

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

12 grudnia 2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	R&R TWÓJ DOM Robert Król, Radosław Zdunek spółka cywilna	
Adres	05-250 Radzymin, ul. Prosta nr 2	
Numer NIP i REGON	NIP: 1251719137	REGON 388892390
Numer telefonu	515 109 249 608 676 063	
Adres poczty elektronicznej	rrtwojdom@gmail.com	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	rrtwojdom.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	05-250 Radzymin, ul. Cypriana Kamila Norwida nr 41 i nr 41A
Data rozpoczęcia	30 lipca 2021 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08 marca 2023 roku
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	05-250 Radzymin, ul. Cypriana Kamila Norwida nr 41B i nr 41C
Data rozpoczęcia	30 lipca 2021 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28 marca 2024 roku

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⁾	05-250 Radzymin, ulica Cypriana Kamila Norwida nr 41D i nr 41E, działka ewidencyjna nr 121 – z obrębu 05-07 (143409_4.0027), o obszarze 0,1000 hektara
Numer księgi wieczystej	WA1W/00173311/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W sąsiedztwie inwestycji dominuje zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe. Brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr 303/XXIX/2013 z dnia 25 czerwca 2013 roku Rady Miejskiej w Radzyminie (Dz.Urz.Woj.Maz. z 10 lipca 2013 roku, poz. 7802)
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejskowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczony w planie symbolem „B.2.MNU”
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak danych
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, nie więcej niż 12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>1. W granicach planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.</p> <p>2. W gminie Radzymin nie wyznaczono obszarów sieci Natura 2000; najbliższe położone obszary: specjalny obszar ochrony siedlisk PLH140011 „Ostoja Nadbużańska” oraz obszar specjalnej ochrony PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” znajdują się w gminie Dąbrówka przy granicy z gminą Radzymin i obejmują dolinę Bugu.</p> <p>3. Zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzenia drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.</p> <p>4. Wskazuje się zbiorniki wód powierzchniowych zwane dalej stawami, nie stanowiące odrębnych jednostek terytorialnych; dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę ukształtowania linii brzegu; nie dopuszcza się zmniejszania powierzchni stawów wskazanych na rysunku planu o więcej niż 10% powierzchni wody, zgodnie z przepisami prawa wodnego. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 7</p>

	<p>– Poz. 7802</p> <p>5. Dopuszcza się budowę nowych stawów na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz na terenach zieleni.</p> <p>6. Obowiązuje przystosowanie istniejących i projektowanych stawów do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takie ukształtowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby wpływ wód powierzchniowych był do nich kierowany.</p> <p>7. Ustala się obowiązek zachowania i właściwego utrzymania systemu rowów odwadniających i cieków wodnych, wskazanych oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz nie wskazanych na rysunku; obowiązują ustalenia: 1) dopuszcza się przełożenie odcinków rowów odwadniających w istniejące lub projektowane pasy drogowe albo zgodnie z dokonanym podziałem na działki budowlane, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne; warunkiem przebudowy rowu jest zachowanie ciągłości systemu rowów odwadniających; 2) minimalna odległość budynków nowych lub odtwarzanych od linii brzegu lub górnej krawędzi skarpy cieków wodnych i rowów odwadniających wynosi 5,0 m zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, lub 4,0 m, jeżeli nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy; 3) ogrodzenia wzdłuż cieków wodnych i rowów odwadniających należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od linii brzegu lub od górnej krawędzi skarp albo 1,5 m w przypadku przebiegu rowu wzdłuż istniejącej lub projektowanej drogi, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych; 4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi skarp rowów odwadniających; 5) przebudowa urządzeń odwadniających wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin, właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych i właścicielem terenu oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) w wypadku przekrycia rowu odwadniającego obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 2,5 m od osi przewodu kanalizacyjnego w obie strony.</p> <p>8. Istniejący system drenarski w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga przebudowy.</p> <p>9. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.</p> <p>10. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p>
--	---

		<p>z wyjątkiem budowy i modernizacji dróg oraz inwestycji infrastruktury technicznej.</p> <p>11. Wynikająca z działalności produkcyjnej, usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość hałasowa, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.</p> <p>12. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi: 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, UO jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali w granicach miast; 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNU, UM, U/ZP, UT/US/WS, US, US/WS, US/ZP/WS, ZP, ZP/WS, ZP/UK, ZP/UT/WS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych i mieszkaniowo-usługowych.</p> <p>13. Obejmuje się ochroną krajobraz kulturowy Radzimina – historyczny przebieg głównych szlaków komunikacyjnych, zabytkowe obiekty wraz z otoczeniem, dawny cmentarz żydowski, układ zbiorników wodnych stanowiących pozostałości po eksploatacji iłw; zgodnie z ustaleniami dla terenów.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie wpisany do rejestru zabytków ani nie podlega ochronie konserwatorskiej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <p>a) obsługa komunikacyjna terenów od istniejących ulic,</p> <p>b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14 Uchwały Nr 303/XXIX/2013 z dnia 25 czerwca 2013 roku Rady Miejskiej w Radziminie (Dz.Urz.Woj.Maz. z 10 lipca 2013 roku, poz. 7802)</p>

	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>1. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób nie kolidujący z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenów; 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) dopuszcza się budowę kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej; 5) dopuszcza się przebudowę istniejących linii i rurociągów tranzytowych, pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze stref bezpieczeństwa przewodów będą się zawierać w granicach wyznaczonych w planie.</p> <p>2. Zasady zaopatrzenia w wodę: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 12 – Poz. 7802 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania w Aleksandrowie, poprzez przewody wodociągowe w układzie pierścieniowym, według warunków zarządcy sieci; 2) do czasu budowy i uruchomienia sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; uruchomienie sieci wodociągowej skutkuje koniecznością przyłączenia istniejącej zabudowy; dopuszcza się zachowanie własnych ujęć wody; 3) zachowuje się pozostałe istniejące ujęcia wody i dopuszcza się budowę nowych ujęć dla potrzeb produkcji, usług lub dla celów komunalnych, w tym budowy ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje produkcji, usług, mieszkalnictwa oraz zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>3. Zasady odprowadzania ścieków: 1) ustala się zbiorcze odprowadzenie ścieków bytowych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do biologiczno – mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej, według warunków zarządcy sieci; 2) do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych oraz ich odbiór transportem przedsiębiorstw wyspecjalizowanych do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; 3) wybudowanie i uruchomienie sieci kanalizacji sanitarnej skutkuje koniecznością podłączenia zabudowy do sieci rozdzielczej i likwidacji indywidualnych zbiorników ścieków; 4) ścieki technologiczne z terenów produkcji należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej; 5) odbiornikiem oczyszczonych wód pościekowych z oczyszczalni miejskiej jest rzeka Beniaminówka; wody pościekowe z pozostałych oczyszczalni należy odprowadzać do rzeki Beniaminówki lub Kanału Sierakowskiego; 6) dopuszcza się stosowanie</p>
--	---	---

indywidualnych i grupowych oczyszczalni ścieków pod następującymi warunkami: a) odpowiedniej budowy hydrogeologicznej podłoża, b) możliwości odprowadzenia oczyszczonych wód pościekowych, c) braku niekorzystnego oddziaływania na sąsiednie tereny chronione lub przeznaczone do zabudowy.

4. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nie powodujących zanieczyszczeń wód do gruntu w granicach działki budowlanej; 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych w zbiornikach retencyjnych na działce budowlanej; 3) ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów produkcji, usług uciążliwych oraz ulic i placów postojowych, po oczyszczeniu z zawieszin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej – do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi, po uzyskaniu zgody i na warunkach właściwego zarządcy urządzeń odwadniających; 5) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV w Radzyminie i w Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin – Radzymin, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci; Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 13 – Poz. 7802 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii; 3) dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy i linii nadziemnych; 4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych i przyłączy jako kablowych lub nadziemnych; 5) na obszarze planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, za zgodą właściciela terenu; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projektach zagospodarowania terenów;

6. Zasady zaopatrzenia w gaz: 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 mm Nieporęt – Wyszaków poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe 1 st. w Radzyminie i w Wólce Radzymskiej; gazyfikacja terenów uzależniona jest od opłacalności ekonomicznej inwestycji; 2) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej; 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne; 4) gazociągi, które w wyniku budowy lub

		<p>przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią;</p> <p>5) obowiązuje zapewnienie dostępu do gazociągów położonych poza pasem drogowym, w celu wykonywania konserwacji i napraw;</p> <p>6) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;</p> <p>7) lokalizacja szafek gazowych wymaga uzgodnienia z zarządzającym siecią gazową; dla zabudowy jednorodzinnej szafki gazowe otwierane od strony ulicy należy umieszczać w linii ogrodzeń.</p> <p>7. Zasady zaopatrzenia w ciepło: 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł ciepła, niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, biopaliw lub energii odnawialnych; 2) zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach.</p> <p>8. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej, anten dostępu radiowego, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) ustala się zasadę budowy sieci telekomunikacyjnej w formie kablowej lub radiowej.</p> <p>9. Zasady usuwania odpadów stałych: 1) ustala się usuwanie odpadów wyłącznie za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Radzymin; 2) składowanie odpadów w instalacjach określonych w wojewódzkim planie gospodarki odpadami.</p> <p>10. Wskazuje się przebieg napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 400 kV Mościska – Stara Miłosna; ustala się: 1) dopuszcza się przebudowę i modernizację linii 400 kV oraz budowę nowej elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii pod warunkiem, że zasięg oddziaływania linii po przebudowie nie będzie większy od strefy bezpieczeństwa określonej w niniejszym planie; 2) w przypadku realizacji nowej inwestycji po trasie istniejącej linii dopuszcza się inne rozmieszczenie słupów oraz niezbędnych urządzeń. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 14 – Poz. 7802</p> <p>11. Wskazuje się przebieg systemu przesyłowych dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń” obejmujący ropociągi: DN 820, DN 630, DN 245 oraz projektowany rurociąg DN 813 wraz z infrastrukturą towarzyszącą. 12. Wskazuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 250 o maksymalnym ciśnieniu roboczym PN 6,3 MPa relacji Nieporęt – Wyszaków.</p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾		<p>oznaczony w planie symbolem „B.2.MNU”</p> <p>Teren usług nieuciążliwych o różnych funkcjach z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań lub zabudowy jednorodzinnej związanej z podstawową funkcją terenu oznaczony w planie symbolem „B.7.U”</p> <p>Teren przeznaczony pod: ulice dojazdowe o funkcji dojazdów pieszojezdnych stanowiące drogi publiczne oznaczony w planie symbolem „B.7.Kdp”</p> <p>Teren przeznaczony pod ulice dojazdowe stanowiące drogi publiczne oznaczony w planie symbolem „B.10.KDD”</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczony w planie symbolem „B.2.MNU” – 0,8</p> <p>Teren usług nieuciążliwych o różnych funkcjach z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań lub zabudowy jednorodzinnej związanej z podstawową funkcją terenu oznaczony w planie symbolem „B.7.U” – 1,0</p> <p>Teren przeznaczony pod: ulice dojazdowe o funkcji dojazdów pieszojezdnych stanowiące drogi publiczne oznaczony w planie symbolem „B.7.Kdp” – Brak danych</p> <p>Teren przeznaczony pod ulice dojazdowe stanowiące drogi publiczne oznaczony w planie symbolem „B.10.KDD” – Brak danych</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak danych
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczony w planie symbolem „B.2.MNU” – 3 kondygnacje, nie więcej niż 12m</p> <p>Teren usług nieuciążliwych o różnych funkcjach z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań lub zabudowy jednorodzinnej związanej z podstawową funkcją terenu oznaczony w planie symbolem „B.7.U” – 3 kondygnacje, nie więcej niż 12m</p> <p>Teren przeznaczony pod: ulice dojazdowe o funkcji dojazdów pieszojezdnych stanowiące drogi publiczne oznaczony w planie symbolem „B.7.Kdp” – Brak danych</p>

		Teren przeznaczony pod ulice dojazdowe stanowiące drogi publiczne oznaczony w planie symbolem „B.10.KDD” – Brak danych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczony w planie symbolem „B.2.MNU” – 30%</p> <p>Teren usług nieuciążliwych o różnych funkcjach z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań lub zabudowy jednorodzinnej związanej z podstawową funkcją terenu oznaczony w planie symbolem „B.7.U” – 30%</p> <p>Teren przeznaczony pod: ulice dojazdowe o funkcji dojazdów pieszo-jezdnych stanowiące drogi publiczne oznaczony w planie symbolem „B.7.Kdp” – Brak danych</p> <p>Teren przeznaczony pod ulice dojazdowe stanowiące drogi publiczne oznaczony w planie symbolem „B.10.KDD” – Brak danych</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej lub najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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 ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<p style="text-align: center;">Decyzja Nr 744pR/2021 z dnia 30 lipca 2021 roku, za nr WAB.6740.11.218.2021 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielenia pozwolenia na budowę, przeniesiona Decyzją Nr 39/2024 z dnia 05 kwietnia 2024 roku, za nr WAB.6740.11.218.2021 na rzecz R&R Twój Dom Robert Król, Radosław Zdunek S.C.</p>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	17 listopada 2025 roku	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	17 listopada 2025 roku	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Nie dotyczy (budowa zakończona)	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Brak odstępu pomiędzy budynkami
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według normy PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	Nie dotyczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji	
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		

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>INNE INFORMACJE</p>	
<p>I. Informacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 użytkownika 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. <p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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 zobowiązaniu 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 użytkownika 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.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal wewnętrzny: 968000 zł Lokal skrajny: 1068000 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	140,58m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena/powierzchnia lokalu: Lokal wewnętrzny: 6 885,75 zł/m ² Lokal zewnętrzny: 7 597,09 zł/m ²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie dotyczy	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Fundamenty Ławy fundamentowe – żelbetowe, zbrojenie główne 4 # 12, stal A-IIIN (RB500), strzemiona Ø 6 co 25 cm ze stali A-0 (StOS-b). Stopy fundamentowe – zbrojenie

<p>z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>dwukierunkowe #12 co 20 cm stal A-IIIN (RB500). Beton C 20/25 (B 25). Przekrój A-A. Poziom posadowienia 1,00 m p.p.t. Ściany fundamentowe – murowane z bloków betonowych gr.25 cm na zaprawie cementowej M8.</p> <p>Ściany zewnętrzne Murowane z pustaków ceramicznych Termoton P+W gr. 25 cm na zaprawie cementowo-wapiennej M 5 i warstwy styropianu EPS 040 gr. 20cm.</p> <p>Ściany wewnętrzne Gr. 25 cm - murowane z pustaków ceramicznych Termoton 25 P+W, na zaprawie cementowo-wapiennej M 5; Gr. 19 cm - murowane z pustaków ceramicznych Termoton 18,8 P+W, na zaprawie cementowo-wapiennej M 5.</p> <p>Słupy i rdzenie żelbetowe: SŻ-1 – słup żelbetowy 25x25cm, SŻ-2 – słup żelbetowy 25x35cm, R-1 – rdzeń żelbetowy 25x25xm, łączące wieńce stropowe z wieńcami obwodowymi Żelbetowe, monolityczne - zbrojone 4 # 12 - stal A-IIIN (RB500), strzemiona dwucięte Ø6 co 18 cm - stal A-0 (St0S-b),beton C 20/25 (B 25).</p> <p>Nadproża okienne i drzwiowe – systemowe typu L - 19</p> <p>Belki i podciągi - Żelbetowe, monolityczne</p> <p>Schody wewnętrzne Żelbetowe, płytowe – płyta gr. 15cm, zbrojenie #12 co 10cm - stal A-IIIN (RB500), pręty rozdzielcze Ø6 co 20 cm - stal A-0 (St0S-b). Beton C 20/25 (B 25).</p> <p>Stropy Nad parterem – płyta żelbetowa, monolityczna gr. 15 cm Nad piętrem – płyta żelbetowa, monolityczna gr. 15 cm Nad poddaszem – elementy więźby dachowej zamykające pomieszczenia.</p> <p>Wieńce żelbetowe W-1 – wieńiec 25x25cm, W-2 – wieńiec 19x25cm, Zbrojenie wieńców - 4 # 12 (2 dołem i 2 góra) - stal A-IIIN (RB500). Strzemiona Ø 6 co 30 cm - stal A-0 (St0S-b). Beton C 16/20 (B20).</p>
---	--

	<p>Przewody kominowe Przewody dymowe – Ø200 – rozwiązanie systemowe. Przewody wentylacyjne - #13x16 cm i 10x26 – rozwiązanie systemowe.</p> <p>Więźba dachowa Konstrukcja drewniana, płatwiowo-krokwiowa. Przekrój A-A i B-B. Murlaty przymocowane kotwami stalowymi o rozstawie osiowym maks. 2,00 m.</p> <p>Dach Dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci - 30°. Pokrycie – blacha dachówkopodobna.</p> <p>Ściany działowe - Gr. 12cm – Termoton i Porotherm 11,5 P+W na zaprawie cementowo – wapiennej „M5”</p> <p>Stolarka okienna PCV - typowa. Wsp.U wg WT2021 [W/m² ·K] – 0,9</p> <p>Stolarka drzwiowa Zewnętrzna – drewniana lub stalowa, typowa. Wsp.U c wg WT2021 [W/m² ·K] – 1,3 Wewnętrzna – drewniana, typowa.</p> <p>Izolacje Izolacja przeciwwilgociowa: - pozioma – folia PE - na ławach i ścianach fundamentowych oraz w warstwach posadzkowych. - pionowa – Dysperbit 2 mm. Izolacja cieplna: - podłoga na gruncie: styropian EPS 80 gr. 15 cm; - ściany fundamentowe do głębokości ławy fundamentowej - styropian wodoodporny gr. 15cm; - ściany zewnętrzne - styropian EPS 040 gr. 20cm; - ściany między garażem i częścią mieszkalną - styropian EPS 040 gr. 5cm; - płyta balkonowa - obustronnie styropian EPS 80 gr. 5 cm; - strop nad poddaszem – piana PUR otwarta – komórkowa gr. 25 cm; - strop nad garażem – styropian EPS 040 gr. 5cm, - Izolacja akustyczna – (strop nad parterem i piętrem) styropian EPS 80 gr. 5 cm.</p> <p>Tynki i okładziny Elewacja – tynk cienkowarstwowy, silikatowo-silikonowy w kolorystyce barw stonowanych tj. barw pastelowych, niekontrastowych, harmonizujących z</p>
--	---

	<p>sąsiednimi obiektami budowlanymi i otoczeniem. Cokół zewnętrzny – tynk mozaikowy (marmolit). Ściany wewnętrzne i strop nad parterem i piętrem – tynk gipsowy. Strop nad poddaszem – płyta gipsowo-kartonowa na ruszcie stalowym</p>
Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Brak
Liczba lokali w budynku	2
Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce
Dostępne media w budynku	Woda miejska, kanalizacja, przyłącze do sieci elektrycznej i ogrzewanie (pompa ciepła).
Dostęp do drogi publicznej	Pośredni do ulicy Cypriana Kamila Norwida – poprzez służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów po działkach ewid. nr 116 i nr 117 – z obrębem 05-07 (143409_4.0027), wykorzystywane jako niepubliczna droga wewnętrzna
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Parter i piętro (1 i 2 kondygnacja) w bud. nr 41D i nr 41E
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Łączna powierzchnia użytkowa lokalu 140,58 metrów kwadratowych, w tym:</p> <p>Parter (68,73 m2): - wiatrołap 3,57 m2 - komunikacja 6,20 m2 - łazienka 3,06 m2 - pokój dzienny + kuchnia 35,35 m2 - garaż 18,39 m2 - kotłownia 2,16 m2</p> <p>I piętro (71,85 m2): - schody 4,62 m2 - korytarz 5,78 m2 - pokój 15,83 m2 - pokój 13,36 m2 - łazienka 6,47 m2 - pokój 11,86 m2 - pokój 13,93 m2</p> <p>- Ściany wewnętrzne - tynk gipsowy maszynowy, w łazienkach tynk gipsowy zatarty na ostro.</p> <p>- Drzwi wewnętrzne - otwory zgodnie z projektem, do wykonania (montaż) we własnym zakresie przez nabywcę</p> <p>- Schody - do wykończenia we własnym zakresie przez nabywcę</p>

	<p>- Parapety wewnętrzne - do wykończenia we własnym zakresie przez nabywcę</p> <p>- Balustrady wewnętrzne - brak, do wykończenia we własnym zakresie przez nabywcę</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	08.12.2025
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Data aktu notarialnego
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....