Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 17.11.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Osiedle NOWA SADOWA
Budynek mieszkalny wielorodzinny NR 6
przy ul. Nowej Sadowej 11 w Lubawie

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper (dane identyfikacyjne: nazwa forma prawna, nr KRS)	***AMAK Sp. z o.o.*** *Forma prawna:* ***SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ*** *Nr KRS:* ***0001095808***	
Adres	***ul. Unii Europejskiej 3, 14-260 Lubawa***	
Numer NIP i REGON	***744 183 65 53***	***744 183 65 53***
Numer telefonu	☎ ***89 675 00 16; 789 - 078 – 801, 797-267-894***	
Adres poczty elektronicznej	***deweloper@amak.net.pl***	
Numer faksu	----------	
Adres strony internetowej dewelopera	***www.amak.net.pl***	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie):	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO:	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO:	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	***NIE***

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<table>
<tr><th colspan="3">INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</th></tr>
<tr><td>Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]</td><td colspan="2">dz. nr 196/5 obr. 0007,
znajdująca się przy ul. Nowej Sadowej 11, 14-260 Lubawa,</td></tr>
<tr><td>Numer księgi wieczystej</td><td colspan="2">KW EL1I/00067165/8
Sąd Rejonowy w Iławie, V Wydz. Ksiąg Wieczystych</td></tr>
<tr><td>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</td><td colspan="2">brak hipoteki, brak obciążeń</td></tr>
<tr><td>W przypadku braku księgi wieczystej informacja
o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]</td><td colspan="2">Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]</td><td colspan="2">W sąsiedztwie przedsięwzięcia deweloperskiego w promieniu ok. 500 m znajduje się obiekt ciepłowni miejskiej.

-Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</td><td>Uchwała nr XXXIV/350/2014 Rady Miasta Lubawa z dnia 26.03.2014 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa,
Uchwała nr XXXIII/282/2017 Rady Miasta Lubawa z dnia 30.06.2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa,
Uchwała nr XXXIX/344/2022 Rady Miasta Lubawa z dnia 29.03.2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa,

Dostępne pod adresem:
https://mlubawa.e-mapa.net/

Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td><td>Uchwała Nr II/10/2024 Rady Miasta Lubawa z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubawa dostępna pod adresem:

https://mlubawa.e-mapa.net/

https://mpzp.igeomap.pl/doc/ilawa/mlubawa/019.pdf</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan rewitalizacji</td><td>Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td><td>Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Inne[4)]</td><td>Nie dotyczy</td></tr>
</table>

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	***5MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.***
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	***Minimalna intensywność zabudowy = 0,01*** ***Maksymalna intensywność zabudowy = 3,0***
	Maksymalna wysokość zabudowy	***Budynki mieszkalne wielorodzinne nie większa niż 18 m, do 6 kondygnacji nadziemnych***
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	***Min. 30%***
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	***1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy, nie mniej niż 15% miejsc do parkowania należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu.***
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	***Załącznik Nr 5***
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	***Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.***
	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	***Załącznik Nr 5***
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	***Załącznik Nr 5***

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.
3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
   a) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
   b) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
   c) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
   d) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
   e) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
   f) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
   g) uznania zabytku za pomnik historii,
   h) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
   i) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

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	***Załącznik Nr 4***
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	***Załącznik Nr 4***
	Maksymalna wysokość zabudowy	***Załącznik Nr 4***
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	***Załącznik Nr 4***
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	***Załącznik Nr 4***
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	***Nie dotyczy***
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	***Nie dotyczy***
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	***Nie dotyczy***
	forma architektoniczna	***Nie dotyczy***
	usytuowanie linii zabudowy	***Nie dotyczy***
	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***

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

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	***W promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego zostaną zrealizowane następujące inwestycje:*** ***1. budowa ul. Wiśniowej z infrastrukturą towarzyszącą,*** ***2. budowa ul. Jabłoniowej z infrastrukturą towarzyszącą,*** ***3. budowa ul. Porzeczkowej z infrastrukturą towarzyszącą (w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej),*** ***4. Utwardzenie nawierzchni działek zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej (dojazd do garaży obsługujących osiedle budynków wielorodzinnych) wraz z odwodnieniem,*** ***5. Utwardzenie nawierzchni działek zlokalizowanych***

		przy ul. Rzepnikowskiego obok budynku Urzędu Miasta, ***6. Przebudowa ul. Mieszka 1 w zakresie miejsc postojowych,***
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	***Informacje dostępne pod adresem:*** *https://mlubawa.e-mapa.net/*
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	***Nie dotyczy***
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	***Nie dotyczy***
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	***Nie dotyczy***
	miejscowych planach odbudowy	***Nie dotyczy***
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	***Nie dotyczy***
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	***<u>Zarząd dróg wojewódzkich</u>:*** ***- przebudowa drogi wojewódzkiej w zakresie budowy dodatkowego pasa lewoskrętu, fragmentu drogi dla pieszych i przejścia dla pieszych, w celu zapewnienia połączenia komunikacyjnego planowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą drogową w Lubawie od skrzyżowania ul. Dworcowej ze Składową- odcinek ok 200 m drogi wojewódzkiej nr 541.*** ***<u>Powiatowy Zarząd dróg w Iławie</u>:*** ***1. Nr 1272N ul. Przemysłowa – posiada pozwolenie na budowę (Decyzja nr 2/2018 z dnia 13.08.2018 r.) w ramach inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1272N Rakowice- Lubawa na odcinku Targowisko Dolne, ul. Przemysłowa w Lubawie”***
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	***Nie dotyczy***
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	***Nie dotyczy***
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	***Nie dotyczy***
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	***Nie dotyczy***
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	***Nie dotyczy***
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	***Nie dotyczy***

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	***Nie dotyczy***
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	***Nie dotyczy***
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	***Nie dotyczy***

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	**tak***	~~nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	**tak***	~~nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak~~*	**nie***
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	***Decyzja ostateczna NR 439/2025 z dnia 20.10.2025 roku wydana przez Starostę Iławskiego***	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	***Nie dotyczy***	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	***Nie dotyczy***	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	***Rozpoczęcie prac budowlanych – 11.2025 r.*** ***Zakończenie prac budowlanych do 30.06.2027 r.***	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	***Przedsięwzięciem deweloperskie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego składającego się z dwóch brył (A, B) po 35 lokali mieszkalnych każdy, z halą garażową w części podziemnej z 44 miejscami postojowymi***
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	***26 m***
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	***Powierzchnia użytkowa budynku określona zostanie na podstawie polskiej normy PN- ISO 9836: 2022-07***	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	***Finansowanie- 100 % ze środków własnych***
	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	***Deweloper zapewnia Nabywcom środek ochrony prawnej, w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 1) ustawy dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu (Dz. U. 2021 poz. 1177) dalej prospekcie określana jako "Ustawa", w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Lubawie:*** ***1.*** *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 zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.* ***2.*** *W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.* ***3.*** *W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.* ***4.*** *Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper. Zakres kontroli określa art. 17 ust. 4 i 5 Ustawy.* ***6.*** *Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w art. 17 ust. 4 Ustawy oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera: 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz 2) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.* ***7.*** *W przypadku negatywnej oceny jednego z elementów określonych w art. 17 ust. 4 Ustawy– bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości i wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości.* ***8.*** *Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w art. 17 ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.*
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	***Bank Spółdzielczy w Lubawie*** ***Ul. Rzepnikowskiego 2, 14-260 Lubawa***
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	***Waloryzacja nie jest dopuszczalna. Wzrost ceny jest możliwy w przypadku wzrostu podatku VAT, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia w terminie 30 dni licząc od daty doręczenia informacji o zmianie ceny lokalu mieszkalnego.***

[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.

[7] Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

[*] Niepotrzebne skreślić.

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	***Przesłanki odstąpienia od umowy przez Nabywcę:*** *1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy:* *2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, 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 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 albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;* *5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;* *6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów;* *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* *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, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.* *3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.* *4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.* *5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2.* *6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w*

	art. 12 ust. 1 Ustawy. *Przesłanki odstąpienia od umowy przez Dewelopera:* *1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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.* *2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.* *Obowiązki dewelopera w przypadku odstąpienia nabywcy od umowy:* *1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy (opisane powyżej), nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, za zapłatą oznaczonej sumy.* *2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy (opisane powyżej), umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.* *3. 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy.* *4. 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 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", 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.*

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
   a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
   b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
   a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
   b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w *BANKU SPÓŁDZIELCZYM W LUBAWIE*, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec *BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W LUBAWIE*
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- *BANK SPÓŁDZIELCZY W LUBAWIE* korzysta także z następujących znaków towarowych: NIE DOTYCZY

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 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

……

Załącznik nr 4

do Prospektu Informacyjnego dla BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO przy ul. NOWEJ SADOWEJ w LUBAWIE

symbole przeznaczenia terenu		Przeznaczenie terenu-opis	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział % pow. biologicznie czynnej	Minimalna liczba miejsc do parkowania
	11.1.MWU	– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczonymi usługami nieuciążliwymi	min. 0,01; max 2	budynki mieszkalne wielorodzinne nie większa niż 15 m	min. 30%	1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny nie mniej niż 15% miejsc do parkowania należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny nie mniej niż 15% miejsc do parkowania należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu
	11.1.U	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) zieleń urządzona, b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej	minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01, maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,	12 m	> 30%	1. dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni sprzedaży, 2. dla budynku usługowego niewymienionego w pkt w/w nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej usług terenu
	3.2.MU **3.4.MU**	1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe	maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%	12 m	> 40%	a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska
	3.16 UM	1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające:budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące, dopuszczalne łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w ramach jednego budynku pod warunkiem ochrony funkcji mieszkaniowej przed możliwymi uciążliwościami, - dopuszczalne obiekty towarzyszące tj. garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego - dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,	maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%	12 m	> 30%	a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, b) minimum 2 ogólnodostępne stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni obiektów usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska
	5.MW-U	W ramach przeznaczenia ustala się możliwość lokalizacji: a) budynków wielorodzinnych b) budynków wielorodzinnych z częścią usługową realizowaną w parterach tych budynków, c) budynków usługowych. 3) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2	min. 0,01; max 3	Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych. Przy czym na terenie 4MW-U i 5MW-U dla budynków realizowanych w drugiej linii zabudowy od przyległych ul. Kazimierza Wielkiego i ul. Składowej dopuszcza się wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 18 m i do 6 kondygnacji nadziemnych.	> 30%	dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy, przy czym nie mniej niż 15 % miejsc do parkowania należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu, 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy, 3) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny, 4) dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni sprzedaży, 5) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt d nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej usług, 6) dla terenów z dopuszczonymi kilkoma przeznaczeniami, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.
	KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;				
	KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;				
	KDW	tereny dróg wewnętrznych;				
	T-5	tereny ogródków działkowych		Budynki parterowe		
	T-9	zieleń izolacyjną				

Załącznik Nr 5

DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO dla BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO przy ul. Nowej Sadowej w Lubawie

I. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody;
2. na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
3. na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń, b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
4. działalność przemysłowa i usługowa powinna być prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak oddziaływań mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na okolicznych terenach z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi, zwłaszcza mieszkalną i mieszkaniowo-usługową;
5. ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną istniejących dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ na przyległych terenach z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej poprzez:
   a) zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych np.: okna o podwyższonej izolacji akustycznej, izolację ścian, ogrodzenia tłumiące hałas lub,
   b) zastosowanie odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych np.: nieumieszczanie otworów okiennych w budynkach od strony drogi publicznej klasy zbiorczej, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych lub zieleni urządzonej na terenach od strony drogi;
6. ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu MWU, MNU, UMN i UM jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

II. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. zewnętrze powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają drogi publiczne klasy drogi zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, drogi publiczne klasy drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL oraz drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
2. drogi wymienione w pkt 1 oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW zapewniają obsługę w zakresie komunikacji dla terenów przyległych do nich;
3. dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dojazdów, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielanych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż:
   a) 8 m dla dojazdu o długości do 30 m włącznie,
   b) 10 m dla dojazdu o długości powyżej 30 m;
4. w przypadku wydzielenia nieprzelotowego dojazdu na podstawie pkt 3 na końcu dojazdu należy wydzielić plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;
5. miejsca do parkowania należy realizować wraz z budową (w tym odbudową, rozbudową i nadbudową), przebudową lub zmianą użytkowania obiektów budowlanych, na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
   a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy, przy czym nie mniej niż 15% miejsc do parkowania należy realizować jako stanowiska parkingowe ogólnodostępne w poziomie terenu,
   b) dla budynku usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni sprzedaży,
   c) dla budynku usługowego niewymienionego w pkt b nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej usług,
6. dla terenów z dopuszczonymi kilkoma przeznaczeniami, miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
7. dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w garażu i na podjeździe do garażu;
8. nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

III. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.
2. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
3. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza terenem planu.
5. Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się lokalizację roboty budowlane oraz lokalizacje sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w granicach działek budowlanych, o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz przepisów odrębnych.
9. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nN stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych.
10. Ustala się możliwość skablowania i przebudowy istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
11. Ustala się możliwość lokalizacji sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa i strefie kontrolowanej 1 m w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych w sposób nienaruszający podstawowego zagospodarowania terenu z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych przez urządzenia o mocy do 500kW z zastrzeżeniem § 7 ust. 9.