstrukcji budynku (bez likwidacji otworów technologicznych) - do poziomu stropu nad 2. kondygnacją - budynek 6B			
	roboty murowe zewnętrzne – w zakresie do 2. kondygnacji - budynek 6A			
	roboty murowe zewnętrzne – w zakresie do 2. kondygnacji - budynek 6B			
	rozpoczęcie prac instalacyjnych w zakresie poziomów instalacji sanitarnych oraz instalacji elektrycznych w garażu			

Etap 5	Wykonanie części stanu surowego otwartego, zakres prac:	07.04.2027	12%	55%
	wykonanie części pionów instalacji C.O. oraz wod-kan (bez urządzeń, osprzętu i izolacji)			
	wykonanie konstrukcji budynku (bez otworów technologicznych)			
	wykonanie części przyłączy i sieci wod-kan do budynków			
	roboty murowe zewnętrzne			

Etap 6	Wykonanie części stanu surowego zamkniętego, zakres prac:	30.06.2027	15%	70%
	wykonanie izolacji pokrycia dachowego			
	zakończenie robót murowych wewnętrznych			
	wykonanie części instalacji elektrycznych podtynkowych w lokalach (bez urządzeń i osprzętu)			
	rozpoczęcie wykonywania tynków w lokalach mieszkalnych			

	montaż stolarki okiennej lokali mieszkalnych (bez osprzętu)			
--	---	--	--	--

Etap 7	Wykonanie części robót wykończeniowych, zakres prac:	27.08.2027	20%	90%
	wykonanie części instalacji podposadzkowych wod-kan i C.O. w lokalach mieszkalnych (bez urządzeń i osprzętu)			
	wykonanie tynków w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych			
	montaż wind bez UDT i uruchomienia			
	wykonanie części elewacji (rozpoczęcie wykonywania izolacji termicznej)			
	wykonanie części posadzek w lokalach mieszkalnych			
	rozpoczęcie montażu części drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych (bez osprzętu)			

Etap 8	Zakończenie budowy, zakres prac:	30.11.2027	10%	100%
	wpis kierownika budowy do dziennika budowy potwierdzający zakończenie prac budowlanych			
	wykonanie prac niewymienionych oraz wyłączonych w Etapach 1-7 powyżej			
	montaż drzwi wejściowych do klatek schodowych w poziomie parteru			
	elewacja			
	wykończenie części wspólnych			
	zagospodarowanie terenu			
	instalacje sanitarne			
	instalacje elektryczne			
	balustrady wewnętrzne i zewnętrzne			
	Uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie			

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zgodnie z zapisami §4 Umowy Deweloperskiej - Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT regulowanym ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852), przy czym Deweloper w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku VAT powiadomi Nabywcę o zmianach, wraz z podaniem nowej Ceny. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie Ceny, nie później niż w terminie oznaczonym jako termin zapłaty ostatniej części Ceny, przy czym oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy w przypadku, o którym
---	--

	<p>mowa w niniejszym ustępie jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w §8 ust. 16 Umowy, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p> <p>- Cena może ulec zmianie w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy Projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego wskazaną w § 3 ust. 1 Umowy, a Powykonawczą Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej. W takim przypadku:</p> <p>(1) gdy Powykonawcza Powierzchnia Użytkowa Lokalu Mieszkalnego określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie większa od Projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego wskazanej w § 3 ust. 1 Umowy, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana w związku ze zmianą wartości Lokalu Mieszkalnego wyliczoną według wzoru: iloczyn Powykonawczej Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego określonej w inwentaryzacji powykonawczej i kwoty za 1m² wskazanej w ust. 1 paragrafu 4. O korekcie Ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej w terminie jednego miesiąca przed dniem zawarcia Umowy Przyrzeczonej. W przypadku korekty Ceny, o której mowa powyżej Nabywca zobowiązany będzie zapłacić nadwyżkę ponad kwotę wskazaną w § 4 ust. 1 Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji w tym zakresie, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej,</p> <p>(2) gdy Powykonawcza Powierzchnia Użytkowa Lokalu Mieszkalnego określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza od Projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego wskazanej w § 3 ust. 1 Umowy, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana w związku ze zmianą wartości Lokalu Mieszkalnego wyliczoną według wzoru: iloczyn Powykonawczej Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego określonej w inwentaryzacji powykonawczej i kwoty za 1m² wskazanej w ust. 1 paragrafu 4. O korekcie Ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej w terminie jednego miesiąca przed dniem zawarcia Umowy Przyrzeczonej. W przypadku powstania nadpłaty wynikającej z różnicy pomiędzy Projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego wskazaną w § 3 ust. 1 Umowy, a Powykonawczą Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej, Deweloper zwróci Nabywcy tę nadpłatę w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Nabywcy pisemnej informacji ze wskazaniem rachunku bankowego, na który ma dokonać przelewu;</p> <p>(3) skorzystania przez Nabywcę z odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich, polegających na zmianie układu ścian działowych w nabywanym Lokalu Mieszkalnym, gdy Powykonawcza Powierzchnia Użytkowa Lokalu Mieszkalnego określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie większa od ujawnionej na karcie branżowej projektowanej nowej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana o wartość wyliczoną według wzoru: iloczyn różnicy pomiędzy Powykonawczą Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej, a projektowaną nową powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego wynikającą z zamówienia wyżej opisanych zmian lokatorskich polegających na zmianie układu ścian działowych i kwoty za 1m² wskazanej w ust. 1 paragrafu 4. O korekcie Ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej w terminie jednego miesiąca przed dniem zawarcia Umowy Przyrzeczonej. W przypadku korekty Ceny, o której mowa powyżej Nabywca zobowiązany będzie zapłacić nadwyżkę ponad kwotę wskazaną w § 4 ust. 1 Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia</p>
--	--

	<p>otrzymania od Dewelopera informacji w tym zakresie, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej;</p> <p>(4) skorzystania przez Nabywcę z odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich, polegających na zmianie układu ścian działowych w nabywanym Lokalu Mieszkalnym, gdy Powykonawcza Powierzchnia Użytkowa Lokalu Mieszkalnego określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza od ujawnionej na karcie branżowej projektowanej nowej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana o wartość wyliczoną według wzoru: iloczyn różnicy pomiędzy projektowaną nową powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego wynikającą z zamówienia wyżej opisanych zmian lokatorskich polegających na zmianie układu ścian działowych, a Powykonawczą Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej i kwoty za 1m² wskazanej w ust. 1 paragrafu 4. O korekcie Ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej w terminie jednego miesiąca przed dniem zawarcia Umowy Przyrzeczonej. W przypadku korekty Ceny, o której mowa powyżej Deweloper zwróci Nabywcy tę różnicę w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Nabywcy pisemnej informacji ze wskazaniem rachunku bankowego, na który ma dokonać zwrot;</p> <p>(5) ponadto, jeżeli pomiędzy Projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego wskazaną w § 3 ust. 1 Umowy a Powykonawczą Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej lub pomiędzy projektowaną nową powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego wynikającą z zamówienia wyżej opisanych zmian lokatorskich polegających na zmianie układu ścian działowych, a Powykonawczą Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej, wystąpi różnica o więcej niż 2% (dwa procent), to Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji w tym zakresie, nie później niż do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej.</p>
--	--

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	<p>Prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, dalej jako „Umowa”</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:</p> <p>1) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian na których włączenie do treści Umowy wyraził zgodę Nabywca,</p> <p>3) jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy;</p> <p>7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego,</p>

	<p>8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu,</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem,</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w §7 niniejszej umowy, w przypadku uznania wady istotnej przez Dewelopera w Protokole Odbioru,</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej na zasadach określonych w §7 niniejszej Umowy,</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228 ze zm.).</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy, przy czym <u>Nabywca zachowuje roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.</u></p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunków gwarancji.</p> <p>7. W przypadku, o którym mowa w pkt 10, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od dnia upływu terminu na usunięcia wady istotnej przez Dewelopera, zgodnie z postanowieniami § 7 Umowy.</p> <p>8. W przypadku, o którym mowa w pkt 11, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od dnia uzyskania opinii rzeczoznawcy budowlanego, potwierdzającej istnienie wady istotnej, zgodnie z postanowieniami § 7 Umowy.</p> <p>9. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy z prawem do zatrzymania zadatku w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w Umowie, 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.</p> <p>10. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy z prawem do zatrzymania zadatku w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 9 i 10 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>13. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron zgodnie z jej postanowieniami lub jej rozwiązania przez Strony, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone na poczet realizacji Umowy kwoty wypłacone Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, pomniejszone o ewentualne należne</p>
--	--

	<p>Deweloperowi kary umowne, odsetki, odszkodowanie, zadek lub koszty, o których mowa w § 7 Umowy albo powiększone o należną Nabywcy kwotę podwójnego zadatku, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego otrzymania oświadczenia o odstąpieniu oraz po przedłożeniu Deweloperowi przez Nabywcę pisemnej informacji o numerze rachunku bankowego, na który Deweloper ma dokonać przelewu.</p> <p>114. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron lub jej rozwiązania przez Strony, Deweloper na podstawie postanowień Umowy wystawi i prześle Nabywcy dwa egzemplarze faktur korygujących do faktur sprzedaży lub faktur zaliczkowych, wystawionych i wysłanych Nabywcy zgodnie z postanowieniami §4 ust. 5 pkt 2) Umowy, a Nabywca zobowiązuje się te faktury podpisać i jeden egzemplarz odesłać Deweloperowi, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich otrzymania.</p> <p>15. Nabywca ma prawo w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia zawarcia Umowy, odstąpić od Umowy w przypadku niezyskania przez Nabywcę kredytu bankowego na sfinansowanie zakupu przedmiotu Umowy, po przedstawieniu przez Nabywcę Deweloperowi 2 (dwóch) pisemnych negatywnych decyzji banków w tym przedmiocie, wydanych z innej przyczyny niż braki formalne wniosku kredytowego. Do odstąpienia od Umowy z przyczyny, o której mowa w niniejszym ustępie, stosuje się odpowiednio postanowienia §8 ust. 13 i ust.14 oraz § 8 ust. 16 Umowy.</p> <p>16. Strony postanawiają, że za okoliczność uprawniającą Nabywcę do odstąpienia od umowy w trybie art. 394 k.c., z konsekwencjami zwrotu Nabywcy otrzymanej kwoty zadatku oraz bez obowiązku zapłaty Nabywcy sumy dwukrotnie wyższej, uznają poniżej wskazane sytuacje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w przypadku wskazanym w § 4 ust. 8 Umowy – tj., gdy w wyniku zmiany podatku VAT Cena ulegnie zmianie, z zachowaniem procedury określonej w § 4 ust.8, 2) w przypadku i na warunkach wskazanych w § 4 ust. 7 lit. c) Umowy – tj. gdy wystąpi różnica o więcej niż 2 % pomiędzy Projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego wskazaną w § 3 ust. 1 Umowy a powierzchnią użytkową Lokalu określoną w inwentaryzacji powykonawczej lub pomiędzy projektowaną nową powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego powstałą w wyniku skorzystania przez Nabywcę z odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich, polegających na zmianie układu ścian działowych w nabywanym Lokalu Mieszkalnym z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 8 pkt 3) i 4) Umowy, a Powykonawczą Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej 3) w przypadku wskazanym w § 8 ust. 15 Umowy – tj. niezyskaniu przez Nabywcę kredytu bankowego na sfinansowanie zakupu przedmiotu Umowy, o ile Nabywca przedstawi Spółce 2 (dwie) pisemne negatywne decyzje banków w tym przedmiocie, z przyczyny innej niż braki formalne wniosku, z zachowaniem procedury określonej w § 8 ust. 15 Umowy. <p>§ 4 ust.2 pkt 4) Umowy deweloperskiej:</p> <p>Strony zastrzegają, że Deweloperowi w terminie 90 dni kalendarzowych od dnia zawarcia Umowy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, które to prawo Deweloper może wykonać składając Nabywcy pisemne oświadczenie o odstąpieniu, przy czym odstąpienie może być dokonane wyłącznie w przypadku, jeżeli w terminie określonym w paragrafie 4 do zapłaty zadatku, łączna kwota zadatku nie zostanie zapłacona przez Nabywcę.</p>
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu

jednorodzinne 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 jednorodzinne 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.

Informacja o zgodzie wierzyciela hipotecznego:

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 z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniami finansowymi Dewelopera oraz spółki dominującej wobec niego za ostatnie dwa lata
- 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,
 - ~~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 jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Lubelskim Banku Spółdzielczym z siedzibą w Końskowoli, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1133).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego z siedzibą w Końskowoli,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 3 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Lubelski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Końskowoli, korzysta także z następujących znaków towarowych: - nie korzysta ze znaku towarowego

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1993 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1133).

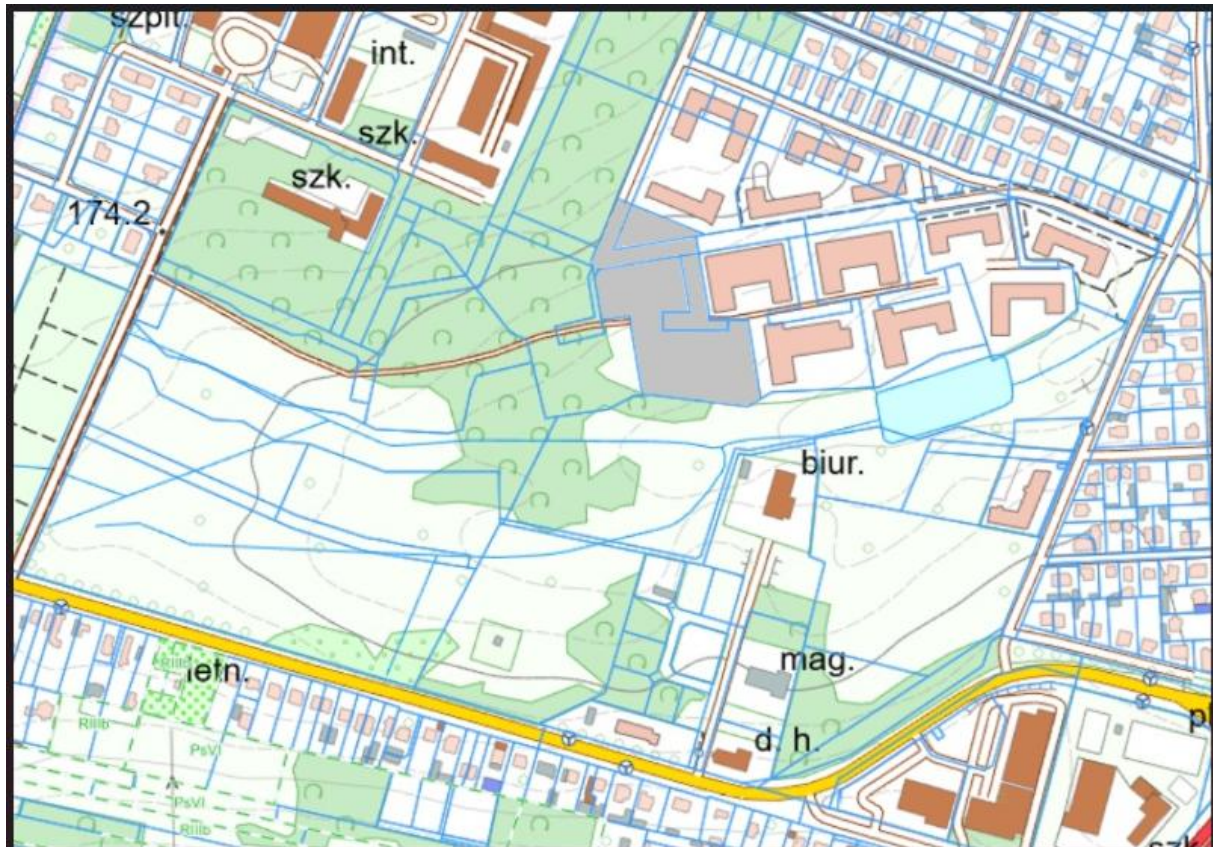
Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1993 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Szkic Nieruchomości

Nieruchomości położona jest w Radomiu, gmina i powiat Miasto Radom, województwo mazowieckie, obręb 0010 Kaptur, składająca się z działek o numerach ewidencyjny **231/154, 321, 322 i 323** o łącznej powierzchni **1,3598 ha**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr **RA1R/00185270/7**





Nieruchomość

STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH, LOKALI USŁUGOWYCH ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH

OTOCZENIE

Teren	<ul style="list-style-type: none"> • Nieogrodzony; • Wydzielone ogródki lokatorskie (zgodnie z projektem);
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> • Lokalizacja kamer zgodna z projektem instalacji elektrycznych;
Drogi, chodniki	<ul style="list-style-type: none"> • Kostka betonowa, grubość uzależniona od miejsca występowania; • Szlaban otwierany automatycznie za pomocą pilota;
Zieleń i Drobne Formy Architektury	<ul style="list-style-type: none"> • Drzewa, krzewy, trawniki, nasadzenia (według projektu zieleni); • Elementy małej architektury - ławki, leżaki parkowe, stojaki na rowery, kosze na śmieci (według projektu); • Plac zabaw (według projektu, wspólny z etapem Aurora); • Pergole parkowe według projektu zagospodarowania terenu; • Ogrody deszczowe zgodne z projektem zieleni;
Instalacje związane z otoczeniem budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Oświetlenie terenu osiedla (zgodnie z projektem); • Monitoring wizyjny (zgodnie z projektem); • Instalacja odgromowa; • Kanalizacja deszczowa; • Instalacja wodna do podlewania zieleni (części wspólne)
Miejsca postojowe naziemne	<ul style="list-style-type: none"> • Kostka betonowa; • Indywidualne blokady parkingowe dla niektórych miejsc przed szlabanem (lokalizacja zgodna z projektem zagospodarowania terenu);

KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE BUDYNKÓW

Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Słupowo-płytowa, ścienna, żelbetowa monolityczna, murowana;
Fundamenty	<ul style="list-style-type: none"> • Płyta fundamentowa żelbetowa monolityczna, wykonana w technologii „betonu wodoszczelnego”; • Płyta fundamentowa oparta częściowo za pomocą pali fundamentowych (zgodnie z projektem); • Hydroizolacja powłokowa ścian zewnętrznych garażu podziemnego;
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane i żelbetowe monolityczne zgodne z projektem konstrukcji; • Lokalnie w ścianach słupy i trzpienie żelbetowe;
Ściany międzylokalowe i od strony komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane lub żelbetowe monolityczne zgodne z projektem konstrukcji;
Stropy	<ul style="list-style-type: none"> • Żelbetowe monolityczne;

Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Stropodach pełny wraz z odwodnieniem (według projektu);
Wykończenie zewnętrzne budynków	<ul style="list-style-type: none"> • Elewacja budynków w technologii lekka-mokra (BSO) wraz z elementami okładzin dekoracyjnych (zgodnie z projektem);

GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY

Ściany	<ul style="list-style-type: none"> • Ściany zewnętrzne i słupy - żelbetowe monolityczne nietynkowane; • Ściany wewnętrzne - żelbetowe monolityczne lub murowane nietynkowane;
Posadzka	<ul style="list-style-type: none"> • Płyta garażowa żelbetowa ze spadkami w konstrukcji, pokryta żywicą z oznakowaniem miejsc postojowych i z elementami organizacji ruchu; • Odwodnienie liniowe (rynsztek frezowany) – zgodnie z projektem;
Boksy rowerowe	<ul style="list-style-type: none"> • Wydzielone ogrodzeniem systemowym z siatki lub blachy – ażurowe; • Oświetlenie indywidualne; • W obrębie boksów rowerowych mogą przebiegać poziomo lub pionowo instalacje infrastrukturalne budynku wraz z zaworami i rewizjami m.in. takie jak instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, centralnego ogrzewania, elektryczne oraz elementy konstrukcyjne budynku; • W miejscach przewidzianych w dokumentacji projektowej możliwe miejscowe obniżenia wysokości;
Brama garażowa	<ul style="list-style-type: none"> • Otwierana automatycznie za pomocą pilota; • Kamera monitoringu skierowana na bramę od wnętrza garażu;
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja mechaniczna z czujkami tlenu węgla; brak możliwości parkowania samochodów wyposażonych w instalację LPG; • Elektryczna - oświetleniowa z oprawami; • Kamery monitoringu zgodnie z projektem; • Kanalizacyjna wraz z odwodnieniem liniowym (frezowanym); • Nad miejscami postojowymi mogą przebiegać poziomo instalacje infrastrukturalne budynku wraz z zaworami i rewizjami m.in. takie jak instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, centralnego ogrzewania, elektryczne i inne; • Wyznaczone miejsca pod montaż jednostek klimatyzacji dla lokali usługowych;

KOMÓRKI LOKATORSKIE W GARAŻU

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Drzwi ażurowe z blachy lub siatki lub pełne stalowe; • Posadzka betonowa z żywicą lub malowana farbą do betonu lub wykończona gresem; • Sufity i ściany niemalowane i nietynkowane; • Oświetlenie indywidualne; • W obrębie komórek mogą przebiegać poziomo lub pionowo instalacje infrastrukturalne budynku wraz z zaworami i rewizjami m.in. takie jak instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, c.o., elektryczne oraz elementy konstrukcyjne budynku; • W miejscach przewidzianych w dokumentacji projektowej możliwe miejscowe obniżenia wysokości;
--------------------	--

WYDZIELONE POMIESZCZENIA TECHNICZNE

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Drzwi pełne stalowe; • Posadzka betonowa z żywicą lub malowana farbą do betonu lub gres, w pomieszczeniach mokrych gres lub inna posadzka zgodnie z wymogami gestorów mediów; • Sufity i ściany niemalowane i nietynkowane;
--------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Oświetlenie;
--	--

WÓZKOWNIA

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Po jednym pomieszczeniu w każdym z budynków na parterze; • Wejście od zewnątrz; • Drzwi -z kontrolą dostępu, • Posadzka betonowa wykończona płytkami gresowymi • Sufity i ściany – tynkowane i malowane; • Oświetlenie; • W obrębie wózkowni mogą przebiegać poziomo lub pionowo instalacje infrastrukturalne budynku wraz z zaworami i rewizjami m.in. takie jak instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, c.o., elektryczne oraz elementy konstrukcyjne budynku;
-------------	---

-MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Pomieszczenie wspólne dla lokali mieszkalnych i usługowych (dla budynku 6A); • Wydzielone pomieszczenia w parterach budynków – dostępne od zewnątrz; • Posadzka betonowa wykończona płytkami gresowymi; • Ściany – wykończone w części płytkami gresowymi; • Sufit – ocieplony wełną; • Drzwi z kontrolą dostępu (zgodnie z projektem); • Oświetlenie; • Punkt czerpalny wody wraz z kratką ściekową;
-------------	--

WEJŚCIA DO BUDYNKU - PRZEDSIONKI

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Drzwi wejściowe – aluminiowe, przeszklone szkłem bezpiecznym; • Posadzka – z płytek gresowych; • Ściany - tynk gipsowy malowany, lustro, dekoracyjna płyta laminowana (zgodnie z projektem wewnątrz) • Sufity - tynk gipsowy lub sufity podwieszane, malowane; • Tablica ogłoszeń i skrzynka na listy wkomponowana w wystrój przedsionka; • Wycieraczka systemowa przy wejściu do budynku oraz w przedsionku; • Instalacja wideodomofonowa przy wejściach do klatek schodowych; • Drzwi wejściowe do klatek z patio oraz drzwi wejściowe do klatek z garażu wyposażone w kontrolę dostępu • Przy drzwiach zewnętrznych oznaczenia klatek i mieszkań;
Instalacje elektryczne	<ul style="list-style-type: none"> • Oprawy oświetleniowe załączane czujnikami ruchu; • Monitoring (zgodnie z projektem)

KLATKI SCHODOWE, HOLE PARTEROWE I PIĘTROWE

Drzwi wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> • Aluminiowe, przeszklone;
Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Posadzka – z płytek gresowych; • Sufity - tynk gipsowy lub sufity podwieszane, malowane; • Ściany - tynk gipsowy malowany, dekoracyjne płyty laminowane (z wyjątkiem kondygnacji -1) - zgodnie w projektem wewnątrz; • Portale windowe - dekoracyjne płyty laminowane (z wyjątkiem kondygnacji -1) - zgodnie w projektem wewnątrz; • Portale drzwi do mieszkań – dekoracyjne płyty laminowane (zgodnie w projektem wewnątrz); • Identyfikacja wizualna (według projektu);
Balustrady	<ul style="list-style-type: none"> • Stalowe ażurowe, malowane proszkowo; pochwyt drewniany;

Okna	<ul style="list-style-type: none"> • Aluminiowe lub PVC;
Instalacje elektryczne	<ul style="list-style-type: none"> • Oprawy oświetleniowe załączane czujnikiem ruchu;
Szachty instalacyjne	<ul style="list-style-type: none"> • Liczniki: wody zimnej, wody ciepłej, centralnego ogrzewania - przyporządkowane do każdego lokalu; • Liczniki energii elektrycznej – przygotowane miejsce do montażu liczników w szachtach lub w wydzielonych pomieszczeniach technicznych; • Szachty instalacyjne zabudowane (zamknięte) – według projektu;
Windy	<ul style="list-style-type: none"> • np. Schindler lub innego producenta (równoważne); • Interkom połączony z serwisem producenta; • Monitoring (zgodnie z projektem);

MIESZKANIA

Drzwi wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> • Antywłamaniowe klasy RC3 lub wyższej; • Skrzydło drzwi - blacha stalowa ocynkowana z wzmocnieniami, wypełnienie z wełny mineralnej, okładzina gładka, laminowana; • Zewnętrzna i wewnętrzna okładzina drzwi dopasowana kolorystycznie do projektu części wspólnych; • Ościeżnica – stalowa; • Wyposażenie - zawiasy regulowane, próg, wizjer, zamek główny wieloryglowy;
Ściany	<ul style="list-style-type: none"> • Konstrukcyjne, murowane lub żelbetowe zgodnie z projektem konstrukcji; • Ściany międzylokalowe – murowane i/lub żelbetowe; • Ściany działowe między pokojami - murowane z bloczków gipsowych lub z bloczków/płyt z betonu komórkowego; • Ściany zabudów szachtów instalacyjnych, ściany kuchni i łazienek - murowane z bloczków gipsowych lub z bloczków/płyt z betonu komórkowego; ściany zabudów szachtów mogą też być murowane z bloczków wapienno-piaskowych; • Ściany z bloczków gipsowych lub z bloczków/płyt z betonu komórkowego - szpachlowane, pozostałe ściany tynkowane - tynk gipsowy maszynowy (z nacięciami dylatacyjnymi); • Ściany niemalowane;
Sufity	<ul style="list-style-type: none"> • Tynk gipsowy maszynowy (z nacięciami dylatacyjnymi); • Niemalowane;
Podłoża pod posadzki	<ul style="list-style-type: none"> • Szlichta cementowa, dylatowana;
Okna i drzwi balkonowe	<ul style="list-style-type: none"> • Stolarka PVC; potrójny pakiet szybowy, ramy dwukolorowe (zgodnie z projektem) • W wybranych lokalach - drzwi balkonowe w salonie przesuwne (zgodnie z projektem); • Nawietrzaki w ramie okna i/lub w ścianie wg projektu; • Na parterze (w wybranych lokalach) – pakiet w klasie RC2 (zgodnie z projektem);
Parapety	<ul style="list-style-type: none"> • Brak – do indywidualnego montażu przez Nabywcę;
Drzwi wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Brak- otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi, ościeża nietynkowane;
Aneksy kuchenne	<ul style="list-style-type: none"> • Podejście instalacji wodociągowej zakończone na ścianie w pobliżu urządzeń; prowadzone po ścianach (bez wkuwania);

	<ul style="list-style-type: none"> • Podejście kanalizacyjne zakończone trójnikiem na ścianie szachtu (do rozprowadzenia pod przybory przez klienta); • Ściany i sufity – tynkowane lub szpachlowane, niemalowane;
Łazienki/WC	<ul style="list-style-type: none"> • Podejście instalacji wodociągowej zakończone na ścianie w pobliżu urządzeń; prowadzone po ścianach (bez wkuwania); • Podejście kanalizacyjne zakończone trójnikiem na ścianie szachtu (do rozprowadzenia pod przybory przez klienta); • Bez białego montażu; • Ściany – nieszpachlowane, tynkowane na ostro (z nacięciami dylatacyjnymi); • Sufity – tynk gipsowy niemalowany;
Instalacja C.O	<ul style="list-style-type: none"> • Grzejniki płytowe c.o. z głowicami termostatycznymi; • W łazienkach grzejniki łazienkowe drabinkowe z głowicami termostatycznymi; • Instalacja lokalowa podposadzkowa, trójnikowa (rury z tworzywa sztucznego); • Indywidualne liczniki ciepła dostępne do odczytu z klatki schodowej;
Instalacja wody	<ul style="list-style-type: none"> • Instalacja lokalowa podposadzkowa (rury z tworzywa sztucznego); • Indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody, dostępne do odczytu z klatki schodowej ze zdalnym odczytem;
Instalacja kanalizacyjna	<ul style="list-style-type: none"> • Z tworzywa sztucznego;
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja grawitacyjna; (w wybranych mieszkaniach budynku 6B - wentylacja mechaniczna - zgodnie z projektem); • W kuchni dodatkowy pion do podłączenia okapu kuchennego o maksymalnym wydatku 190 m³/h; • Kratka wentylacyjna montowana na każdym otworze pionu wentylacyjnego;
Instalacja elektryczna	<ul style="list-style-type: none"> • Trzyprzewodowa, miedziana z osprzętem; • Do kuchni elektrycznej 3 fazowa; • Tablice mieszkaniowe natynkowe nad drzwiami wejściowymi; • Przygotowana pod indywidualne opomiarowanie energii elektrycznej, z odczytem w wydzielonym pomieszczeniu liczników elektrycznych na poziomach -1; • Autonomiczne czujki dymu (1 szt. na lokal);
Inne instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • RTV kablowa/naziemna cyfrowa - jedno gniazdo w salonie; • Skrzynka teletechniczna natynkowa, lokalizacja zgodnie z projektem; • Światłowodowa doprowadzona do skrzynki teletechnicznej wyposażonej w gniazdo elektryczne; • Telefoniczna - jedno gniazdo w salonie; • Wideodomofon; • Dzwonkowa podłączona do wideodomofonu;
Balkony / Loggie/ Taras	<ul style="list-style-type: none"> • Posadzka – wykończenie żywicą lub płytkami gresowymi/betonowymi klejonymi do podłoża lub na podstawkach systemowych; • Balustrady stalowe ocynkowane malowane proszkowo, w większości przypadków montowane do żelbetowych attyk (zgodnie z projektem elewacji); • Przegrody oddzielające loggie - murowane;
Ogródki lokatorskie (w tym powierzchnie utwardzone)	<ul style="list-style-type: none"> • Teren ogródka z nawiezionym humusem, obsiany trawą; • Ogrodzenie stalowe, malowane proszkowo • W obrębie ogródków ujęcia wody do podlewania ręcznego – indywidualnie opomiarowane; • Powierzchnia utwardzona z płyt betonowych lub kostki betonowej • Gniazdo elektryczne IP44 - wg projektu instalacji elektrycznej;

Taras na kond. +1 Bud. 6A	<ul style="list-style-type: none"> • Balustrady stalowe, malowane proszkowo; • W obrębie tarasu ujęcie wody do podlewania ręcznego; • Taras z płyt betonowych lub kostki betonowej lub wykończony żywicą; • Gniazdo elektryczne IP44 - wg projektu instalacji elektrycznej;
--------------------------------------	---

Dotyczy mieszkań na ostatniej kondygnacji w budynku A i B

Klimatyzacja	<ul style="list-style-type: none"> • Możliwość umieszczenia jednostki zewnętrznej na dachu w miejscach przewidzianych w dokumentacji; • Przewidziane miejsce w szachcie na poprowadzenie instalacji z jednostki wewnętrznej do jednostki zewnętrznej;
---------------------	---

Usługi

Witryny i drzwi wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> Aluminiowe, przeszklone; Szyby trójwarstwowe o podwyższonej klasie odporności na włamanie P4; okucia o podwyższonej odporności na włamanie;
Ogródek	<ul style="list-style-type: none"> Wydzielone miejsca przeznaczone dla ogródków lokali usługowych;
Ściany wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Żelbetowe monolityczne i/lub murowane – zgodnie z projektem; Ściany dzielące lokale – murowane i/lub żelbetowe; Ściany działowe od zapleczy sanitarnych – murowane z bloczków gipsowych lub z bloczków/płyt z betonu komórkowego; Ściany zabudów szachtów instalacyjnych – murowane z bloczków gipsowych lub z bloczków/płyt z betonu komórkowego lub z bloczków wapienno-piaskowych; Ściany w stanie surowym – nietynkowane i niemalowane (docelowe wykończenie uzależnione od sposobu użytkowania lokalu - w gestii nabywcy lokalu);
Sufity	<ul style="list-style-type: none"> Nietynkowane i niemalowane (docelowe wykończenie uzależnione od sposobu użytkowania lokalu - w gestii nabywcy lokalu);
Podłoża pod posadzki	<ul style="list-style-type: none"> Obciążenie użytkowe stropów w lokalach usługowych – do 500 kg/m²; Podkład z zaprawy cementowej, dylatowany;
Drzwi wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Brak - w gestii Nabywcy lokalu, ościeża nietynkowane;
Zaplecza sanitarne	<ul style="list-style-type: none"> Ściany – nietynkowane i niemalowane; Sufity – nietynkowane i niemalowane; Bez białego montażu;
Instalacja C.O.	<ul style="list-style-type: none"> Grzejniki zgodne z projektem instalacji c.o. z głowicami termostatycznymi; Instalacja lokalowa podposadzkowa (rury z tworzywa sztucznego); Indywidualne liczniki ciepła dostępne do odczytu w lokalu ze zdalnym odczytem,
Instalacja wody	<ul style="list-style-type: none"> Instalacja lokalowa podposadzkowa (rury z tworzywa sztucznego); Indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody dostępne do odczytu w lokalu ze zdalnym odczytem, Podejścia wodne do odbiorników w miejscach przewidzianych w projekcie (zlew, umywalka, miska ustępowa) – prowadzone po ścianach (bez wkuwania);
Instalacja kanalizacyjna	<ul style="list-style-type: none"> Z tworzywa sztucznego; Podejście kanalizacyjne zakończone zaślepką na ścianie szachtu – do rozprowadzenia pod przybory przez klienta; W obrębie lokalu mogą przebiegać poziomo instalacje budynku m.in. takie jak instalacje kanalizacyjne;
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> Wentylacja mechaniczna w zapleczu sanitarnym; Montaż pozostałych wentylatorów w obrębie lokalu w gestii Nabywcy (dobre do technologii i specyfiki prowadzonej działalności); Czerpnie powietrza zlokalizowane na ścianie lokalu usługowego – według projektu; Centrala wentylacyjna i rozprowadzenie przewodów wentylacyjnych (w obrębie lokalu) - w gestii Nabywcy (dobrana do technologii i specyfiki prowadzonej działalności);

	<ul style="list-style-type: none"> • Kanały wentylacyjne z wyrzutem powietrza z lokalu zlokalizowane na dachu budynku – wg. projektu; • Kurtyna powietrzna elektryczna – dostawa i montaż w gestii Nabywcy. Projekt przewiduje jej lokalizację i zasilanie; • W obrębie lokali usługowych mogą przebiegać poziomo instalacje wentylacyjne obsługujące inne lokale (zgodnie z projektem);
Klimatyzacja	<ul style="list-style-type: none"> • Dostawa i montaż jednostek wraz z instalacją w gestii Nabywcy. Projekt przewiduje lokalizację trasy na prowadzenie instalacji; • Przewiduje się użycie jednostek zewnętrznych, indywidualnie dla każdego lokalu usługowego; • Dedykowane miejsca na jednostki zewnętrzne w garażu; • Przewidziane miejsce w szachcie na poprowadzenie instalacji z jednostki wewnętrznej do jednostki zewnętrznej (w hali garażowej);
Instalacja elektryczna	<ul style="list-style-type: none"> • Zasilenie w energię elektryczną 22-34 kW (w zależności od lokalu, zgodnie z projektem); • Do każdego lokalu przewidziano doprowadzenie kabla zasilającego do głównej tablicy usług; • Z tablicy lokalu przewidziano zasilenie jednego gniazda wtyczkowego, jednego wypustu oświetleniowego oraz kurtyny powietrznej; • Skrzynka teletechniczna z doprowadzeniem instalacji teleinformatycznej i TV; • Instalacje w lokalu Nabywca rozprowadza i wykonuje we własnym zakresie;

Deweloper jest uprawniony do dokonania zmiany materiałów lub rozwiązań projektowych lub/i technologicznych Budynku, o ile zmiana materiałów lub rozwiązań projektowych lub technologicznych nastąpi na równorzędne lub lepsze.

Załącznik nr 6a do Prospektu Informacyjnego

INFORMACJE O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI, ANALIZA OTOCZENIA W PROMIENIU 1 KM OD TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM

dotyczące

Nieruchomości składającej się z działek nr **321, 322, 323, 231/154** obręb 0010, ark. 20 w Radomiu przy ulicy Listopadowej, na których zostanie zrealizowana inwestycja pod nazwą „Osiedle Idea Aquarius”

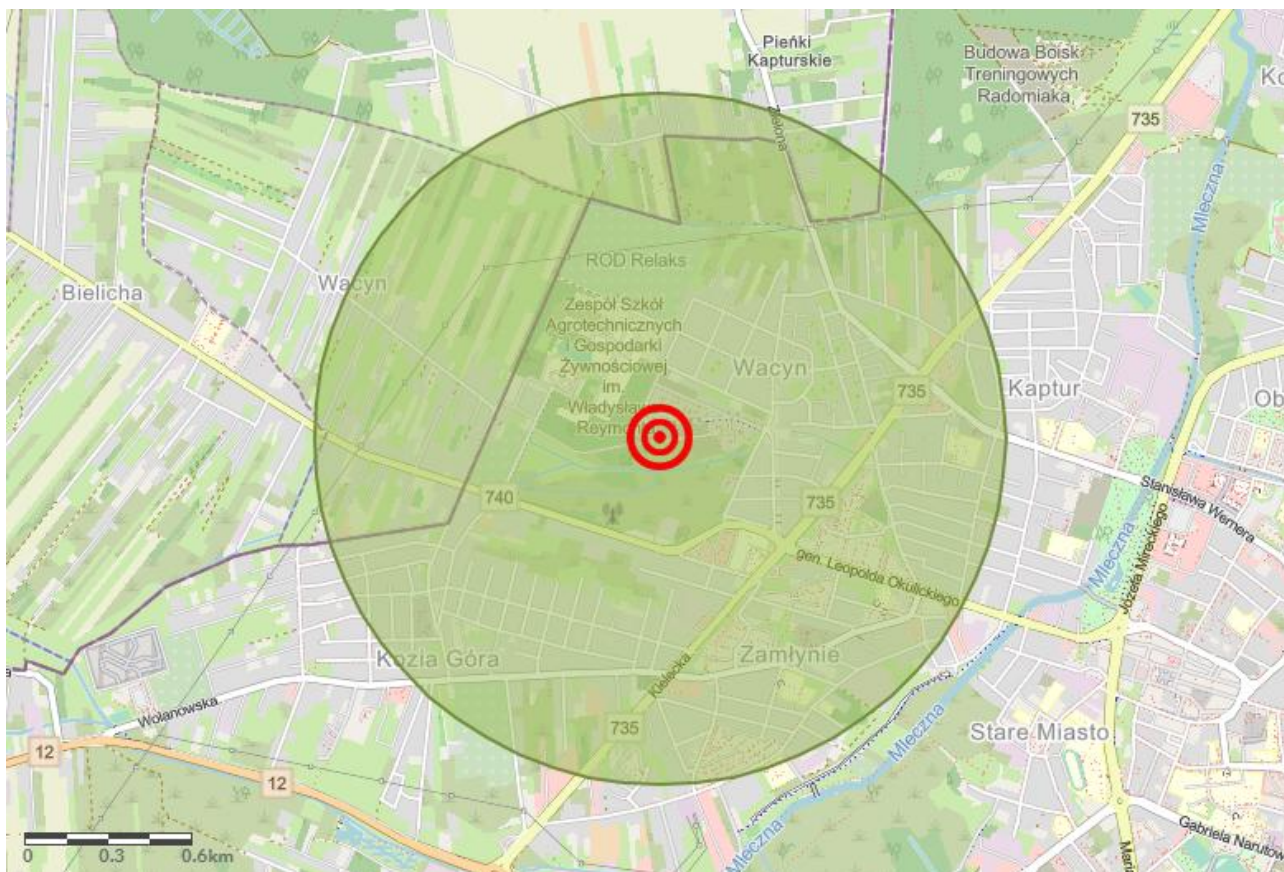
Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
 - 4.1. Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy Radom _____ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
 - 4.2. Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy Zakrzew _____ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
 - 4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
 - 4.4. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
 - 4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
 - 4.6. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
 - 4.7. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.

1. LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w Radomiu, w dzielnicy Wacyn, przy ul. Listopadowej, na działkach ewidencyjnych nr **321, 322, 323, 231/154** zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym nr 10, ark. 20.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo drogi lokalnej – ul. Listopadowej,
- sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 740,
- sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 735,
- sąsiedztwo linii elektroenergetycznej (w północnej części obszaru w promieniu 1 km od inwestycji),
- sąsiedztwo terenu radiostacji,
- sąsiedztwo szkół publicznych, m.in. Zespołu Szkół Agrotechnicznych i Gospodarki Żywnościowej,
- sąsiedztwo Radomskiego Centrum Onkologii,
- sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działkowych,
- sąsiedztwo pasażu handlowego Rock Park,
- sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usług: nauki, oświaty, zdrowia, handlu,
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Portu Lotniczego Warszawa – Radom (tereny na wschód od ul. Langiewicza, Listopadowej i Kieleckiej),
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji została wskazana Uchwałą nr LXXVI/685/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Radomia jako obszar zdegradowany (tereny na południe od ul. Przytyckiej i na wschód od ul. Stefana Czarnieckiego) i obszar rewitalizacji – podobszar Piotrówka (teren dawnej Garbarni Zamłynie).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od przedmiotowych działek posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew,
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrzem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- rejestrzem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- rejestrzem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,

Posłużono się również: uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowymi planami odbudowy, mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych,

decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD OBSZARU TERENU INWESTYCJI

4.1. Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy Radom

Brak uchwalonego planu ogólnego. Uchwałą nr CVIII/1042/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 stycznia 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego miasta Radom.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom, przyjęte uchwałą nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024 r.

Dostęp: <https://bip.radom.pl/ra/rada-miejska/uchwaly/67821,Uchwala-nr-V642024-w-sprawie-uchwalenia-studiumuwarunkowan-i-kierunkow-zagospod.html>

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom:

- na terenie planowanej inwestycji ustala się strefę funkcjonalną: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- ustala się lokalizację ciągów zabudowy usługowej wzdłuż głównych ulic,
- na terenie planowanej inwestycji oraz na części terenów w promieniu 1 km od inwestycji ustala się obszar działań: doskonalenia istniejących struktur urbanistycznych,
- ustala się lokalizację parkingu strategicznego powiązanego z centrum uzupełniającym przy ul. Wandy Malczewskiej,
- ustala się zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej dostępności do terenów zieleni oraz estetycznych przestrzeni publicznych,
- ustala się rozwijanie terenów zieleni, obszarów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz turystycznych z uwzględnieniem potencjału przyrodniczego i kulturowego miasta,
- ustala się porządkowanie istniejących i tworzenie nowych zespołów zieleni urządzonej (parki, skwery, parki kieszonkowe, zieleń przyuliczna, itp.),
- ustala się poprawę retencyjności wodnej tkanki miejskiej i terenów zieleni,
- ustala się zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej struktur miejskich: drogowej, pieszej, oraz rowerowej, w tym poprawa skomunikowania kluczowych obszarów; portu lotniczego, stref przemysłowych, centów usługowo-administracyjnych, itp.),
- ustala się wykonywanie koniecznych działań modernizacyjnych pozwalających na utrzymywanie dobrej jakości dróg i ulic, tras rowerowych i szlaków pieszych o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, szczególnie w powiązaniu z obszarami leśnymi i cennymi przyrodniczo oraz tworzenia nowych odcinków,
- ustala się rozwój i racjonalizację miejskiej polityki parkingowej,
- ustala się modernizację i racjonalną rozbudowę systemów wodociągowych i kanalizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odpowiednich dokumentach planistycznych miasta,
- ustala się rozwój i racjonalizację gospodarki odpadami,
- ustala się rozwój infrastruktury retencji wodnej w ramach budowy odporności miasta na zmiany klimatu,
- ustala się wdrażanie rozwiązań gospodarki niskoemisyjnej i poprawę efektywności energetycznej w energetyce miejskiej, w tym budynkach użyteczności publicznej,
- ustala się rozwój energetyki z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

4.2. Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy Zakrzew

Brak uchwalonego planu ogólnego. Uchwałą nr LXVI/530/2024 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 21 marca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Zakrzew

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew, przyjęte uchwałą nr XX/96/2012 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 7 marca 2012 r.

Dostęp: <https://zakrzew.biuletyn.net/?bip=2&cid=59&id=51>

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew:

- ustala się zachowanie i ochrona zieleni istniejącej,
- ustala się zapobieganie dalszej fragmentacji i zmniejszaniu powierzchni cennych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy,
- ustala się uzupełnianie zadrzewień zgodnie z siedliskiem, głównie wzdłuż cieków wodnych i w obniżeniach terenowych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- ustala się objęcie całej gminy systemem wodociągowym,
- ustala się rozbudowę systemu kanalizacyjnego na terenach intensywnej zabudowy istniejącej i projektowanej. Wymagać to będzie budowy lokalnych oczyszczalni ścieków oraz przepompowni oraz sieci kanalizacyjnej,
- ustala się, że lokalnie dla terenów produkcyjnych o znacznym stopniu zanieczyszczenia terenów wynikającym z prowadzonych procesów technologicznych wymagana będzie realizacja fragmentarycznej kanalizacji deszczowej wraz z ewentualnymi podczyszczaniem realizowanymi w ramach projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- ustala się skablowanie linii niskiego i średniego napięcia zarówno istniejących jak i projektowanych, zwłaszcza na terenach silnego zainwestowania,
- ustala się przebieg drogi wojewódzkiej nr 740 na odcinku Milejowice (od ul. Wernera w Radomiu) - Przytyk. Przebieg ten ma na celu stworzenie małej obwodnicy Zakrzewa i odciążenie terenów zabudowy mieszkaniowej od ruchu tranzytowego,
- ustala się, iż istniejące drogi wojewódzkie i powiatowe wymagają bieżącej modernizacji i adaptacji. Zwłaszcza na odcinkach przebiegających przez tereny zainwestowane. Drogi gminne istniejące i projektowane powinny podlegać modernizacji i budowie zgodnie z hierarchią wynikającą z kierunków rozwojowych gminy,
- ustala się, iż wszystkie drogi tworzące podstawowy układ komunikacyjny w obszarze gminy powinny mieć możliwość prowadzenia ruchu rowerowego,
- w zakresie telekomunikacji:
 - przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
 - ustala się objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej.
 - postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej Gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

- o ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście i regionie;
- o zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych.

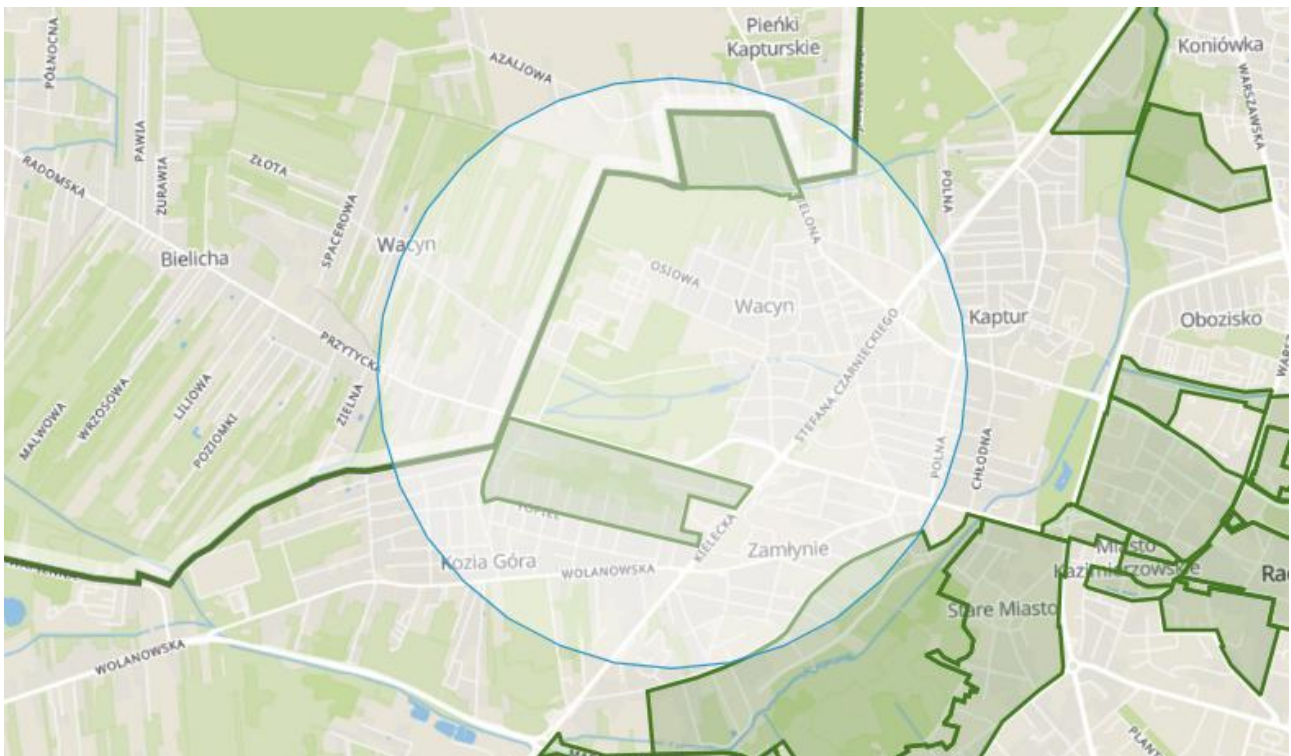
4.3. Miejsowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia trzech planów miejscowych:

1. Uchwała nr 827/2006 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29.05.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „CHABROWA”.
2. Uchwała nr LI/453/2021 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 25.01.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozia Góra - Północ”.
3. Uchwała nr LXVII/606/2021 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29.11.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia obszaru doliny rzeki Mlecznej - „Piotrówka”

Na poniższej mapie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Kolorem zielonym oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy dostępnej w: <https://mpu.radom.pl/mapa/>

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „CHABROWA”:

- obowiązuje wprowadzenie zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym,
- obowiązek nasadzenia zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż ulic,
- ustala się realizację nowych lub modernizację istniejących ulic,

- ustala się realizację ulicy lokalnej, biegnącej od ul. Azaliowej w kierunku południowym,
- ustala się realizację ulic dojazdowych na zachód od ul. Zielonej,
- ustala się realizację ciągu pieszego i ścieżki w południowej części opracowania,
- ustala się realizację terenu urządzeń energetycznych w południowo - wschodniej części opracowania,
- ustala się realizację przepompowni ścieków w południowo - wschodniej części opracowania przy ul. Zielonej,
- ustala się budowę i przebudowę funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej,
- nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym należy lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych,
- ustala się realizację przewodów wodociągowych, kanałów sanitarnych, przewodów kanalizacyjnych, linii średniego napięcia 15 kV, gazociągów w istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych,
- ustala się wybudowanie dwóch stacji transformatorowych wewnętrznych (630 kVA; 15kV),
- ustala się, iż teren, na którym zlokalizowano skład węgla przy ul. Zielonej jest obszarem wymagającym rekultywacji.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozia Góra – Północ”:

- ustala się realizację drogi lokalnej KD-L.3, łączącej ul. Drewnianą z ul. Konecką,
- ustala się realizację drogi lokalnej KD-L.2, łączącej planowaną drogę KD-L.3 z ul. Przytycką,
- ustala się przedłużenie ulic: Mylna, Miodowa, Lipowa, Siewna, Chłopska, Robotnicza do planowanej drogi KD-L.3,
- ustala się realizację drogi KD-D.8, łączącej ul. Robotniczą i ul. Śliską,
- ustala się realizację drogi, łączącej ul. Klonową i ul. Śliską,
- ustala się realizację ciągu rekreacyjnego od ul. Klonowej do ul. Mylnej,
- ustala się realizację zieleni parkowej wzdłuż projektowanego ciągu rekreacyjnego oraz na obszarze pomiędzy planowanymi przedłużeniami ulic: Lipowa, Siewna, Drewniana,
- ustala się realizację nowych nasadzeń drzew i krzewów z gatunków dostosowanych do warunków miejskich w miejscach niekolidujących z infrastrukturą techniczną,
- dopuszcza się stosowanie na stropodachach i tarasach nawierzchni urządzonej kształtowanej w formie dachu zielonego,
- dopuszcza się realizację niewyznaczonych w planie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
- dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych w inne obiekty budowlane, lokalizowanych poza pasami drogowymi, jednak w bezpośrednim sąsiedztwie tras komunikacyjnych lub z uwzględnieniem niezbędnego dojazdu serwisowego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia obszaru doliny rzeki Mlecznej - „Piotrówka”

- ustala się realizację drogi dojazdowej KDD.3, stanowiącej przedłużenie ul. Glinianej, prostopadle do ul. Gliniarskiej,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych,

- ustala się lokalizację osi widokowych, otwarć widokowych oraz punktów widokowych,
- ustala się lokalizację dominanty architektonicznej na terenie U1 (zabudowa postindustrialna po byłej garbarni),
- dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- dopuszcza się stosowanie na stropodachach i tarasach nawierzchni urządzonej kształtowanej w formie dachu zielonego,
- dopuszcza się realizację dachów przeszklonych,
- ustala się lokalizowanie obiektów małej architektury, tymczasowych ogródków gastronomicznych i ich ogrodzeń z możliwością doprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i rowerowym,
- wyznacza się rzędy drzew oznaczone na rysunku planu,
- wyznacza się strefy zieleni i strefę zieleni przyrodniczej,
- nakazuje się rekonstrukcję obudowy biologicznej cieków z zachowaniem przepisów odrębnych,
- nakazuje się w terenach dróg realizację nowych nasadzeń drzew i krzewów z gatunków dostosowanych do warunków miejskich i walorów widokowych, w miejscach niekolidujących z infrastrukturą techniczną,
- w obrębie terenów publicznie dostępnych nakazuje się kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- wskazuje się granice obszaru zalewowego,
- na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z planem generalnym i z dokumentacją rejestracyjną lotniska PL Radom – Sadków,
- dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się przebudowę koryt funkcjonujących cieków, z uwzględnieniem zmiany przebiegu ich trasy, pod warunkiem zapewnienia bezkolizyjnego przepływu przez obszar planu całkowitej ilości wód,
- dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wolnostojących, podziemnych lub wbudowanych w inne obiekty budowlane, lokalizowanych poza pasami drogowymi.

4.4. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od kwietnia 2016 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja z dnia 15.10.2019 r. o odmowie ustalenia uwarunkowań środowiskowych dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji punktu skupu złomu oraz surowców wtórnych na terenie działki nr ew. 68/1 ark.50 obręb Zamłynie przy ul. Kieleckiej w Radomiu.
- Decyzja z dnia 07.02.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą i usługami, położonego w części terenu dawnego Radiowego Centrum Nadawczego Wacyn w Radomiu, pomiędzy ulicami Radiową, Listopadową i Uniwersytecką”.
- Decyzja z dnia 06.07.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na przebudowie drogi gminnej nr 351319W, stanowiącej ul. Szafirową i ul. Traktorzystów w Wacynie w gminie Zakrzew.

- Decyzja z dnia 29.04.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na uruchomieniu punktu skupu złomu i metali kolorowych na dz. ew. nr 2/3 ark. 25 obręb Kaptur.
- Decyzja z dnia 10.01.2023 o umorzeniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie drogi powiatowej nr 3508W Radom – Dąbrówka Podłęzna, polegającej na budowie chodnika, gmina Zakrzew, powiat radomski, województwo mazowieckie.

4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Poniżej zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od planowanej inwestycji, dla których od lipca 2022 roku wydano decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

- Decyzja Nr 277/2023 z dnia 30.08.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz miejsc postojowych na działkach nr ew. 120/7, 120/9, 120/36, 120/11, 120/12, 120/13, 120/37, 120/14, 120/15, 120/16, 120/38, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22 oraz na części działki nr ew. 120/6 (obręb 0060 – Zamłynie, ark. 51) w Radomiu.
- Decyzja Nr 199/2024 z dnia 27.06.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na działce ew. nr 24/1 (obręb 0010 Kaptur, arkusz 14) w Radomiu.
- Decyzja Nr 210/2024 z dnia 02.07.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce ew. nr 69/1 (obręb 0060 – Zamłynie, arkusz 39) przy ul. Opoczyńskiej w Radomiu.
- Decyzja nr 338/2024 z dnia 07.10.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach nr. ew. 54/7, 57/6 (obręb 0010 – Kaptur, arkusz 14) położonych w Radomiu,
- Decyzja Nr I GK 6730.217.11a.2024 z dnia 26.11.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie oraz przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego na dz. ew. nr 36/1 w miejscowości Wacyn, obręb 0016 Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 20.03.2025 r. o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działek o nr ew. 369/36 oraz 369/34 w miejscowości Janiszew, obręb 0014 Janiszew, gmina Zakrzew.
- Decyzja Nr 114/2025 z dnia 09.04.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ew. 10/4 (obręb 0060 – Zamłynie, arkusz 47) położonej w Radomiu.
- Decyzja Nr 163/2025 z dnia 24.04.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, dwudziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach nr ew. 4/1, 5, 6/2, 173 (obręb 0010 – Kaptur, arkusz 14) w Radomiu.
- Decyzja Nr 195/2025 z dnia 14.05.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o ganek na działce nr ew. 174/2 (obręb 0010 – Kaptur, arkusz 20) położonej przy ul. Osiowej w Radomiu.
- Decyzja Nr 205/2025 z dnia 16.05.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo – handlową w

parterze oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze wspólnym garażem podziemnym oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami parkingowymi, ciągiem pieszo – jezdnym na działkach nr ew. 140/2, 140/3, 56/3, 56/5 (obręb 0010 – Kaptur, arkusze 26) położonych w Radomiu.

- Decyzja Nr 207/2025 z dnia 10.06.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego jednorodzinny na dwa lokale usługowe (pomieszczenia biurowe) na działkach nr ew. 54/2 i 57/1 (obręb 0010 – Kaptur, arkusze 14) położonych przy ul. Stefana Czarnieckiego w Radomiu.
- Decyzja Nr 283/2025 z dnia 03.07.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi oraz miejscem gromadzenia odpadów stałych (wiatą śmieciową) na działkach nr ew. 279, 280/14, 281/1, 169/6 (obręb 0061 – Halinów, arkusze 66) położonych w Radomiu.
- Decyzja Nr 309/2025 z dnia 17.07.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie części dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 59, 60 (obręb 0010 – Kaptur, arkusze 26), przy ul. Wspólnej w Radomiu.
- Decyzja z dnia 10.09.2025 r., znak: IGK 6730.180.2025 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinny, zlokalizowanego na działce o nr ewid. 278/5 w miejscowości Janiszew, obręb 0014 Janiszew na terenie Gminy Zakrzew.
- Decyzja Nr 14/2026 z dnia 08.01.2026 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C, D, E, F, G, H, I) ze wspólnym garażem podziemnym wraz z budową drogi wewnętrznej na części działki nr ewid. 68/1 (obręb 0060 – Zamłynie, arkusze 50) przy ul. Kieleckiej w Radomiu.
- Decyzja Nr 18/2026 z dnia 08.01.2026 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na działce o nr ewid. 231/22 (obręb 0010 – Kaptur, arkusze 20) położonej w Radomiu

4.6. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Poniższej zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od planowanej inwestycji, dla których od lipca 2022 roku wydano decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- Decyzja z dnia 30.09.2022 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej zlokalizowanej na działce o nr ew. 134/16 w obrębie 0016 Wacyn w miejscowości Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 31.10.2022 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie odcinka sieci kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej, zlokalizowanej na działkach o nr ew. 62, 125, 126/1 w obrębie 0016 Wacyn w miejscowości Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 02.01.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie stacji ładowania autobusów elektrycznych z punktem ładowania, zlokalizowanej na działce o nr. ew. 148 w obrębie 0016 Wacyn w miejscowości Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 07.08.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej wraz ze studnią zaworową, zlokalizowanej na działkach o nr ew. 252/6, 252/3 w miejscowości Wacyn, obręb 0016 Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 01.12.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej, zlokalizowanej na

działkach o nr ew. 171/10, 172/5, 172/7, 172/8, 172/9 w miejscowości Wacyn, obręb 0016 Wacyn, gmina Zakrzew.

- Decyzja z dnia 07.02.2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie odcinka kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej na działce o nr ew. 146, obręb 0016 Wacyn, w miejscowości Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 04.04.2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej, zlokalizowanej na działkach o nr ew. 262, 174/10, 174/5, 174/6, 174/7, 174/8, 174/4 obręb 0014 Janiszew, w miejscowości Janiszew, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 17.06.2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia, zlokalizowanej na działce o nr ew. 246/2 w miejscowości Wacyn, w obrębie 0016 Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 28.06.2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie odcinka kanalizacji podciśnieniowej, zlokalizowanej na działkach o nr ew. 166/27, 166/8 w miejscowości Wacyn, w obrębie 0016 Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 06.11.2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie odcinka kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej na działkach o nr ew. 246/2, 242/4 w miejscowości Wacyn, obręb 0016 Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 10.01.2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej dn 110 PE zlokalizowanej na działkach ew. nr 58, 30/2 w miejscowości Wacyn, obręb 0016 Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 17.03.2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie odcinka sieci kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej ze studnią zaworową zlokalizowanej na działce o nr ew. 131/13, 131/10, 132/13, 132/21, obręb 0016 Wacyn, gmina Zakrzew.
- Decyzja z dnia 28.04.2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku serwisowego autobusów gminnych z częścią biurową, wewnętrzną instalacją gazową oraz 3 masztami o wys. 8m wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 148 w miejscowości Wacyn, obręb 0016 Wacyn na terenie gminy Zakrzew

4.7. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Informacje o decyzjach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Radomia i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zakrzew. Od lipca 2022 roku wydano następujące decyzje:

- Postanowienie nr 1243.2022 z dnia 14 września 2022 r. prostujące z urzędu błąd pisarski w decyzji Starosty Radomskiego Nr 1703.2021 z dnia 27.07.2021 r. Znak BA.6740.557.2021.ŁW dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej Nr 351319W ul. Szafirowa, ul. Traktorzystów w m. Wacyn na terenie gminy Zakrzew oraz gminy Miasta Radom.
- Decyzja nr 451/2025 z dnia 4 grudnia 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi gminnej ul. Taczowskiej w Radomiu odcinek od ul. Milejowickiej do ul. Kleeberga z oświetleniem i odwodnieniem”.
- Decyzja nr 58/2026 z dnia 19 lutego 2026 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi gminnej nr 530281W ul. Radiowej wraz z budową kanalizacji deszczowej w Radomiu”.

5. Plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji oraz działek w promieniu 100 metrów od przedmiotowej inwestycji

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki oraz działki sąsiadujące z nimi w promieniu 100 metrów nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

09.04.2026

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).



LEGENDA

- teren inwestycji
- wybrane obiekty kubaturowe, które potencjalnie mogą wpływać na warunki życia
- droga wojewódzka
- obszar terenów położonych w sąsiedztwie inwestycji

1. Poprzednie etapy inwestycji – zabudowa wielorodzinna,
- 1a. Poprzednie etapy inwestycji – zabudowa jednorodzinna,
2. Przyszłe etapy inwestycji – zabudowa wielorodzinna,
3. Projektowane tereny zielone,
4. Projektowana zabudowa usługowo-handlowa,
5. Maszt radiostacji,
6. Centrum handlowe,
7. Szkoła podstawowa,
8. Zespół Szkół Agrotechnicznych i Gospodarki Żywnościowej
9. Radomskie Centrum Onkologii,
10. Teren zabudowy jednorodzinnej,
11. Teren zabudowy wielorodzinnej,
12. Teren istniejących ogródków działkowych.