PROSPEKT INFORMACYJNY

przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą

UBOCZE

polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażami podziemnymi wraz z 5 murami oporowymi, szesnastoma miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zbiornikiem szczelnym na wodę opadową i zagospodarowaniem terenu

ADRES: ul. Ubocze, miasto Białystok

działka nr 1186/1, część działki nr 1185, obręb 0006 Starosielce Płd.



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Białystok, dn. 1.09.2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**M Development Skowroński spółka jawna spółka komandytowa z siedzibą w Białymstoku** Numer KRS: 0000978282	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: ul. Rynek Kościuszki 15B lok.19, 15-091 Białystok Adres punktu, w którym jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych: ul. Rynek Kościuszki 15B lok.1, 15-091 Białystok	
Numer NIP i REGON	NIP: 5423246745	REGON: 362044505
Numer telefonu	tel. 791-792-432; 791-792-383	
Adres poczty elektronicznej	biuro@mdevelopment.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mdevelopment.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	Jurowce, gm. Wasilków
Data rozpoczęcia	14.09.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.01.2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Tulipanowa 6, Choroszcz, gm. Choroszcz
Data rozpoczęcia	24.06.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.01.2025 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Wierzbowa 20B, Porosły, gm. Choroszcz
Data rozpoczęcia	19.07.2024r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10.03.2026r.
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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	**Działka o numerze geodezyjnym 1186/1, część działki nr 1185, obręb 0006 Starosielce Płd., Białystok**	
Numer księgi wieczystej	**BI1B/00242235/2**	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej BI1B/00242235/2 wpisane są: 1) hipoteka umowna do sumy 5.100.000 (pięć milionów sto tysięcy) złotych ustanowiona na rzecz Podlasko-Mazurskiego Banku Spółdzielczego w Zabłudowie z siedzibą w Zabłudowie (REGON 000493646) – celem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy o kredyt obrotowy-deweloperski Nr Ob/16/21/134856/OZ/26 z dnia 24 lipca 2026 roku, której to hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipoteką do sumy 5.100.000 złotych ustanowioną na rzecz Banku Spółdzielczego w Czyżewie z siedzibą w Czyżewie, 2) hipoteka umowna do sumy 5.100.000 (pięć milionów sto tysięcy) złotych ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Czyżewie z siedzibą w Czyżewie (REGON 000494433) – celem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy o kredyt obrotowy-deweloperski Nr Ob/16/21/134856/OZ/26 z dnia 24 lipca 2026 roku, której to hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipoteką do sumy 5.100.000 złotych ustanowioną na rzecz Podlasko-Mazurskiego Banku Spółdzielczego w Zabłudowie z siedzibą w Zabłudowie r.[2]	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[3]	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[4]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania - dla terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości). • W sąsiedztwie inwestycji zlokalizowane są istniejące tory kolejowe oraz obszar planowanych prac modernizacyjnych związanych z inwestycją Rail Baltica, obejmujących m.in. rozbiórkę istniejących i budowę nowych peronów; możliwe uciążliwości: hałasowe, wibracyjne. • Ulica Księdza Jerzego Popiełuszki, Aleja Niepodległości - ulice o dużym natężeniu ruchu, stanowiące ciąg komunikacji zbiorowej - możliwe uciążliwości: hałasowe, wibracyjne oraz świetlne. • Zlokalizowana w otoczeniu inwestycji placówka oświatowa z infrastrukturą sportową i strzelnicą, miejsce kultu religijnego, centrum handlowe możliwe uciążliwości: hałasowe. • Sąsiednia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna możliwe uciążliwości: hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr XXVII/453/26 w sprawie Planu ogólnego miasta Białegostoku. Plan ogólny obowiązuje od **15 lipca 2026 r.** (opublikowany w dniu 30.06.2026 r.) Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2026 r. poz. 2703 https://www.bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-ogolny-miasta-bialystok.html Linki do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://gisbialystok.pl/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008-07-28, poz. 1796 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82XXIX33008txt1.pdf która została zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej).

[1] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

[2] Zmiana z dnia 01.09.2026 r. wpisu hipotek w dziale VI księgi wieczystej.

[3] W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

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

		Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 03-12-2010 nr 2010.288.3696 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82LX79310txt2.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla analizowanego terenu
	Inne[5]	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działka o nr ewid. 1186/1, część działki nr 1185 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **4.1MW,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią Uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej), która została zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008-07-28, poz. 1796 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82XXIX33008txt1.pdf
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: a) do 30% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego, b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, c) do 40% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: a) na terenie o szerokości do 30 m od linii rozgraniczającej ul ks. Jerzego Popiełuszki – do czterech kondygnacji nadziemnych, b) na pozostałym obszarze – do trzech kondygnacji nadziemnych;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego w zabudowie: a) mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 30%, b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 25%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla funkcji administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/, b) minimum 15 miejsc postojowych w przeliczeniu na 100 miejsc w obiekcie usług sakralnych, c) minimum 15 miejsc postojowych na 100 widzów (użytkowników jednocześnie) w usługach kultury, d) minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomicznych, e) minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym ogólnodostępne miejsca parkingowe w poziomie terenu mają stanowić: - 10% - dla obszarów oznaczonych w planie symbolami: 4.4MW,U, 4.5MW,U, 4.6MW,U

[5] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

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 chronionego 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.

		i 4.7MW,U, - 20% - dla pozostałych obszarów, f) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Na terenie zakazuje się realizacji: 1) realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków, trumien; 3) warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich, komisów samochodowych; 4) hurtowni, magazynów i zakładów wyrobu materiałów budowlanych, 5) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 6) obsługi komunikacyjnej od ul. Ks. J. Popiełuszki. W zakresie kształtowania terenów zieleni ustala się: 1) zachowanie i pielęgnację zieleni niskiej oraz drzewostanu, ze szczególną ochroną starodrzewu na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem wycinki wyłącznie w celu realizacji niezbędnych rozwiązań technicznych; 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej, utrzymanie co najmniej 25% powierzchni biologicznie czynnej i zagospodarowanie zielenią; 3) w przypadku budowy parkingów terenowych, wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie; W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami: a) pochodzącymi ze spalania paliw - przyjmuje się ustalenia zawarte w § 55 ust. 3 i 4, b) pozostałymi ustala się - w stosunku do obszaru objętego planem – obowiązek stosowania wymogów ustalonych dla terenów budownictwa mieszkaniowego, określonych w przepisach odrębnych. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi ustala się: 1) w zakresie ochrony akustycznej dla terenów oznaczonych MN,U; MW,U; OS przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, usługowooświatowej oraz usług sakralnych, przyjmuje się dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową 3) wyłącza się z funkcji przewidzianych na stały pobyt ludzi tereny w strefach uciążliwości komunikacyjnej, poprzez odsunięcie zabudowy w zależności od klasy ulicy W zakresie gospodarki odpadami ustala się: 1) obowiązek wyznaczenia miejsc na ustawienie kontenerów i pojemników do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem wstępnej segregacji, zagospodarowanie odpadów przez wyspecjalizowane firmy w oparciu o „Gminny program gospodarki odpadami” 2) na całym terenie objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów przerobu odpadów i miejsc składowania odpadów. W zakresie ochrony standardów zamieszkania ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej zakaz lokalizacji usług oraz innych przedsięwzięć zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, a także mogących obniżyć standard zamieszkania, w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów do powietrza, zwiększonego poziomu promieniowania itp. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
	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	Obsługę komunikacyjną należy zapewnić: a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zlokalizowanej w pasie o szerokości do 30 m od linii rozgraniczających ul. ks. Jerzego Popiełuszki – drogą wewnętrzną określoną orientacyjnie na rysunku planu, b) dla pozostałej zabudowy – od istniejących i projektowanych ulic miejskich bez możliwości bezpośredniego włączenia do ul. Ks. J. Popiełuszki; 1) obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają: a) ulice układu podstawowego: - projektowana Aleia Niepodległości (KD-1 GP – główna ruchu przyspieszonego), - modernizowana ul. Ks. Jerzego Popiełuszki (KD-2 G – główna), - modernizowana ul. Wrocławska (KD-3 Z - zbiorcza); - modernizowana ul. Klepacka(KD-4Z – zbiorcza) b) ulice układu obsługującego: - ul. Św. A. Boboli (KD-5L – lokalna), - ul. Lawendowa (KD-6L – lokalna), - ul. A. Rybnika (KD-7L – lokalna), - ul. Szkolna (KD-8L – lokalna), - ul. Miodowa (KD-9L – lokalna), - ul. Korycińska (KD-10L – lokalna), - ul. Magnoliowa (KD-11L – lokalna), - istniejące i projektowane ulice dojazdowe: KD-12D, ul. Letnia (KD-13D, KD-14D), , ul. Zimowa (KD-15D), ul. Ubocze (KD-16D), KD-17D, ul. Wrocławska (KD-18D), ul. Klonowa (KD-19D, KD-20D), KD-21D, KD-22D, ul. Wiedeńska (KD-23D), KDW24CPJ, KD-25CPJ, KD-26CPJ, ul. Okrzei (KD-27CPJ), KD-28CP, KDW-29CPJ; 2) zakłada się obsługę obszaru komunikacją zbiorową, 3) przebieg tras komunikacji zbiorowej przewiduje się ulicami układu podstawowego oraz wybranymi ulicami lokalnymi, 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych ustala się w oparciu o ulice istniejące i projektowane, 5) miejsca postojowe lub garaże obsługujące projektowaną zabudowę należy zapewnić na własnych działkach, z możliwością realizacji parkingu podziemnego, według wskaźników określonych poniżej 6) ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych: a) minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla funkcji administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/, b) minimum 15 miejsc postojowych w przeliczeniu na 100 miejsc w obiekcie usług sakralnych, c) minimum 15 miejsc postojowych na 100 widzów (użytkowników jednocześnie) w usługach kultury, d) minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomicznych, e) minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym ogólnodostępne miejsca parkingowe w poziomie terenu mają stanowić: - 10% - dla obszarów oznaczonych w planie symbolami: 4.4MW,U, 4.5MW,U, 4.6MW,U i 4.7MW,U, - 20% - dla pozostałych obszarów, f) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, 7) oznaczenia liniowe projektowanych jezdni publicznych ulic miejskich określają ich orientacyjny przebieg – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji, 8) oznaczenia liniowe projektowanych dojazdów, parkingów w granicach poszczególnych terenów określają ich orientacyjny przebieg, ilość i wielkość – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji, 9) realizacja zabudowy szeregowej możliwa jest tylko jako jedno zamierzenie inwestycyjne uwzględniające zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej każdego segmentu szeregowego lub dojazdu o szerokości minimum 8m, 10) do czasu realizacji drogi publicznej dopuszcza się przeprowadzanie remontów oraz przebudowę obiektów i urządzeń budowlanych zlokalizowanych w tym pasie drogowym,

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązujące w odniesieniu do infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach publicznych: 1) utrzymuje się dotychczasowe lokalizacje obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej nie kolidujące z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem poszczególnych terenów; 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej kolidującej z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem terenu lub oznaczonej na rysunku planu jako przeznaczona do przebudowy, do czasu jej wyeksploatowania („śmierci technicznej”); 3) nowe ogólnodostępne sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach drogowych lub w granicach terenów określonych na rysunku planu z uwzględnieniem: zagospodarowania ustalonego w planie, lokalizacji istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej ustalonymi na rysunku planu; 4) zmiana, przedstawionych na rysunku planu, zasad rozrządu infrastruktury technicznej jest możliwa jest pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu objętego zmianą, z uwzględnieniem wszystkich sieci istniejących, sieci przewidywanych do realizacji - na które wydano pozwolenie na budowę lub uzgodniono ich lokalizację przez jednostkę koordynującą usytuowanie sieci projektowanych i sieci przewidywanych w planie, po uzgodnieniu z jednostką koordynującą usytuowanie projektowanych sieci; 5) w pasach drogowych ulic - dróg publicznych dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie pod warunkiem zachowania priorytetu lokalizacji sieci przewidywanych do realizacji i przedstawionych na rysunku planu; 6) parametry techniczne projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy dostosować do pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu i przewidywanych potrzeb na obszarze zasilania lub obszarze zlewni; 46 2008-08-27 14:40:00 7) obsługę terenów i działek budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia na warunkach szczegółowych określonych przez gestorów sieci; 8) ustala się strefy ochronne dla poszczególnych rodzajów obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, o poniżej określonych szerokościach od osi sieci: a) dla sieci wodociągowej: - o średnicy od Dn 100 do Dn 300 włącznie – 2,0 m, - o średnicy od Dn 300 do Dn 500 włącznie – 4,0 m, - o średnicy od Dn >600 włącznie – 6,0 m, b) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej: - o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m, - o średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie – 3,0 m, - o średnicy Dn >400 włącznie – 4,0 m, c) dla sieci kanałów cieplnych o średnicy nie mniejszej niż Dn 100 mm – 2,0 m; 9) strefy ochronne wzdłuż gazociągów, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych należy przyjmować na podstawie przepisów szczególnych; 10) ustala się następujące wymagania dla terenów stref wymienionych w pkt 7 i 8: a) dopuszcza się, w uzgodnieniu z właścicielem sieci, lokalizację nowych obiektów budowlanych pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczeństwo istniejącej sieci i lokalizowanego obiektu, roboty budowlane należy prowadzić w uzgodnieniu z właścicielem sieci, b) dopuszcza się sadzenie w strefie ochronnej drzew i krzewów o rozbudowanych systemach korzeniowych po uzgodnieniu z właścicielem sieci, c) właściciel lub użytkownik terenu położonego w strefie ochronnej jest zobowiązany do zagospodarowania terenu strefy w sposób umożliwiający prowadzenie robót budowlanych i remontów; 11) przedstawiony na rysunku planu przebieg, średnice lub inne parametry projektowanych sieci infrastruktury technicznej mają charakter informacyjny - do uściślenia na etapie sporządzania projektu budowlanego zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela sieci. Źródłem zasilania w wodę odbiorców będzie miejska sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 i 3 lub warunkowo inne systemy zaopatrzenia w wodę 2. Ustala się zasady rozbudowy sieci wodociągowych zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu, przewiduje się budowę odcinków nowych sieci magistralnych zlokalizowanych w planowanym pasie ul. Popiełuszki i w ulicy projektowanej na przedłużeniu Al. Niepodległości; 3. Bezpośrednie zasilanie w wodę planuje się z magistrali wodociągowej Dn 600 przebiegającej wzdłuż Al. Niepodległości (KD-1GP) i projektowanej magistrali Dn 600 w ul. J. Popiełuszki (KD-2G) z wykorzystaniem układu istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,

		4. Dopuszcza się zasilanie z własnych ujęć wody zgodnie z ustaleniami w ust. 5 i 6 lub z ujęć innych podmiotów pod warunkiem spełnienia przez te podmioty (przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne) wymagań w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę określonych w przepisach odrębnych. 5. Dopuszcza się korzystanie z wód powierzchniowych, opadowych lub podziemnych czerpanych z pierwszej warstwy wodonośnej do celów związanych z utrzymaniem zieleni i potrzeb gospodarczych w zakresie określonym przepisami odrębnymi lub jako ujęcie tymczasowe w okresie prowadzenia robót budowlanych. 6. Dopuszcza się budowę studni czerpiących wodę z drugiej i trzeciej warstwy wodonośnej dla potrzeb: awaryjnych, związanych z obronnością kraju, zbiorowego zaopatrzeniu w wodę (zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4) i usługowych - w przypadku, gdy woda z miejskiej sieci wodociągowej nie spełnia wymogów odbiorcy pod względem ilości lub jakości, na warunkach określonych przez organ administracji wydający pozwolenia wodno-prawne; nie dopuszcza się budowy studni nie wymagających pozwolenia wodno-prawnego i studni nie spełniających powyższych kryteriów. 1. Oprowadzenie ścieków komunalnych przewiduje się do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami w ust. 2 i 3 lub warunkowo do innych systemów kanalizacyjnych zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4 i 5. 2. Ustala się zasady rozbudowy układu istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu - przewiduje się budowę nowych kanałów zbiorczych zlokalizowanych w planowanym pasie ul. J. Popiełuszki i w ulicy projektowanej na przedłużeniu Al. Niepodległości. 3. Przewiduje się, że bezpośrednim odbiornikiem ścieków będzie kolektor sanitarny Dn 0.4 m w ul. J. Popiełuszki. 4. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 5 lub do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków określone w przepisach odrębnych. 5. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do zbiorników szczelnych; zbiorniki mogą być eksploatowane do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej w ulicy przyległej do posesji; po wybudowaniu kanalizacji zbiorniki należy zlikwidować lub przebudować, a ścieki odprowadzić zgodnie z powyższymi ustaleniami. Odprowadzenie wód opadowych przewiduje się do rzeki Białej za pomocą kanalizacji deszczowej lub do innych systemów odprowadzania wód opadowych, zgodnie z poniższymi ustaleniami. 2. Ustala się zasady rozbudowy układu istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu - przewiduje się, że wody opadowe odprowadzane będą do kanału deszczowego Dn 0.8 w ul. J. Popiełuszki i Dn 0.6 w Al. Niepodległości. 3. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych: 1) zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (odprowadzane z dróg, parkingów, handlowych, usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo będące właścicielem kanalizacji lub do indywidualnego systemu odprowadzania wód opadowych zgodnie z warunkami określonymi w pkt. 2; 2) zanieczyszczone wody opadowe przed odprowadzeniem do cieków wodnych lub do gruntu powinny być oczyszczone w stopniu określonym w przepisach odrębnych; 3) wody deszczowe o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, rowerowych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do cieków, rowów lub gruntu. 4. Realizacja nowych obiektów budowlanych, a w szczególności dróg i inwestycji powodujących powstanie powierzchni nieprzepuszczalnych powinna być poprzedzona budową kanalizacji deszczowej lub zastosowaniem rozwiązań, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i 3. 5. Właściciel lub użytkownik terenu jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie. 1. Zaopatrzenie w energię na potrzeby związane z ogrzewaniem budynków, ogrzewaniem powietrza wentylacyjnego, przygotowaniem ciepłej wody, przygotowaniem posiłków i na potrzeby technologiczne, przewiduje się za pomocą sieci (energetycznych, ciepłowniczych) doprowadzających energię ze źródeł położonych poza obszarem objętym planem - zgodnie z ustaleniami ust. 2 oraz źródeł indywidualnych i lokalnych - zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3,4,5. 2. Ustala się zasady rozbudowy sieci cieplnych zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu, przewiduje się możliwość rozbudowy istniejącego układu sieci cieplnych w ulicy projektowanej na przedłużeniu Al. Niepodległości od istniejącej sieci magistralnej w ul. Wrocławskiej z możliwością zamknięcia układu pierścieniowego.

		3. Bezpośrednie doprowadzenie ciepła z miejskiej sieci cieplnej przewiduje się z istniejącej sieci zlokalizowanej w ul. Wrocławskiej, Al. Niepodległości i ul. J. Popiełuszki. 4. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze planu źródeł ciepła indywidualnych lub lokalnych: 1) wykorzystujących energię solarną, odzyskujących energię (np. rekuperatorów, pomp cieplnych) lub korzystających z energii elektrycznej - bez ograniczeń stosowania, 2) wytwarzających energię z procesu spalania gazu ziemnego lub oleju opałowego niskosiarkowego - przy ograniczeniach zawartych w ust. 5, 3) wykorzystujących jako paliwo propan–butan, drewno lub paliwa pochodne - przy ograniczeniu stosowania tych paliw dla potrzeb budownictwa jednorodzinnego w źródłach ciepła o mocy mniejszej niż 30kW i przy spełnienia ograniczeń zawartych w ust. 5. 5. Zastosowanie źródeł ciepła o mocy większej niż 20 kW w zakresie określonym w ust. 3, wymaga spełnienia poniższych warunków: 1) wysokość emitorów odprowadzających zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego z procesu spalania paliw winna przewyższać wysokość otaczającej zabudowy i zabudowy przewidywanej w ustaleniach planu, zlokalizowanej w promieniu nie mniejszym niż suma 15m i czterokrotnej wysokości projektowanego emitora, 2) dopuszcza się zastosowanie emitorów niższych niż ustalone w pkt 1 - pod warunkiem spełnienia wymogu, że sumaryczne oddziaływanie zanieczyszczeń występujących w istniejącym tle i zanieczyszczeń z wnioskowanej inwestycji będzie mniejsze od wartości dopuszczalnych; w celu potwierdzenia spełnienia powyższego ustalenia należy w projekcie architektoniczno – budowlanym wykonać analizę wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływania na obiekty sąsiednie w zakresie nie mniejszym niż określono w pkt 1, z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji, stężeń zanieczyszczeń i zasięgu rozprzestrzeniania. 6. Zabrania się lokalizacji na terenie objętym ustaleniami planu źródeł ciepła o mocach większych niż dopuszczone albo opalanych paliwami nie wymienionymi w ust. 4, lub nie spełniających wymogów określonych w ust.5 1. Doprowadzenie gazu ziemnego do odbiorców ustala się z układu istniejących i projektowanych sieci gazowych. 2. Bezpośrednie doprowadzenie gazu przewidziano z sieci gazowej średniego ciśnienia w ul. J. Popiełuszki, Al. Niepodległości lub niskiego ciśnienia w ul. Zielonogórskiej i Wrocławskiej. 3. Ustala się zasady rozbudowy sieci gazowych zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu, przewiduje się możliwość rozbudowy sieci średniego ciśnienia zasilanych z gazociągu położonego w pasie drogowym ul. J. Popiełuszki i sieci niskiego ciśnienia zasilanych z gazociągu w ul. Wrocławskiej. 1. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15kV RPZ-8 i 110/15kV RPZ-5 za pośrednictwem istniejących linii kablowych 15 kV. 2. Dostawę energii elektrycznej do odbiorców planuje się z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV typu miejskiego Nr 1526, 1629, 1604, 1788, 105, 1203, 300, 509, 1486, 1410, 1445 zlokalizowanych na terenie opracowania, oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV. 3. Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV planuje się za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej SN osiedla Zielone Wzgórza. 4. Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV planuje się realizować za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych i napowietrznych niskiego napięcia. 5. Istniejące linie niskiego napięcia i średniego napięcia kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu planuje się do przebudowy. 1. Obsługę w zakresie usług telekomunikacyjnych planuje się z istniejącej centrali telefonicznej CA Słoneczny Stok za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych
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	Dz. nr ewid. 1059; 1060/3; 1061/2; 1062/3; 1063/3; 1064/3; 1068; 1071; 1073; 1077; 1081/2; 1082/2; 1080/2; 1080/1 Uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej), która została zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008-07-28, poz. 1796	

inwestycyjnym[6]	https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82XXIX33008txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**3.1MW,U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, urządzeniami rekreacji i zielenią przydomową.**
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: a) do 30% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego, b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, c) do 40% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: a) na terenie o szerokości do 40 m od linii rozgraniczającej ul ks. Jerzego Popiełuszki – do czterech kondygnacji nadziemnych, b) na pozostałym obszarze – do trzech kondygnacji nadziemnych;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego w zabudowie: a) mieszkaniowej – minimum 30%, b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 25%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla funkcji administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/, b) minimum 15 miejsc postojowych w przeliczeniu na 100 miejsc w obiekcie usług sakralnych, c) minimum 15 miejsc postojowych na 100 widzów (użytkowników jednocześnie) w usługach kultury, d) minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomicznych, e) minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym ogólnodostępne miejsca parkingowe w poziomie terenu mają stanowić: - 10% - dla obszarów oznaczonych w planie symbolami: 4.4MW,U, 4.5MW,U, 4.6MW,U i 4.7MW,U, - 20% - dla pozostałych obszarów, f) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
	Dz. nr ewid. 1205/8; 1204/7; 3890/1; 3890/2; 1201/2; 1199/4; 1199/6; 1198/8; 1197/8; 1196/8; 1195/8; 1194/7 Uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej), która została zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008-07-28, poz. 1796 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82XXIX33008txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**4.4MW,U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią**
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: a) do 35% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego, b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej

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

		i usługowej;
	Maksymalna wysokość zabudowy	1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: a) dla terenów oznaczonych symbolami 4.5MW,U i 4.7MW,U maksymalnie do pięciu kondygnacji nadziemnych, b) dla terenów oznaczonych symbolami 4.4MW,U i 4.6MW,U: - w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy od strony terenów oznaczonych symbolami 4.2MN,U i 4.3 MN,U maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych, - na pozostałych terenach maksymalnie do pięciu kondygnacji nadziemnych; 2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej i dobudowanej – do dwóch kondygnacji nadziemnych;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego w zabudowie: a) mieszkaniowej – minimum 30%, b) mieszkaniowo-usługowej i usługowej – minimum 25%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla funkcji administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/, b) minimum 15 miejsc postojowych w przeliczeniu na 100 miejsc w obiekcie usług sakralnych, c) minimum 15 miejsc postojowych na 100 widzów (użytkowników jednocześnie) w usługach kultury, d) minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomicznych, e) minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym ogólnodostępne miejsca parkingowe w poziomie terenu mają stanowić: - 10% - dla obszarów oznaczonych w planie symbolami: 4.4MW,U, 4.5MW,U, 4.6MW,U i 4.7MW,U, - 20% - dla pozostałych obszarów, f) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
	Dz. nr ewid. 1195/1; 1196/1; 1197/1; 1198/1; 1203/1; 3833/5; 3833/6 Uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej), która została zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008-07-28, poz. 1796 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82XXIX33008txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**4.5MW,U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią**
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: a) do 35% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego, b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
	Maksymalna wysokość zabudowy	1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: a) dla terenów oznaczonych symbolami 4.5MW,U i 4.7MW,U maksymalnie do pięciu kondygnacji nadziemnych, b) dla terenów oznaczonych symbolami 4.4MW,U i 4.6MW,U: - w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy od strony terenów oznaczonych symbolami 4.2MN,U i 4.3 MN,U maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych, - na pozostałych terenach maksymalnie do pięciu kondygnacji nadziemnych; 2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej i dobudowanej – do dwóch kondygnacji nadziemnych;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego w zabudowie: a) mieszkaniowej – minimum 30%, b) mieszkaniowo-usługowej i usługowej – minimum 25%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla funkcji administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/, b) minimum 15 miejsc postojowych w przeliczeniu na 100 miejsc w obiekcie usług sakralnych, c) minimum 15 miejsc postojowych na 100 widzów (użytkowników jednocześnie) w

		usługach kultury, d) minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomicznych, e) minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym ogólnodostępne miejsca parkingowe w poziomie terenu mają stanowić: - 10% - dla obszarów oznaczonych w planie symbolami: 4.4MW,U, 4.5MW,U, 4.6MW,U i 4.7MW,U, - 20% - dla pozostałych obszarów, f) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
	Dz. nr ewid.1182/2; 1183/2 Uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej), która została zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008-07-28, poz. 1796 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82XXIX33008txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**4.1MW,U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią**
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: a) do 30% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego, b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, c) do 40% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: a) na terenie o szerokości do 30 m od linii rozgraniczającej ul ks. Jerzego Popiełuszki – do czterech kondygnacji nadziemnych, b) na pozostałym obszarze – do trzech kondygnacji nadziemnych;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego w zabudowie: a) mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 30%, b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 25%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla funkcji administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/, b) minimum 15 miejsc postojowych w przeliczeniu na 100 miejsc w obiekcie usług sakralnych, c) minimum 15 miejsc postojowych na 100 widzów (użytkowników jednocześnie) w usługach kultury, d) minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomicznych, e) minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym ogólnodostępne miejsca parkingowe w poziomie terenu mają stanowić: - 10% - dla obszarów oznaczonych w planie symbolami: 4.4MW,U, 4.5MW,U, 4.6MW,U i 4.7MW,U, - 20% - dla pozostałych obszarów, f) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
	Dz. nr ewid. 1033/19; 1033/1 Uchwała NR LXXVI/1055/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2023-12-05, poz. 6152 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/191LXXVI105523txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**8MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną**
	Maksymalna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy – od 0 do 2,3,

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy – od 0 do 2,3,
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	a) powierzchnia zabudowy: - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – maksimum 60%, - na pozostałej części terenu – maksimum 35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość budynków: - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – maksimum 6,0 m, - na pozostałej części terenu - maksimum 18,0 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna: - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – minimum 10%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej, - na pozostałej części terenu – minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 3) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, e) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
	Dz. nr ewid.1029/7 Uchwała NR LXXVI/1055/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-11-27, poz. 6152 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/191LXXVI105523txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**12MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną**
	Maksymalna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy – od 0 do 2,3
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy – od 0 do 2,3
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	a) powierzchnia zabudowy: - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – maksimum 70%, - na pozostałej części terenu – maksimum 35 %,
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość budynków: - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – maksimum 10,0 m, - na pozostałej części terenu - maksimum 18,0 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna: - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – minimum 10%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej, - na pozostałej części terenu – minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 3) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, e) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
	Dz. nr ewid.1028/5 Uchwała NR LXXVI/1055/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu	

	zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-11-27, poz. 6152 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/191LXXVI105523txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**14MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną**
	Maksymalna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy – od 0 do 2,3
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy – od 0 do 2,3
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	powierzchnia zabudowy: - na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "A" – maksimum 60%, - na pozostałej części terenu - maksimum 35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość budynków na: - częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "A" – maksimum 10,0 m, - pozostałej części terenu - maksimum 18,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna: - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – minimum 10%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej, - na pozostałej części terenu - minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 3) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, e) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
	Dz. nr ewid. 1137/2; 1137/5; 1137/4; 1139/1; 1138; 1139/2; 1141/6; 1141/2; 1141/1 1141/8; 1142/1; 1142/2; 1143/3; 1144; 1145; 1146; 1147/2; 1147/4 ; 1148; 1149; 1150; 1154; 1151/2; 1152/2; 1153/4; 1123/2; 1155/3; 1155/4; 1156/2; 1156/4;1156/3;1159 Uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej), która została zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008-07-28, poz. 1796 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82XXIX33008txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**3.2MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią**
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: a) do 40% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego, b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
	Maksymalna wysokość zabudowy	-maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych -maksymalna wysokość budynków gospodarczych, wolno stojących garaży maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego w zabudowie: a) mieszkaniowej – minimum 40%, b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

	Dz. nr ewid. 1192/2; 1192/1; 1191; 1190; 1189/3; 1189/2; 1194/6; 1195/7; 3844; 1199/4; 1201/1; 1204/5; 1205/5; 1206/5; 1207/5; 1208/5; 1209;5 Uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej), która została zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008-07-28, poz. 1796 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82XXIX33008txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**4.2MN,U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.**
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: a) do 40% jej powierzchni – w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego, b) do 50% jej powierzchni – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego w zabudowie: a) mieszkaniowej – minimum 40%, b) mieszkaniowo-usługowej i usługowej – minimum 25%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla funkcji administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków, b) minimum 15 miejsc postojowych w przeliczeniu na 100 miejsc w obiekcie usług sakralnych, c) minimum 15 miejsc postojowych na 100 widzów (użytkowników jednocześnie) w usługach kultury, d) minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomicznych, e) minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym ogólnodostępne miejsca parkingowe w poziomie terenu mają stanowić: - 10% - dla obszarów oznaczonych w planie symbolami: 4.4MW,U, 4.5MW,U, 4.6MW,U i 4.7MW,U, - 20% - dla pozostałych obszarów, f) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
	Dz. nr ewid. 1033/19 Uchwała NR LXXVI/1055/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-11-27, poz. 6152 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/191LXXVI105523txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**11U,KO Tereny zabudowy usługowej, garaże i parkingi**
	Maksymalna intensywność zabudowy	od 0 do 1,1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0 do 1,1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	powierzchnia zabudowy – maksimum 35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksimum 8,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimum 5%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 3) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,

		b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, e) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
	Dz. nr ewid. 1029/6 Uchwała NR LXXVI/1055/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-11-27, poz. 6152 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/191LXXVI105523txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**13U,KO Tereny zabudowy usługowej, garaże i parkingi**
	Maksymalna intensywność zabudowy	od 0 do 1,1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0 do 1,1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	powierzchnia zabudowy – maksimum 35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksimum 8,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimum 5%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 3) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, e) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
	Dz. nr ewid. 847/13; 847/14; 1028/4 Uchwała NR LXXVI/1055/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-11-27, poz. 6152 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/191LXXVI105523txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**15U,KO Tereny zabudowy usługowej, garaże i parkingiwraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**
	Maksymalna intensywność zabudowy	od 0 do 1,1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0 do 1,1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	powierzchnia zabudowy – maksimum 35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksimum 8,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimum 5%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 3) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,

		c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, e) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
	Dz. nr ewid. 345/1; 346/4; 347/1; 348/3; 348/4; 845/1; 846/1; 839/1; 840/1; 844/1; 847/5; 847/11; 847/12; 847/4; 3840/3; 1197/1; 1196/1; 1195/1; 1194/1; 1193/1; 1187; 1186/2; 1188/2; 3814; 1199/7; 1182/1; 1181/2; 1181/1; 1181/79; 1183/1; 1181/3; Uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej), która została zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008-07-28, poz. 1796 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/82XXIX33008txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**K Tereny komunikacji**
	Ustalenia szczegółowe	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Dz. nr ewid. 846/3; 831/1; 838/1 Uchwała NR LXXVI/1055/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-11-27, poz. 6152 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/191LXXVI105523txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**8KD-D ul. Powstańców - Tereny drogi publicznej**
	Ustalenia szczegółowe	-Ulica układu obsługującego -Szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.
	Dz. nr ewid. 847/6; 847/13; 847/14 Uchwała NR LXXVI/1055/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej Publikacja: Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2023-11-27, poz. 6152 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/191LXXVI105523txt1.pdf	
	Przeznaczenie terenu	**9KD-D ul. Batalionów Chłopskich - Tereny drogi publicznej**
	Ustalenia szczegółowe	-Ulica układu obsługującego -Szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.
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
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	NIE DOTYCZY
	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
	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[7], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	**Planowane inwestycje drogowe**: ● Decyzja nr 130/2025 Przebudowa drogi powiatowej nr 1535B ul. Ks. J. Popiełuszki w Białymstoku na odcinku ul. Upalna – ul Hetmańska w zakresie budowy drogi dla rowerów i chodnika, obiektu mostowego nad rzeką Bażantarką, budowy i przebudowy infrastruktury technicznej, obręb – 0004, nr dz. 1015, 253/2, 252/3, 264/1, 283/2, 1013, 1049, 262/1, 271/1, 1016, 1018, 263/10, 272/1, obręb – 0006, 2061, 37/2, 87/3, 38/2, 83/2, 2099 **Pozwolenia na budowę wydane na podstawie obowiązującego planu miejscowego**: ● Decyzja nr 13/2026 Rozbiórka istniejącej strzelnicy i budowa budynku strzelnicy sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 1300/2 (obręb 06 – Starosielce Południe) przy ul. Miodowej 5 ● Decyzja nr 139/2025 Budowa doziemnej oraz wewnętrznej instalacji gazowej w budynku Kościoła Parafialnego p. w. Św. A. Boboli Męczennika w Białymstoku, ul. Św. A. Boboli, obręb 0006, nr dz. 1008 ● Decyzja nr 588/2024 Budowa budynku Centrum Zdrowia Psychicznego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym doziemną instalacją oświetlenia terenu, ul. Korycińska/Ks. J. Popiełuszki, obręb 0006, część dzi. nr 1055/2 i 1055/4 ● Decyzja nr 381/2025 Budowa dwóch budynków garażowych A i B wraz z zagospodarowaniem terenu, doziemną instalacją elektryczną, doziemną instalacją kanalizacji deszczowej z 4 studniami chłonnymi oraz rozbiórką doziemnej instalacji oświetlenia terenu na działkach nr ewid. gr. 1556/6, 1559/6, 3160/17 i 3160/21, przy ul. Magnoliowej, obr. 06 - Starosielce Płd. ● Decyzja nr 246/2025 Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z murem oporowym i infrastrukturą techniczną na dz. nr 1367, obręb – 0006, ul. Aleksandra Rybnika ● Decyzja nr 448/2025 Budowa psiego parku na osiedlu Leśna Dolina, nr dz. 491/10, obręb – 0004
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak wskazanych inwestycji

[7] 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.

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	• Informacje o wydanych na tym terenie pozwoleniach na budowę dostępne są na stronie *https://www.bip.bialystok.pl/* , zakładka „Urząd Miejski" , „Rejestr pozwoleń na budowę" • Informacje o wydanych w bieżącym roku kalendarzowym decyzjach ZRID są natomiast opublikowane w drodze obwieszczeń na stronie *https://www.bip.bialystok.pl/urzad_miejski/rejestry_ewidencje_archiwa/decyzje-o-zezwoleniu-na-realizacje-inwestycji-drogowych.html*, zakładka „Urząd Miejski", zakładka „Rejestry, ewidencje, archiwa"
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wydane przez Prezydenta Miasta Białegostoku są publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku pod adresem *https://www.bip.bialystok.pl/*
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak dla analizowanego obszaru
	miejscowych planach odbudowy	Brak dla analizowanego obszaru
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także nie znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), Mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresem *https://www.isok.gov.pl/hydroportal.html*
	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	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	AB-IV.747.4.2.2025.MZ, o ustaleniu na rzecz PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. z siedzibą w Warszawie lokalizacji linii kolejowej w celu realizacji inwestycji polegającej na rozbiórce, rozbudowie i budowie Linii Kolejowej E75 na odcinku Białystok - Ełk
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak~~*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 552/2025 z dnia 22.12.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Białegostoku	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	**Rozpoczęcie prac budowlanych: 03.02.2026 r.** **Zakończenie prac budowlanych: 31.12.2027 r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	NIE DOTYCZY
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa wg PN - ISO 9836:2022-07 - obmiar wykonuje się poziomie posadzki; - obmiar wykonuje się w świetle przegród ograniczających w stanie wykończonym, tj. z tynkami; - dokładność pomiarów liniowych: do 0,01m; - dokładność obliczeń powierzchni: do 0,01m2; - przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ok. 25 % środki własne dewelopera, ok. 25 % środki pochodzące z kredytu, ok. 50 % środki własne nabywców.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie, ul. Suraska 2, 16-060 Zabłudów Bank Spółdzielczy w Czyżewie, ul. Szkolna 52, 18-220 Czyżew
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ustalona na podstawie art. 49 ust. 6 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177).	otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – stawka wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego została zawarta pomiędzy: Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie a M Development Skowroński spółka jawna spółka komandytowa, w celu zapewnienia ochrony wpłat. 1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony, tj. do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy, podpisanej pomiędzy Deweloperem a Nabywcami, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 4. Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony OMRP. 5. Wypłaty z OMRP, będą dokonywane zgodnie z Harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank wypłaci Deweloperowi środki wpłacone przez Nabywcę, nie wcześniej niż 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu, a także po potwierdzeniu odprowadzenia składki na rzecz Funduszu od każdej wpłaty nabywcy na Rachunek. 6. Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym Bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanego w zleceniu wypłaty; kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 7. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu prac oraz otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę. 8. W przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę lub dewelopera, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu deweloperowi/ nabywcy. 9. Prawo wypowiedzenia Umowy posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia Umowy wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Wypowiedzenie następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności ze wskazaniem przyczyn wypowiedzenia. Bank informuje Powierzającego na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 10. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia Umowy z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku Umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177)	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie	

<table>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>
<table>
<tr><td>Etap 1.</td><td>- Zakup działki
- Zaprojektowanie budynków
- Uzyskanie pozwolenia na budowę</td><td>31.01.2026</td><td>25%</td></tr>
<tr><td>Etap 2.</td><td>- Zabezpieczenie wykopu
- Prace ziemne
- Prace żelbetowe fundamentowe piwnic</td><td>30.06.2026</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>Etap 3.</td><td>- Wykonanie stanu zerowego
- Wykonanie stropu 1. kondygnacji
- Wykonanie ścian konstrukcyjnych 2. kondygnacji</td><td>30.10.2026</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>Etap 4.</td><td>- Wykonanie stropu 2. kondygnacji
- Wykonanie ścian i stropów 3. i 4. kondygnacji</td><td>31.12.2026</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Etap 5.</td><td>- Zamontowanie stolarki okiennej
- Wykonanie ścian działowych
- Wykonanie instalacji elektrycznych w mieszkaniach 1. i 2. kondygnacji
- Wykonanie instalacji sanitarnych 1. i 2. kondygnacji</td><td>30.04.2027</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>Etap 6.</td><td>- Wykonanie pokrycia dachu
- Wykonanie tynków
- Wykonanie posadzek
- Wykonanie instalacji elektrycznych w mieszkaniach 3. i 4. kondygnacji
- Wykonanie instalacji sanitarnych 3. i 4. kondygnacji</td><td>31.08.2027</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>Etap 7.</td><td>- Zagospodarowanie terenu
- Wyposażenie węzła cieplnego
- Wykonanie elewacji
- Wykończenie części wspólnych</td><td>31.12.2027</td><td>10%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</td><td>Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie:
1. różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w treści umowy deweloperskiej;
2. zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w treści umowy deweloperskiej;</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>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</td><td>Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:
1. jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;

Umowa deweloperska zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy; 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku; 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 7) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej; 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej; 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 10) informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, b) naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny; 11) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ; 12) termin rozpoczęcia i zakończenia</td></tr>
</table>

robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa; 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały; 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 16) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2; 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego; 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1; 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy.

2. W przypadku zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny.

3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy.

4. Umowa dotycząca lokalu *użytkowego*, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawiera w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy; 3) określenie położenia oraz istotnych cech lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy; 4) określenie powierzchni lokalu użytkowego i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper; 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy; 6) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 7) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8; 8) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu użytkowego oraz termin odbioru lokalu użytkowego; 9) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 2; 10) zobowiązanie dewelopera do: a) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, b) przeniesienia własności lokalu użytkowego, c) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, d) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego; 11) odpowiednio postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5, 10–12 i 14–16. 5. Do umowy dotyczącej lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 2 i 3. Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, zawierają w szczególności: 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy; 3) zobowiązanie dewelopera do: a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, albo c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; 4) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy; 5) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy; 6) datę uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w przypadku umowy zawierającej zobowiązania, o których mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 7) wskazanie dnia, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. c; 8) datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a oraz b; 9) datę ustanowienia odrębnej własności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. b; 10) odpowiednio postanowienia, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 3–6, 9–18 i 20. 2. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3. 3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4.

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;

3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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, 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, 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, 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;

	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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, 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; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 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, 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, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 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 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 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, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Zgodnie z §6.1 ust.2 pkt 3 i §6.1 ust.3 umowy deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej: 1) w ciągu 30 dni, od dnia powiadomienia przez Dewelopera o zmianie powierzchni Lokalu mieszkalnego powyżej +/- 1%, 2) w ciągu 30 dni od daty poinformowania przez Dewelopera o zmianie ceny, wynikającej ze zmiany przepisów podatkowych, mających wpływ na wysokość ceny ustalonej w umowie deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że:

1) przedsięwzięcie deweloperskie pn**. „Ubocze”** ” jest kredytowane. W związku z ustanowionym przez bank zabezpieczeniem kredytu – hipoteki na nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie, bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę, po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiąże się do udzielenia takiej zgody.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

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

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

znaku słowno-graficznego PM Bank

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem

gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

IV. Informacja dotycząca odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz zgłaszania wad zgodna z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Art. 41. 1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.
2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.
3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.
4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:
1) informację o uznaniu wad albo
2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.
5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.
6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.
7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.
8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.
9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.
10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3.
11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6–8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.
12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2–9.
13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.
14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.
15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.
16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.
17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.
18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4–8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

* Niepotrzebne skreślić.