Wzór

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla **Przedsięwzięcia deweloperskiego**
pod nazwą **„Skrzetuskiego Green”**

Stan na dzień: 27.10.2026

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	APEX INTERNATIONAL ADAMCZYK GÓRALCZYK SPÓŁKA JAWNA KRS 0001182931	
Adres	ul. Marcina Kromera 3, 10-129 Olsztyn	
Numer NIP i REGON	NIP 7394020292	REGON 542383688
Numer telefonu	+48 605 579 679	
Adres poczty elektronicznej	biuro@skrzetuskiegogreen.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.skrzetuskiegogreen.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Spółka APEX INTERNATIONAL ADAMCZYK GÓRALCZYK SPÓŁKA JAWNA jest spółką celową powołaną do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego opisanego w niniejszym prospekcie informacyjnym. Biorąc pod uwagę cel powołania spółki, nie realizowała ona do tej pory projektów deweloperskich. Nie mniej jednak przy realizacji korzystać będzie z wiedzy i doświadczenia jednego z dwóch Wspólników – Pawła Adamczyka, przedsiębiorcy posiadającego wieloletnie doświadczenie w realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO:	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO:	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu[1)]	Działki nr 57/18, 57/19, 57/20, 57/21 obręb 153 Olsztyn, ul. Skrzetuskiego
Numer księgi wieczystej	OL1O/00073345/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów w dziale IV KW
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie	1. Auto serwis NOV Serwis s.c. Wulkanizacja, mechanika, diagnostyka samochodowa. 2. Dyskonty spożywcze:

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

inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	• „Biedronka” zlokalizowana przy ul. Bałtyckiej 155 • „Aldi” zlokalizowany przy ul. Bałtyckiej 153 3. Ulica Bałtycka wchodząca w skład drogi wojewódzkiej nr 527 prowadzącej w kierunku Morąga i Pasłęka. 4. Stacja kolejowa PKP „Olsztyn Gutkowo” przy ulicy Sokolej 5. Stacja benzynowa BP przy ul. Bałtyckiej 1B 6. Szkoła Podstawowa nr 19 im. Mikołaja Kopernika przy ul. Bałtyckiej 151 7. Przedszkole Miejskie nr 21 przy ul. Bałtyckiej 151 8. Cmentarz Katolicki p.w. Św. Wawrzyńca przy ul. Żurawiej	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny Olsztyna przyjęty Uchwałą nr XXVI/373/26 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 maja 2026 r, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego w dniu 18.06.2026 r. pod poz. 2447
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie” z dnia 29 maja 2019r., zatwierdzony Uchwałą Nr VI/97/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 marca 2019 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne[4)]	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (118MN4)
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,7

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

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

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,2 m.p. na mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) Zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych i przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym - poza lokalem, w którym jest prowadzona, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu; 2) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; 3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania; przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu: a) dla terenów MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) dla terenów

		MW, U, MW/U, PB/U, UK jak dla terenów na cele mieszkaniowo - usługowe, c) dla terenów UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, d) dla terenu ZP i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; 5) na terenach, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagane jest zastosowanie środków ochrony przed hałasem, zapewniających właściwe warunki akustyczne (takich jak np. wały ziemne, zieleń izolacyjna, lokalizowanie usług w parterach budynków z wycofaniem kondygnacji mieszkalnych, ekrany akustyczne oraz odpowiednie rozwiązania techniczne w budynkach, np. stolarka dźwiękoszczelna); w przypadku zastosowania środka ochrony akustycznej, jakim jest zieleń izolacyjna, należy ją kształtować zgodnie z zasadami kształtowania terenów zieleni izolacyjnej oraz w maksymalnym stopniu wykorzystywać zieleń istniejącą; 6) w granicach planu znajdują się tereny Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, oznaczone na załączniku graficznym, gdzie obowiązuje: a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu, a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych, b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego

		krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego 7) rowy melioracyjne - przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i ich skanalizowanie; rowy melioracyjny, które pozostaną otwarte na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazowy; Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego – 4 – Poz. 2785 8) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego; 10) glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych; 11) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach; 12) parkingi terenowe, realizowane poza pasami drogowymi, należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady - drzewo co cztery stanowiska; przy projektowaniu parkingów terenowych w maksymalnym zakresie adaptować drzewostan istniejący; 13) należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

		14) teren wokół drzew zachowanych oraz nowo posadzonych należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną wegetację; 15) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zieleń stabilizującą skarpy; 16) w granicach opracowania występują skarpy o stromych zboczach, w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ich ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych, zieleń rosnąca na skarpach podlega ochronie jako element stabilizacyjny, jej usunięcie wymaga szczególnego zabezpieczenia skarp przed osuwaniem się mas ziemnych; 17) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XX/472/16 z dnia 27 września 2016 r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków “Łyna”, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią oraz obszary osuwiskowe
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) dawna wieś Gutkowo objęta jest, zgodnie ze Studium Olsztyna, strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji wzgórza kościelnego i kościoła - gdzie ustala się: a) ochronę historycznego układu przestrzennego głównych ulic, b) ochronę widoku na wzgórze kościelne z kościołem pw. św. Wawrzyńca, cmentarzem i starodrzewem, stanowiące dominantę wysokościową w strukturze przestrzennej wsi, c) dla nowej zabudowy nakaz zachowania proporcji, gabarytów i skali wiejskiej zabudowy historycznej - budynki o rzucie prostokątnym, maksymalna

		wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne w tym druga w poddaszu, zabudowa stanowiąca kontynuację lub uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego, d) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących - nie zachowujących skali zabudowy wiejskiej lub substandardowych, e) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu starodrzewu, częściowo będącego pozostałościami nasadzeń alejowych bądź zieleni towarzyszącej zabudowie dawnej wsi oraz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający naturalną wegetację. 2) w granicach planu znajdują się zabytki nieruchome, podlegając ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami: a) budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków: - kościół par. p.w. św. Wawrzyńca, XV- XVI, nr rej.: 987 z 27.03.1968 r., Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego – 5 – Poz. 2785 - kapliczka przydrożna, ul. Bałtycka 170, 1903, nr rej.: 1863 z 18.10.1988 r., - kapliczka przydrożna, ul. Bałtycka, po 1850, nr rej.: 1719 z 18.10.1988 r., - budynek dworca, ul. Sokola 5a, działka nr 158/10, obręb 139, nr rej.: A4656 z 2018 r.; b) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków: - cmentarz: św. Wawrzyńca, pow. ok 1 ha Gutkowo, ul. Żurawia, k. XIX, - zieleńce i zieleń towarzysząca: kościół św. Wawrzyńca, Gutkowo ul. Bałtycka, XVIII - XIX w, - historyczny układ ruralistyczny, historyczny zespół budowlany przy ul. Bałtyckiej, - Bałtycka 123, 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 124 l.10-20-te XX w., dom, - Bałtycka 130 l. 30-te XX w., dom, - Bałtycka 133 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 140 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 141 pocz. XX w., dom, - Bałtycka 142 koniec XIX w., dom, - Bałtycka 144 1933r., dom, - Bałtycka 145 l.10-te XX w., dom / dawna szkoła, - Bałtycka 146 1937r., dom, - Bałtycka 147 XIX/XX w., dom, - Bałtycka 149 l.10-te XX w., dom, - Bałtycka 152 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 156 1 ćw. XX w., dom,

		- Bałtycka 158 l.30-te XX w., dom, - Bałtycka 160 1937r., dom, - Bałtycka 162 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 164 l.10-20 te- XX w., dom, - Bałtycka 166 l.30-tw XX w., dom, - Bałtycka 168 1 ćw. XX w., dom, - Bałtycka 170 l. 10-20-te XX w., dom, - Bałtycka 172 l. 10-te XX w., dom, - Bałtycka 176 l. 30-te XX w., dom, - Bałtycka 178 l. 20-30 XX w., dom, - Bałtycka 180 l. 20-30 XX w., dom, - Gutkowo, przy torach ul. Bażantowa 1930 r., nastawnia kolejowa, - Gutkowo, przy torach obok budynku Gutkowo 55, 1935 r., nastawnia kolejowa przy torach, dz.158/10 obr.139, - Jastrzębia 2 1937r., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Poranna 2 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Słowicza 1 l. 20-30 XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Słowicza 3 l. 20-30 XX w., j.w., - Słowicza 4 l. 20-30 XX w., j.w., - Słowicza 7 l. 20-30-te XX w., j.w., - Słowicza 9 l. 20-30-te XX w,. j.w., - Słowicza 11 l. 10-te XX w., j.w., - Sokola 5 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Sokola 5a 1884r., budynek dworca i spedycji kolejowej, - Sokola 9 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Sokola 11 l. 10-20-te XX w., j.w., - Sowia 1 l. 30-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Sowia 3 l. 10-20 XX w., j.w., - Sowia 4 XIX/XX 2 w., j.w., - Sowia 5 l. 30-te XX w., j.w., - Sowia 7 ok. 1900r., j.w., - Sowia 9 l. 10-20 XX w., j.w., - Sowia 11 l. 10-20 XX w., j.w., - Szpakowa 7 l.10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Szpakowa 13 1 ćw. XX w., j.w., - Wilgi 2 1938r., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Żurawia 28 l. 20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, - Żurawia 47 l. 20-te XX w., j.w.,

		- Żurawia 83 l. 20-30-te XX w., j.w., - Żurawia 85 l. 20-te XX w., j.w., - Żurawia / Sowia, dz. nr 17 ob. 141 1903r., kapliczka przydrożna, - Żurawia cmentarz za kośc. św. Wawrzyńca dz. nr 34 ob. 141 koniec XIX w., kapliczka przydrożna. 3) dla obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się: a) ochronię budynków i ich historycznej formy - bryły, skali, gabarytów, kształtu dachów, historycznych materiałów wykończeniowych, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, b) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, w tym zmiana kształtu dachów, rozbiórki i odbudowy), oraz ocieplania budynków od zewnątrz, zmieniającego historyczną elewację (np. styropianem), c) nakaz zachowania rodzaju wykończenia elewacji oraz kompozycji elewacji; 4) część planu objęta jest, zgodnie ze studium Olsztyna, obszarem obserwacji archeologicznej, gdzie jest możliwość wystąpienia znalezisk archeologicznych; 5) w granicach planu, na terenie 124 MN5 orientacyjnie wskazano stanowisko archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, nr LXXXII Olsztyn, oznaczone jako AZP 23-60/18. W przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; 6) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1) południowo-zachodnia część terenu objętego opracowaniem wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Na terenie tym obowiązują ustalenia i zakazy określone w Uchwale Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;

		2) zagospodarowanie całego terenu objętego planem powinno być podporządkowane wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, na jego projektowanym obszarze ochronnym o zaostrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód - stosuje się przepisy prawa wodnego; 3) w granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią oraz obszary osuwiskowe.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) główne połączenia terenu objętego opracowaniem MPZP z terenami zewnętrznymi: - z terenami Gminy Jonkowo i centrum Olsztyna ulicą Bałtycka i projektowaną ulicą 213KDZ40 (Nową Bałtycką), - z Gminą Gietrzwałd ul. Żurawią i Perkoza, b) należy uwzględnić połączenia komunikacyjne z terenami położonymi poza granicami planu, w granicach gminy Jonkowo, również drogami o charakterze dróg osiedlowych oraz drogami klasy KDL, umożliwiającymi połączenie gmin komunikacją autobusową, c) na terenie planu ustala się przebieg głównych tras rowerowych: - południe - północ: ulicą Żurawią, Stefana Czarnieckiego, Poranną, Bałtycką zamiennie ze Szpakową, Kanarkową do przejazdu kolejowego (lub ulicami nowoprojektowanymi 222KDL20 i 213 KDZ40) oraz ulicą nowoprojektowaną 216 KDL20, - wschód - zachód: ulicą Bałtycką zamiennie ze Szpakową oraz ulicami nowoprojektowanymi 213 KDZ40 (Nową Bałtycką) oraz 220 KDL20(Michała Wołodyjowskiego), 223KDL20 lub 226KDL15.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: a) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna, b) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących

		potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną, c) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość uzbrojenia działki lub podłączenia bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, d) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, e) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych: - wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do systemu kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji, - wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzić do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża; dla nawierzchni utwardzonych należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do gruntu, należy odprowadzać je do sieci kanalizacji deszczowej, f) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej; w przypadku prowadzenia usług gastronomicznych, ścieki, przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy podczyścić w separatorze tłuszczów, g) zaopatrzenie w gaz przewodowy:

		- z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę, - należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów, h) zaopatrzenie w energię elektryczną: - zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie, - linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne, i) telekomunikacja: - zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, - linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, j) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego, k) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny K, G i TI, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń dla tych terenów, l) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak pod warunkiem, że nie wykluczy to zagospodarowania działki budowlanej zgodne z jej przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych, m) w przypadku lokalizowania sieci na terenach zieleni, należy minimalizować ingerencję w zieleń istniejącą, zwłaszcza drzewa, n) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolnych dla gazociągu, dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu, także przy

		projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych itp.;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	8MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami przeznaczenie terenu: a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, 9MN – przeznaczenie terenu: a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) dopuszczalne: nie wyznacza się;
	Maksymalna intensywność zabudowy	8MN/U – max. 0,75 9MN – max. 0,75
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	8MN/U – min. 0,1; max. 0,75, 9MN – min. 0,07; max. 0,75,
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	8MN/U – max. 25% powierzchni działki 9MN – max. 25% powierzchni
	Maksymalna wysokość zabudowy	8MN/U, 9MN – max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 9 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	8MN/U – min. 50% powierzchni działki, 9MN – min. 60% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	8MN/U, 9MN – a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie, b) dla biur: min. 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, c) dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych: min. 25 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
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 Nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy

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

	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Gutkowo w Olsztynie – rejon ulic Wołodyjowskiego i Bałtyckiej (Uchwała RM Olsztyna nr XX/280/03 z dnia 17 grudnia 2003 r.) wydano decyzję nr II-29/2024 z dnia 2 lutego 2024 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę obejmującą budowę ul. Oleńki i ul. Basieńki w Olsztynie / z drogami dla pieszych, drogą dla rowerzystów, drogą dla pieszych i rowerów, zjazdami, siecią oświetlenia, kanalizacją deszczową, kanałem technologicznym oraz przebudową hydrantów/obr. 153 dz. 38/1, 31/1, 31/33, 12/2, 9/6, 11, 9/8, 9/10, 9/15, 10/3, 9/12, 8/13, 8/12, 8/27, 33/5, 32/6, 41/6.

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

		Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie (Uchwała RM Olsztyna nr VI/97/19 z dnia 27 marca 2019 r.) wydano decyzję nr II-111/2025 z dnia 24 kwietnia 2025 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę skrzyżowania ul. Wołodyjowskiego jako połączenie zbiegu ul. Kordeckiego oraz ul. Oleńki w Olsztynie, na działka o numerach geodezyjnych: 38/1, 31/1, 41/6 w obr. 153. Na podstawie ustaleń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie zatwierdzonego Uchwałą nr VI/97/19 Rady Miasta Olsztyn z dnia 27 marca 2019 r. oraz ustaleniami zmiany MPZP dzielnicy Gutkowo – Podbipięty w Olsztynie, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr LIII/800/2001 r. z dnia 14.11.2001 r. wydano decyzję nr II-308/2024 z dnia 8 listopada 2024 r. na budowę drogi /budowa: jezdni, chodników po obu stronach, ścieżki rowerowej, muru oporowego, rozbiórka i budowa linii kablowej elektroenergetycznej nN0,4 kV, urządzeń oświetlenia drogowego, oraz kanału technologicznego / ulicy Kordeckiego w Olsztynie, na działkach nr 31/33, 31/1, 38/1, 40/8, 41/5, 41/6, 41/8, 42/2, 49/12 w obrębie 153.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie wydano
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie wydano; decyzje określające środowiskowe uwarunkowania dostępne są w publicznym wykazie pod adresem: https://wykaz.ekoportal.pl/
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie wydano
	miejscowych planach odbudowy	Nie wydano
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie wydano

	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	Wojewoda Warmińsko-Mazurski wydał w dniu 17 grudnia 2024 r. Decyzję nr 23/24 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: „Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad koleją (ulica Nowobałtycka) w Olsztynie od km 97+031,72 do km 101+965,72 (km drogi wojewódzkiej nr 527)". Gmina podpisała umowę z wykonawcą na realizację inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie wydano
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie wydano
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie wydano
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie wydano
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie wydano
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie wydano
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie wydano
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie wydano
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie wydano
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~

* Niepotrzebne skreślić.

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	1. dz. nr 57/18 – Decyzja nr II-103/2026 wydana przez Prezydenta Olsztyna 2. dz. nr 57/19 – Decyzja nr II-104/2026 wydana przez Prezydenta Olsztyna 3. dz. nr 57/20 – Decyzja nr II-105/2026 wydana przez Prezydenta Olsztyna 4. dz. nr 57/21 – Decyzja nr II-106/2026 wydana przez Prezydenta Olsztyna	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak decyzji	
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 2026 r. poz. 524, 605 i 646), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót – 12 maj 2026 r. Zakończenie robót – 30 lipiec 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie składa się z 4 budynków W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego na każdej z działek gruntu (57/18, 57/19, 57/20, 57/21) wchodzącej w skład nieruchomości realizowany jest jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa szeregowa, w której każdy z budynków zaprojektowany jest na osobnej działce.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu jest określona zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07, tj.: powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczona w metrach kwadratowych dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.; do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się stałych przegród budowlanych oraz powierzchni przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek jest to należący do Dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1646 ze zm.) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę, na cele określone w Umowie Deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w tej umowie, z zasadami prowadzenia i wypłaty środków z tego rachunku ustalonych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695). Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy i na jego żądanie informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawo dysponować środkami wpłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warmiński Bank Spółdzielczy w Jonkowie	

[7)] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 880) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO LUB ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Etap	Zakres Prac	Udział procentowy	Termin zakończenia
1	PROJEKTY BUDOWLANE PRZYGOTOWANIE PLACU BUDOWY ŁAWY I STOPY FUNDAMENTOWE, PODKŁADY BETONOWE	15,00%	31.05.2026
2	IZOLACJE CZ. PODZIEMNYCH STANU "0" ŚCIANY, SŁUPY - PARTER	12,00%	30.06.2026
3	ŚCIANY, SŁUPY - PIĘTRO 1 SCHODY ŚCIANY MUROWANE - PARTER STROPY, BELKI, BALKONY, SZACHTY ŚCIANY MUROWANE- PIĘTRO 1	17,00%	30.10.2026
4	WIĘŹBA DACHOWA STOLARKA OKIENNA PCV, PARAPETY WEW OBRÓBKI KOMINÓW SIECI I PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE ZEWNĘTRZNA KANALIZACJA SANITARNA	12,00%	30.11.2026
5	POKRYCIE DACHU - WARSTWA IZOLACYJNA + DACHÓWKA DRZWI DO LOKALI ŚCIANKI DZIAŁOWE	12,00%	31.12.2026
6	WEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ WEWNĘTRZNA INSTALACJA C.O. WEWNĘTRZNA INSTALACJA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ WEWNĘTRZNE INSTALACJE ELEKTRYCZNE	11,00%	31.03.2027
7	TYNKI I GŁADZIE POSADZKI BETONOWE ELEWACJE - OCIEPLENIE, TYNKI, MALOWANIE	11,00%	31.05.2027
8	ZEWNETRZNA INSTALACJA ELEKTRYCZNA OGRODZENIE DROGI, PARKINGI, CHODNIKI	10,00%	30.07.2027

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dopuszcza się waloryzację ceny w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.

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 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 poz. 695) (dalej „Ustawa") Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskie, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 Ustawy lub art. 22 Ustawy

	prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 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; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5 jak wyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 jak wyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 jak wyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 jak wyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 jak wyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy Deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy Deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper informuje, że zgodnie z art. 44 Ustawy: w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy Deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy a w

	przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy Deweloperskiej. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz.367), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. Deweloper informuje, że zgodnie z art. 45 ust. 1. Ustawy: oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi a w przypadku odstąpienia od umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
    a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
    b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) dokumentem potwierdzającym zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości

służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; – nie dotyczy

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Warmińskim Banku Spółdzielczym w Jonkowie, 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 2026 r. poz. 620 i 644).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Warmińskiego Banku Spółdzielczego w Jonkowie,

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– Warmiński Bank Spółdzielczy w Jonkowie korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2026 r. poz. 38, 176, 331, 340 i 644).
Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…….. m^2</td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…… zł/m^2</td></tr>
<tr><td>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td colspan="2">31.03.2028 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>KONSTRUKCJA BUDYNKU:
1. Budynek został zaprojektowany w technologii murowanej
2. Fundamenty – płyta fundamentowa;
3. Ściany nadziemne – murowane z bloczków silikatowych,
4. Stropy – monolityczne;
5. Dach – dwuspadowy, w konstrukcji drewnianej
6. Schody – biegi schodowe żelbetowe monolityczne</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Przed budynkami zlokalizowano miejsca postojowe, utwardzenia w postaci dojazdów i dojść, utwardzone miejsce na odpady.
Ogrodzenie terenu nie obejmuje frontowej części nieruchomości.
Za budynkiem przewidziano przestrzeń na zieleń dla mieszkańców.
<u>Miejsca postojowe</u> – kostka betonowa.
<u>Nawierzchnie zewnętrzne</u>: dojście i dojazd do budynku – kostka betonowa.
<u>Miejsce do gromadzenia odpadów</u> – kostka betonowa.
<u>Ogrodzenie od strony ogródków</u>: panel systemowy</td></tr>
</table>

		Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na teren własny inwestycji.
	Liczba lokali w budynku	W budynku znajdują się 2 lokale mieszkalne.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	3 zewnętrzne miejsca postojowe przy każdym budynku
	Dostępne media w budynku	– instalacja wodociągowa – z sieci wodociągowej, zimna woda użytkowa z projektowanego przyłącza, – ciepła woda użytkowa (c.w.u.) przygotowywana za pomocą dwufunkcyjnego, gazowego kotła kondensacyjnego (z sieci gazowej) – kanalizacja sanitarna - z odprowadzeniem ścieków do projektowanego przyłącza – centralne ogrzewanie (c.o.) – dwufunkcyjny, gazowy kocioł kondensacyjny – instalacja wentylacji – wentylacja grawitacyjna – instalacja elektryczna - z sieci elektroenergetycznej – instalacja teletechniczna,
	Dostęp do drogi publicznej	Działki gruntu numer 57/18, 57/19, 57/20, 57/21, obręb 153 Olsztyn, posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Skrzetuskiego.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny oznaczony projektowo: ___ Karta określająca usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku stanowi **załącznik nr 1** do prospektu informacyjnego.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu: …… m^2 Układ pomieszczeń znajduje się na karcie lokalu mieszkalnego stanowiącej załącznik nr 1 do prospektu informacyjnego. **Standard wykonania lokali mieszkalnych** 1. **Posadzki** – szlichta cementowa 2. **Ściany** – wewnętrzne działowe: między pokojami - gazobeton 8 cm, łazienki - 12 cm bloczek silkatowy, tynk gipsowy, wewnętrzne między budynkami: bloczek silkatowy, 2 x 18 cm, dylatacja - styrodur 2 cm, ściany wewnętrzne nośne: bloczek silikatowy 18 cm, ściany zewnętrzne dwuwarstwowe: bloczek silikatowy 18 cm, styropian grafitowy 20 cm 3. **Sufity** – parter: tynk gipsowy, piętro – tynk gipsowy, płyta GK 4. **Stolarka okienna** – profile PVC, uchylno-otwieralne 5. **Parapety zewnętrzne** – blacha stalowa ocynkowana powlekana 6. **Stolarka drzwiowa** – drzwi wejściowe do lokali jednoskrzydłowe z profili aluminiowych, brak drzwi wewnętrznych	

	7. **Tarasy** – płyty tarasowe lub kostka brukowa 8. **Instalacja wodociągowa** – rury PP/PEX - wg projektu technicznego, bez białego montażu 9. **Instalacja kanalizacji sanitarnej** – podejścia prowadzone podposadzkowo i naściennie 10. **Instalacja elektryczna** – lokale mieszkalne wyposażone w biały osprzęt elektryczny w postaci włączników i gniazd, instalacja teletechniczna 11. **Instalacja C.O.** – ogrzewanie podłogowe, lokal wyposażony w indywidualne źródło ciepła – dwufunkcyjny, gazowy kocioł kondensacyjny **Zagospodarowanie terenu** – nawierzchnie zewnętrzne: dojścia i dojazdy do budynku, miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca postojowe – kostka betonowa, ogrodzenie od strony ogrodu: systemowe; Ogrodzenie terenu nie obejmuje frontowej części nieruchomości;
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).