

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

09.04.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY „JUROWIECKA 22 ETAP 1”
z dnia 02.07.2024 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Strus Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000891700
Adres	Siedziba: 02-777 Warszawa, Al. Komisji Edukacji Narodowej 84 lok. 106 Oddział Siedlce: 08-110 Siedlce, ul. Wojskowa 3 Biuro sprzedaży: 15-101 Białystok, ul. Jurowiecka 1 lok. 35
Nr NIP i REGON	(NIP) 951 251 71 42 (REGON) 388571822
Nr telefonu	Siedziba: (22) 323 79 91 Biuro sprzedaży: 506 930 144
Adres poczty elektronicznej	Siedziba: biuro@strusdevelopment.pl Biuro sprzedaży: bialystok@strusdevelopment.pl
Numer faksu	-
Adres strony internetowej dewelopera	www.strusdevelopment.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Strus Development Sp. z o.o. posiada 30-letnie doświadczenie deweloperskie. Zrealizowało około 60 inwestycji na terenie Warszawy, Siedlec, Białegostoku i Zgierza	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Nocznickiego 29, 29B, 01-918 Warszawa
Data rozpoczęcia	16.12.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.10.2020 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Wynalazek 3A, 3C, 3D, 3E, 02-677 Warszawa
Data rozpoczęcia	19.07.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.02.2023 r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDWSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Ul. Staszica 3, 08-110 Pruszków

Data rozpoczęcia	15.10.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.06.2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

III. INFORMACJE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹	ul. Jurowiecka 22, 15-101 Białystok działki nr ew. 152/6; 152/8; obręb 17-Bojary Decyzja DGE-IV.6831.200.2021, zatwierdzająca podział działki 152/2 na działki: 152/3 i 152/4. Decyzja DGE-IV.6831.138.2023, zatwierdzająca podział działek: 152/1 na działki: 152/5 i 152/6; 152/3 na działki: 152/7 i 152/8; 152/4 na działki: 152/9, 152/10, 152/11 i 152/12; 153 na działki: 153/1 i 153/2.
Nr księgi wieczystej	BI1B/00002922/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów
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	<ul style="list-style-type: none"> • Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej MSWiA w Białymstoku ok. 124 m • Zespół Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. S. Staszica z Oddziałami Integracyjnymi ok. 250 m • Kościół Rzymskokatolicki pw. Świętej Rodziny ok. 150 m • Ul. Jurowiecka • Sklep Biedronka ok. 85 m • NOVILINE klinika chirurgii plastycznej ok. 85 m • Fabryczna Bistro ok. 85 m • Galeria Jurowiecka ok. 40 m • Hotel Ibis ok. 100 m • Ul. Henryka Sienkiewicza ok. 190 m • Kościół Adwentystów Dnia Siódmego ok. 16 m • Przedszkole nr 26 ok. 426 m • Przedszkole Samorządowe Nr 42 „Niezapominajka“ ok. 450 m • Prima Med. NZOZ. Przychodnia chirurgiczna dla dzieci ok. 190 m • klub Zmiana Klimatu - koncerty, imprezy, spotkania, dyskoteki ok. 320 m • Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 1 ok. 300 m • VI Liceum Ogólnokształcące im. Króla Zygmunta Augusta w Białymstoku ok. 700 m

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

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	<ul style="list-style-type: none"> • Pływalnia Sportowa ok. 320 m • Tor kolejowy ok. 500 m 	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>Brak uchwalonego planu ogólnego gminy UCHWAŁA NR IV/49/24 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Białegostoku https://bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-ogolny-miasta-bialystok.html Do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy obowiązują Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białegostoku uchwalonego uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienione uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r. https://bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/dokumenty-planistyczne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego/</p>  <p>Rys. Fragment Studium Miasta Białegostoku. https://polska.e-mapa.net?userview=207568</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>UCHWAŁA NR II/9/18 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej). https://bip.bialystok.pl/wladze/rada_miasta_bialystok/uchwaly_rady_miasta_bialeostoku/kadencji20182023/uchwala-nr-ii-9-18.html</p>  <p>Rys. Fragment Miejscowego planu zagospodarowania</p>

		przestrzennego. https://bialystok.repozytorium.app/index.php/view/map/?repository=rapp&project=Bialystok&layers=BFFFFFFFTFTTTTTF0&bbox=2577450.002334%2C7008088.382142%2C2579230.746227%2C7008985.322896&crs=EPSG%3A3857&layerStyles=Zbior_APP_dla_MPZP%3Adefault%3Bmaska%3Adomy%2C5%9Blny
	Miejscowy plan odbudowy	W Studium widnieje informacja, że w granicach administracyjnych miasta Białegostoku nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
	Inne ⁴	UCHWAŁA NR III/36/18 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku https://edziennik.bialystok.uw.gov.pl/eli/POL_WOJ_PL/2018/5301/ogl/pol/pdf Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku https://www.bialystok.pl/pl/dla_mieszkanow/rozwoj_miaста/
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z § 38 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z § 38 Intensywność zabudowy dla terenu 3MW,U wynosi – od 3,0 do 6,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak określenia wskaźnika w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z § 38 MPZP dla terenu 3MW,U wynosi maksimum 80 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z § 38 MPZP: na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1” – maksimum do rzędnej 154,5 m n.p.m., na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A2” – maksimum do rzędnej 157,5 m n.p.m., na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” – maksimum do rzędnej 147,5 m n.p.m., na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B2” – maksimum do rzędnej 150,5 m n.p.m., na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1” – maksimum do rzędnej 160,0 m n.p.m., na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C2” – maksimum do rzędnej 163,0 m n.p.m.,


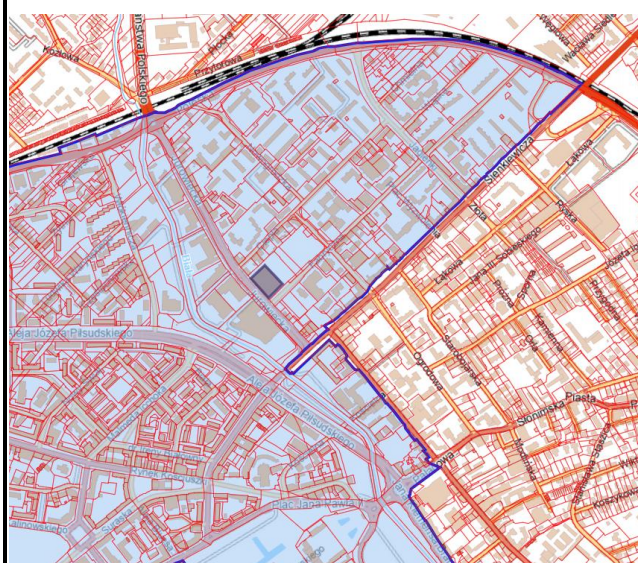
⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 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.

Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z § 38 MPZP wynosi: dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %, dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 15 %
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z § 27 MPZP: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe lokali w istniejących budynkach); 2) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej, b) handel – 10 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek, e) opieka zdrowotna - 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej, f) teatry i kina – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc, g) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, h) szkoły wyższe – 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, i) opieka/pomoc społeczna – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; • usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z rozdziałem 2 MPZP: § 10. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się: 1) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji: a) w przypadku wycinki drzew, co najmniej 2 drzewa za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej, na której jest ona wykonywana – nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, b) co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie – nie dotyczy parkingów w drogach publicznych, parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz urządzonych na budynkach i dachach; 2) w pasach drogowych ulic – stosowanie gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych. 2. W zakresie ochrony istniejącego drzewostanu – wskazanych do zachowania gatunków drzew, tj. lipy, klonu (z wyjątkiem klonu jesionolistnego) i jesionu: 1) ustala się: a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie; 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność

	<p>realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.</p> <p>3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:</p> <p>1) ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych), b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów pieszych i placów) z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych, w tym istniejących i projektowanych ciągów pieszych, c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej; <p>2) dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) placów zabaw i miejsc rekreacji, b) terenowych urządzeń sportowych, c) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze, d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp., e) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków, f) sieci i elementów infrastruktury technicznej takich, jak np. stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).
<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Zgodnie z rozdziałem 5 MPZP: § 19 Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.</p>
<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Zgodnie z rozdziałem 3 MPZP: § 13. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest kamienica przy ul. Ogrodowej 2, mur., 1930-1932, wpisana do rejestru zabytków na podstawie decyzji WKZ nr Kl.WKZ5340/19/84 z dn. 30.11.1984 r., nr rej. 580., oznaczona odpowiednio na rysunku planu. 2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków. § 14. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu: 1) kamienica przy ul. Ciepłej 4; 2) kamienica przy ul. Ciepłej 8; 3) budynek przy ul. Sienkiewicza 53/1 (dawna Ubezpieczalnia Społeczna). 2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1: 1) ustala się zachowanie: a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź atyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych – z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,</p>

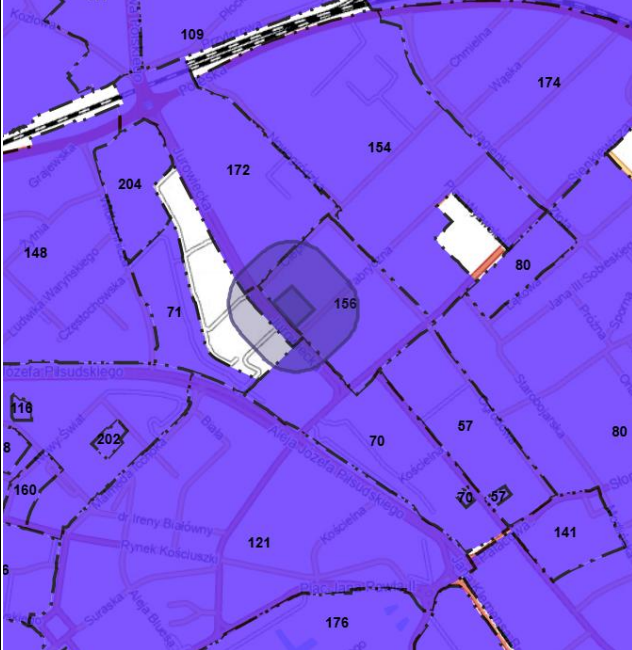
	<p>b) szerokości elewacji frontowej,</p> <p>c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,</p> <p>d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,</p> <p>b) rozbudowę budynków z zastosowaniem: - typu dachu i nachylenia połaci dachowych – jak w budynku istniejącym, z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego, - podziałów elewacji, układu otworów okiennych i ich podziałów - jak w budynku istniejącym, - współczesnych materiałów wykończenia elewacji;</p> <p>3) zakazuje się:</p> <p>a) nadbudowy budynków – z wyjątkiem budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3,</p> <p>b) docieplania budynków z zewnątrz,</p> <p>c) zabudowy balkonów i loggi.</p> <p>3. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.</p> <p>§ 15. 1. Obejmuje się ochroną budynek niezabytkowy – kamienicę przy ul. Jurowieckiej 24, obecnie kaplica Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego, mur., pocz. XX w., oznaczony odpowiednio na rysunku planu – z zastrzeżeniem ust. 3. Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego – 9 – Poz. 5075 2. W odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 1: 1)</p> <p>1) ustala się:</p> <p>a) zachowanie wysokości istniejącego budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej, formy dachu i nachylenia połaci dachowych,</p> <p>b) utrzymanie kompozycji elewacji oraz detalu i formy balkonu,</p> <p>c) zachowanie rozmieszczenia, formy oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych;</p> <p>2) dopuszcza się: a)</p> <p>a) docieplenie budynku z zewnątrz pod warunkiem utrzymania rozrzeźbienia elewacji oraz detalu architektonicznego,</p> <p>b) funkcjonalne powiązanie i wkomponowanie w projektowaną zabudowę oraz jego rozbudowę i nadbudowę: - o współczesnej formie architektonicznej, nawiązującej układem i podziałami do elewacji budynku istniejącego, - z wyróżnieniem nowej zabudowy materiałem.</p> <p>3. W przypadku zmiany formy ochrony budynku, o którym mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.</p> <p>§ 16. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.</p>
--	--

	<p>Na stronie BIP Urzędu Miasta w Białymstoku znajduje się rejestr Gminnej Ewidencji Zabytków https://bip.bialystok.pl/urzed_miejski/rejestry_ewidencje_archiwa/gminna-ewidencja-zabytkow.html</p>  <p>Rys. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków nieruchomości oraz obszar rejestrowanego zabytku nieruchomości https://polska.e-mapa.net?userview=207564</p>
<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Inwestycja znajduje się na obszarze rewitalizacji.</p> <p>Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.</p> <p>UCHWAŁA NR III/20/24 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Białegostoku na lata 2024-2034 https://bip.bialystok.pl/wladze/rada_miasta_bialystok/uchwaly_rady_miasta_bialeostoku/kadencji-20242029/uchwala-nr-iii2024.html</p>  <p>Rys. Obszar rewitalizacji https://arcg.is/0qWP5S1</p>

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Zgodnie z rozdziałem 8 MPZP: § 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-Z (ul. Sienkiewicza), 2KD-L (ul. Fabryczna), 3KD-L (ul. Ciepła), 4KD-L (ul. Ogrodowa), 5KD-D przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną. Zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę obsługa komunikacyjna odbywać się będzie po przez projektowane zjazdy od strony ul. Jurowieckiej.</p>
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zgodnie z rozdziałem 9 MPZP: § 28. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się: <ol style="list-style-type: none"> a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu, b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania); 2) dopuszcza się: a) <ol style="list-style-type: none"> a) przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, w zakresie ograniczonym infrastrukturą sąsiadującą (istniejącą i projektowaną), pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu, c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu, d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu, e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu, f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów objętych ustaleniami planu. <p>§ 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę, b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich magistralnych sieci wodociągowych w rejonie ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Ogrodowej (4KD-L) i wodociągowych sieci rozdzielczych w ul.


		<p>Jurowieckiej (poza zakresem planu), Ogrodowej (4KD-L), ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Sienkiewicza (1KD-Z) oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;</p> <p>2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę.</p> <p>§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:</p> <p>1) ustala się:</p> <p>a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,</p> <p>b) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem do kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego wzdłuż w ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu) i do kanalizacji sanitarnej ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Sienkiewicza (1KD-Z) oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;</p> <p>2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.</p> <p>§ 31. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:</p> <p>1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:</p> <p>a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,</p> <p>b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej i drenażowej;</p> <p>2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:</p> <p>a) do kolektora kanalizacji deszczowej zlokalizowanego wzdłuż w ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu) i do kanalizacji deszczowej ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Sienkiewicza (1KD-Z) oraz innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich kanalizacji deszczowych w sąsiednich ulicach,</p> <p>b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.</p> <p>§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>1) ustala się:</p> <p>a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,</p> <p>b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Ogrodowej (4KD-L) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,</p> <p>c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowane wzdłuż rzeki Białej (poza zakresem planu);</p> <p>2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:</p>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach, b) wykorzystania energii elektrycznej, c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych; <p>3) dopuszcza się korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii;</p> <p>4) zakazuje się lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne, b) nowych źródeł ciepła spalających paliwa stałe. <p>§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:</p> <p>1) ustala się: a)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe, b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach; <p>2) dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem § 32 pkt 4, b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego. <p>§ 34. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>1) ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej WN/SN RPZ-3 i GPZ-1 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV, b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia, c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 42, 1729, 854 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV, d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców na obszarze objętym planem ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia; <p>2) dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) przebudowę, przeniesienie bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i
--	--	---

		<p>projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),</p> <p>c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.</p> <p>§ 35. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych; 2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych; 3) w zakresie łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach; <p>2. Zakazuje się masztów i wież: a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach), Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego – 16 – Poz. 5075 b) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei 1KD-Z ul. Sienkiewicza oraz ul. Jurowieckiej (poza granicami planu).</p>
<p>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 inwestycyjnym⁵</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	 <p>Rys. Obowiązujące plany miejscowe w odległości 100m https://arcg.is/OKeiL1</p> <p>Nr planu 156 – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej) uchwała nr II/9/18 Rady Miasta Białystok z dnia 29 listopada 2018 r. https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/156II918txt1.pdf</p>

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

	<p>Zgodnie z działem III MPZP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5UOS przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną; • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną; • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną; • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną; <p>Nr planu 172 – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej uchwała nr LVII/812/22 Rady Miasta Białystok z dnia 8 lipca 2022 r. https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/172LVII81222txt1.pdf</p> <p>Zgodnie z działem III MPZP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. <p>Nr planu 70 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (rejon ulic Jurowieckiej, Sienkiewicza, Warszawskiej, Pałacowej, Al. J. Piłsudskiego i Fabrycznej) uchwała nr LXII/763/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23 października 2006r. https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/70LXII76306txt1.pdf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,HW,KX,KP przeznacza się pod zabudowę usługową, handel wielkopowierzchniowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi, dojazdami, placem, komunikacją pieszą i zielenią urządzoną oraz pod zbiorniki i urządzenia wodne.
--	--

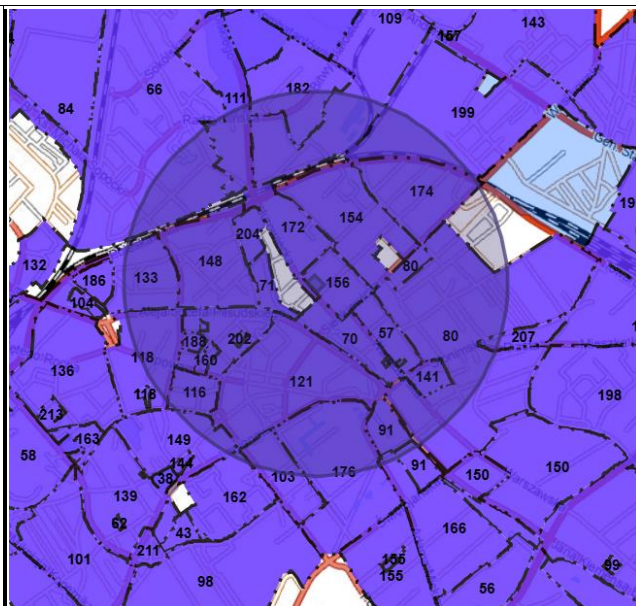
		 <p>Rys. Przeznaczenie terenu w MPZP https://arcg.is/WfDmr0</p>
<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>		<p>Nr planu 156 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5UOS - do 1,5 • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW,U - do 2,8 • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW,U - do 6,5 • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW,U - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 1,5 do 5,3, - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – od 0,3 do 0,5 <p>Nr planu 172 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – do 1,4, - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – do 2,3, - na pozostałej części terenu – do 1,5, <p>Nr planu 70 –</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,HW,KX,KP – brak określenia wskaźnika w MPZP
<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>		<p>Nr planu 156 - brak określenia wskaźnika w MPZP Nr planu 172 - brak określenia wskaźnika w MPZP Nr planu 70 - brak określenia wskaźnika w MPZP</p>
<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>		<p>Nr planu 156 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5UOS - 16 m, • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW,U - 18 m, • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW,U - <ol style="list-style-type: none"> a) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – 25 m, b) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – 30 m, c) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia

	<p>wewnętrznego „C” – 21 m, d) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” – 35 m,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW,U - <ul style="list-style-type: none"> a) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – 21 m b) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” –16 m, <p>Nr planu 172 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW – <ul style="list-style-type: none"> a) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” –13 m, b) na pozostałej części terenu – 18 m, <p>Nr planu 70 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,HW,KX,KP – 18m (147,0m n.p.m.);
<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Nr planu 156 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5UOS - 60 % • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW,U - 60 % • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW,U - 80 % • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW,U - 60 % <p>Nr planu 172 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW – <ul style="list-style-type: none"> a) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” –35 % b) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” –45 % c) na pozostałej części terenu – 25 % <p>Nr planu 70 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,HW,KX,KP – Brak określenia wskaźnika w MPZT
<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Nr planu 156 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5UOS - 10 %, • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW,U – <ul style="list-style-type: none"> a) dla zabudowy w całości usługowej –10% b) dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 25 % • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW,U – <ul style="list-style-type: none"> a) dla zabudowy w całości usługowej –10 %, b) dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 15 % • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW,U – <ul style="list-style-type: none"> a) dla zabudowy w całości usługowej –10 %, b) dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 25 % <p>Nr planu 172 -</p>

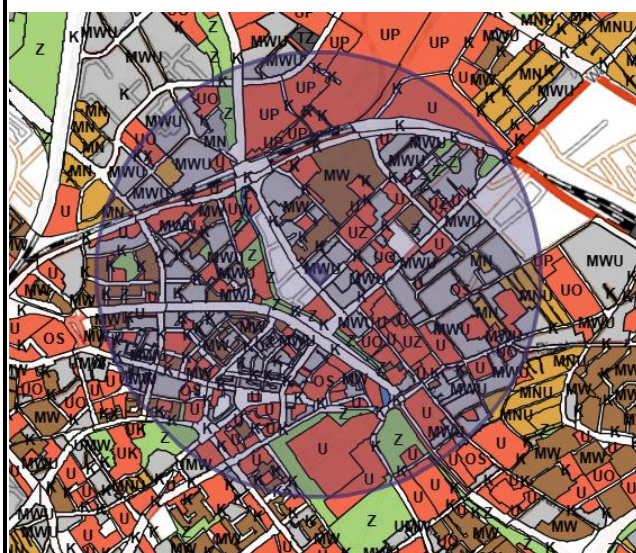
	<ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW – <ol style="list-style-type: none"> a) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – 70 %, - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „KX” – 10 %, b) na pozostałej części terenu – 20 %, <p>Nr planu 70 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,HW,KX,KP – 4000m², co stanowi ok. 40% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi
<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Nr planu 156 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5UOS; 6MW,U; 7MW,U; 8MW,U – <ol style="list-style-type: none"> a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, b) handel – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek, e) opieka zdrowotna - 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, f) teatry i kina – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc, g) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, h) szkoły wyższe – 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, i) opieka/pomoc społeczna – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; j) Usługi inne niż wymienione – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej. <p>Nr planu 172 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW – <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych); 2) zabudowa usługowa: <ol style="list-style-type: none"> a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, b) handel, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek, e) szkoły, przedszkola – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej; 3) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej. <p>Nr planu 70 -</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,HW,KX,KP – a) 18-22 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej: administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej /do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków/; b) 8-12 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów itp.; c) 10-15 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych lub widowiskowych dla restauracji, kawiarni, kin itp.; d) 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym 20% miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym.
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	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W obrębie 1 kilometra od terenu inwestycji obowiązuje kilkanaście planów zagospodarowania terenu:

przedmiotowej nieruchomości⁶, zawarte w:



Rys. Obowiązujące plany miejscowe w odległości 1 km
<https://arcg.is/1na8qC0>

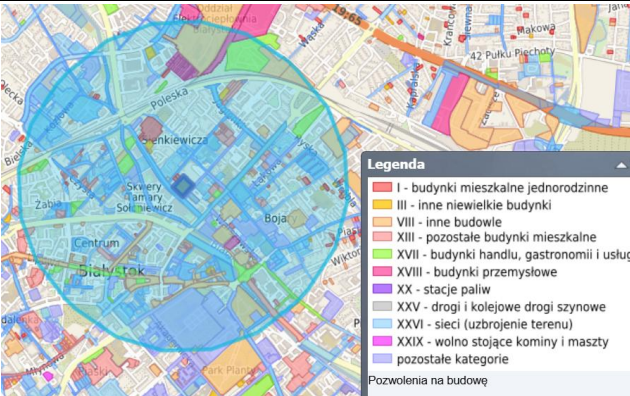


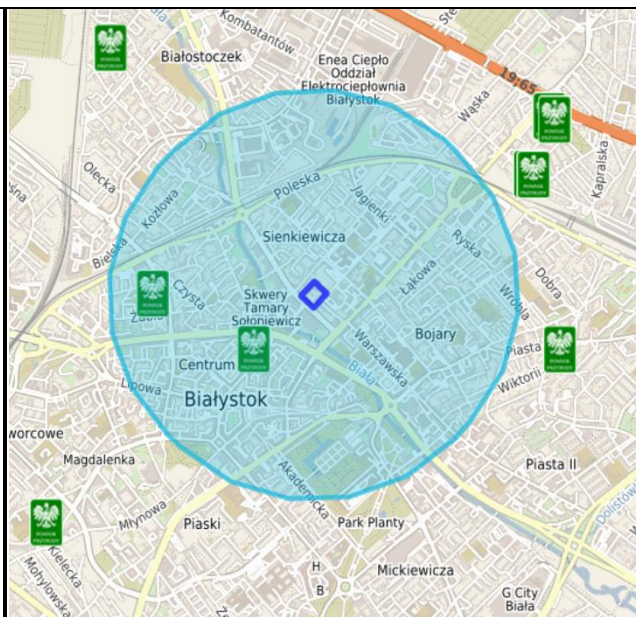
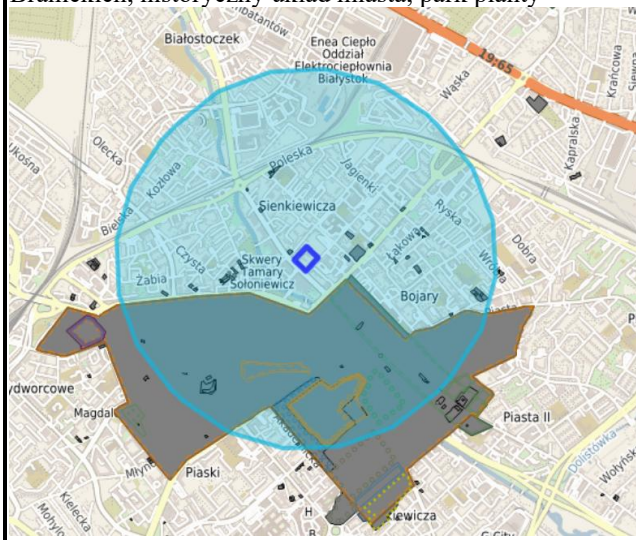
Rys. Przeznaczenie terenu w MPZP w odległości 1km
<https://arcg.is/HW89r>

Inwestycje przewidziane w obszarze do 1 km dotyczą następujących funkcji:

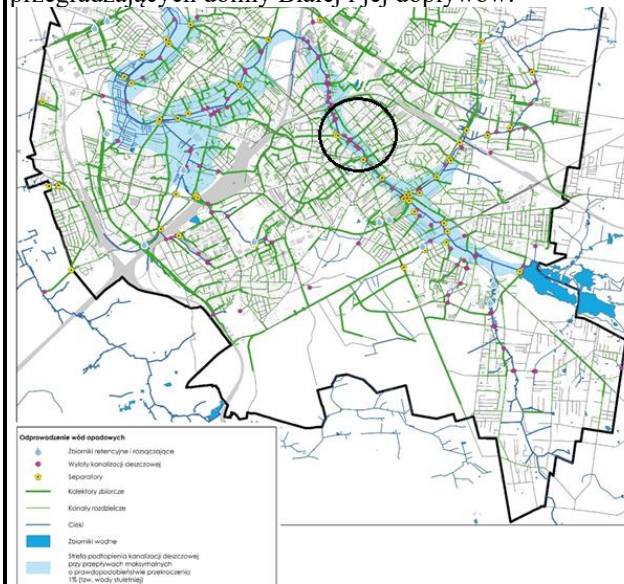
- U-usługi,
- Z- zieleni urządzona-woda,
- OS-usługi sakralne,
- W-wody,
- MW-mieszkaniowa wielorodzinna,
- MW/U-mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- MN-mieszkaniowa jednorodzinna,
- UO – usługi oświaty,
- UZ-usługi zdrowia
- K-komunikacja.

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

		 <p>Rys. Wydane pozwolenia na budowę w odległości 1 km https://polska.e-mapa.net?userview=207566</p> <p>Wszystkie wydane pozwolenia na budowę znajdują się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku https://bip.bialystok.pl/urząd_miejski/rejestrwydanychpozwolennabudowe/</p>
<p>Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego</p>		<p>Informacje o inwestycjach na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy znajdują się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku https://bip.bialystok.pl/urząd_miejski/rejestry_ewidencje_archiwa/rejestr-wydanych-decyzji-o-warunkach-zabudowy.html</p> <p>W promieniu 1 km są uchwalone plany miejscowe. Część terenu przy ul. Jurowieckiej nie ma uchwalonego MPZP. W tym miejscu znajduje się Galeria Jurowiecka, budynki mieszkalne wielorodzinne, fragment rzeki Białej. Przy ul. H. Sienkiewicza teren, na którym znajduje się Komenda Wojewódzka Policji, również nie ma uchwalonego planu. Na terenie przy ul. Sienkiewicza i Towarowej nieobjętym planem miejscowym znajduje się Skwer im. doc. Włodzimierza Zankiewicza.</p>
<p>Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>		<p>Od 2 lipca 2024 roku nie została wydana żadna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach w promieniu 1 km od planowanej inwestycji.</p> <p>Wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach są publikowane na stronie internetowej: https://www.gov.pl/web/rdos-bialystok/obwieszczenia-i-zawiadomienia</p>
<p>Decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>		<p>Nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania.</p> <p>Formy ochrony przyrody występujące na obszarze 1 km od inwestycji to pomniki przyrody.</p>

	 <p>Rys. Przestrzenne formy ochrony przyrody https://polska.e-mapa.net?userview=207562</p> <p>W promieniu 1 km znajdują się budynki wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, zespół pałacowy Branickich, historyczny układ miasta, park planty</p>  <p>Rys. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków nieruchomości oraz obszar rejestrowanego zabytku nieruchomego https://polska.e-mapa.net?userview=207564</p>
<p>Miejscowych planach odbudowy</p>	<p>Nie został uchwalony miejscowy plan odbudowy</p>
<p>Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego</p>	<p>Zostały podane do publicznej wiadomości mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy – Prawo wodne w dniu 7 września 2022r. MZP i MRP są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresem: https://isok.gov.pl/hydroportal.html</p> <p>Zgodnie z informacjami dostępnymi w Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku zagrożenie powodziowe występuje w Białymstoku rzadko i przybiera głównie formę wiosennych podtopień, wywołanych gwałtownymi roztopami śniegu i lodu. Na zalewy powodziowe są narażone obszary położone w północno-</p>

zachodniej części Białegostoku, wzdłuż biegu Supraśli i Białej od al. Jana Pawła II na terenie parku Antoniuk, oraz wokół stawów hodowlanych w Dojlidach i nieużytkowanych stawów na terenie ogrodów działkowych w rejonie ul. Ciołkowskiego. Do tej kategorii można zaliczyć też ciągi komunikacyjne na nasypach przegradzających doliny Białej i jej dopływów.



Rys. Strefy podtopień. Źródło Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku

https://www.bialystok.pl/pl/dla_mieszkanow/rozwoj_mia/strategia-rozwoju-miasta-bialegostoku-do-2030-roku.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

W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku widnie informacja o rozstrzygniętym przetargu na przebudowę fragmentu ul. Fabrycznej oraz inwestycje dotyczące ścieżek rowerowych.

<https://www.bip.bialystok.pl/postepowania/zamowienia>

Według danych opublikowanych przez GDDKiA budowy dróg krajowych nie przebiegają w pobliżu terenu inwestycji [https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-](https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog4?graphicName=wojew%C3%B3dztwo+podlaskie)

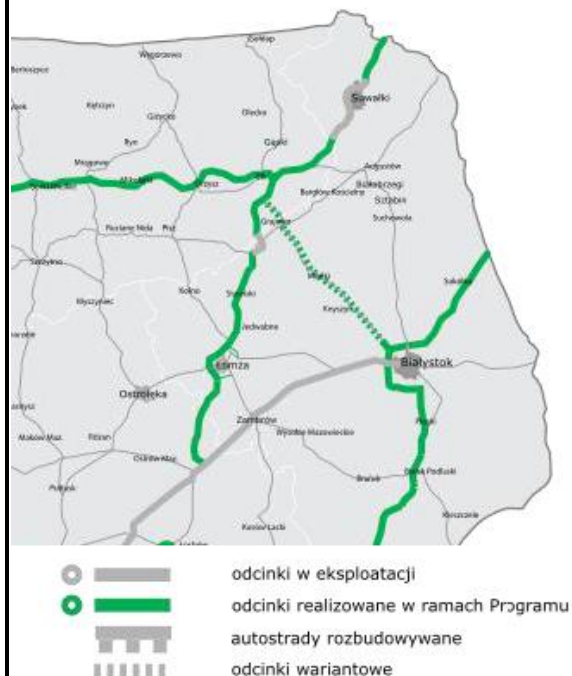
[drog4?graphicName=wojew%C3%B3dztwo+podlaskie](https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog4?graphicName=wojew%C3%B3dztwo+podlaskie)



Rys. Mapa stanu budowy dróg. Źródło GDDKiA.

Drogi realizowane w ramach Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 r., przebiegają poza obszarem terenu inwestycji.

<https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-budowy-drog-krajowych-do-2030-r-z-perspektywa-do-2033-r>



Rys. Mapa budowy dróg krajowych. Źródło www.gov.pl

Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

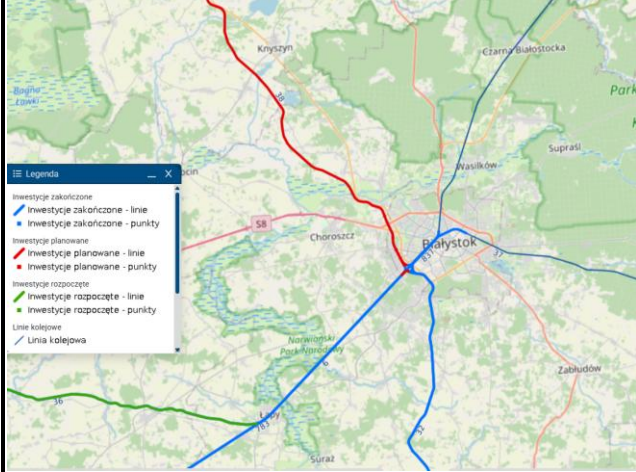
Modernizacja linii kolejowej Rail Baltica to jedna z najważniejszych inwestycji kolejowych realizowanych w kraju. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. unowocześniły już dwa odcinki – od Warszawy Rembertowa do Sadownego oraz od Sadownego do Czyżewa. Aktualnie prowadzone są prace na kolejnym, trzecim już odcinku – od Czyżewa do stolicy województwa podlaskiego, Białegostoku. W planach są roboty na kolejnych fragmentach trasy: Białystok – Ełk oraz Ełk – Trakiszki. <https://www.rail-baltica.pl/o-inwestycji/>

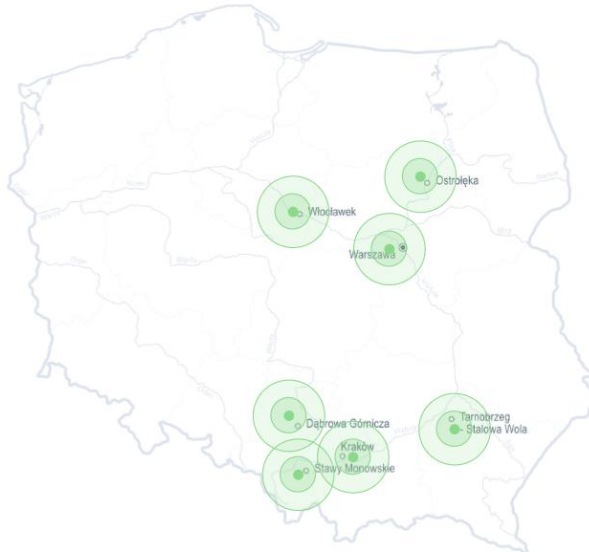
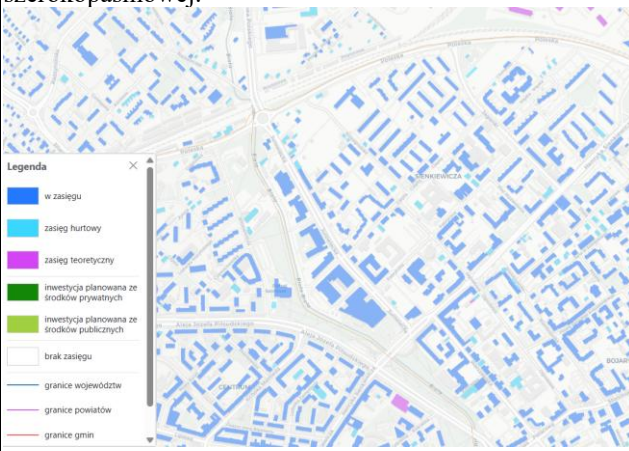
Według interaktywnej mapy linii kolejowych na lata 2025 – 2028 są planowane prace na linii kolejowej E75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok – Knyszyn. Znajduje się ona poza obszarem 1 km od terenu inwestycji.

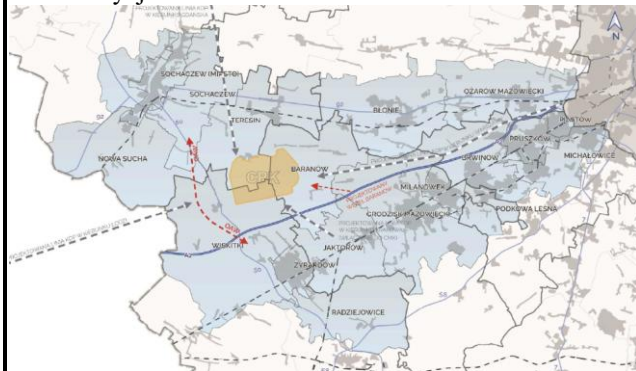

<https://www.plk-inwestycje.pl/projekty/instrument-laczac-europe-connecting-europe-facility-cef/prace-na-linii-kolejowej-e75-rail-baltica-na-odcinku-bialystok-knyszyn/>

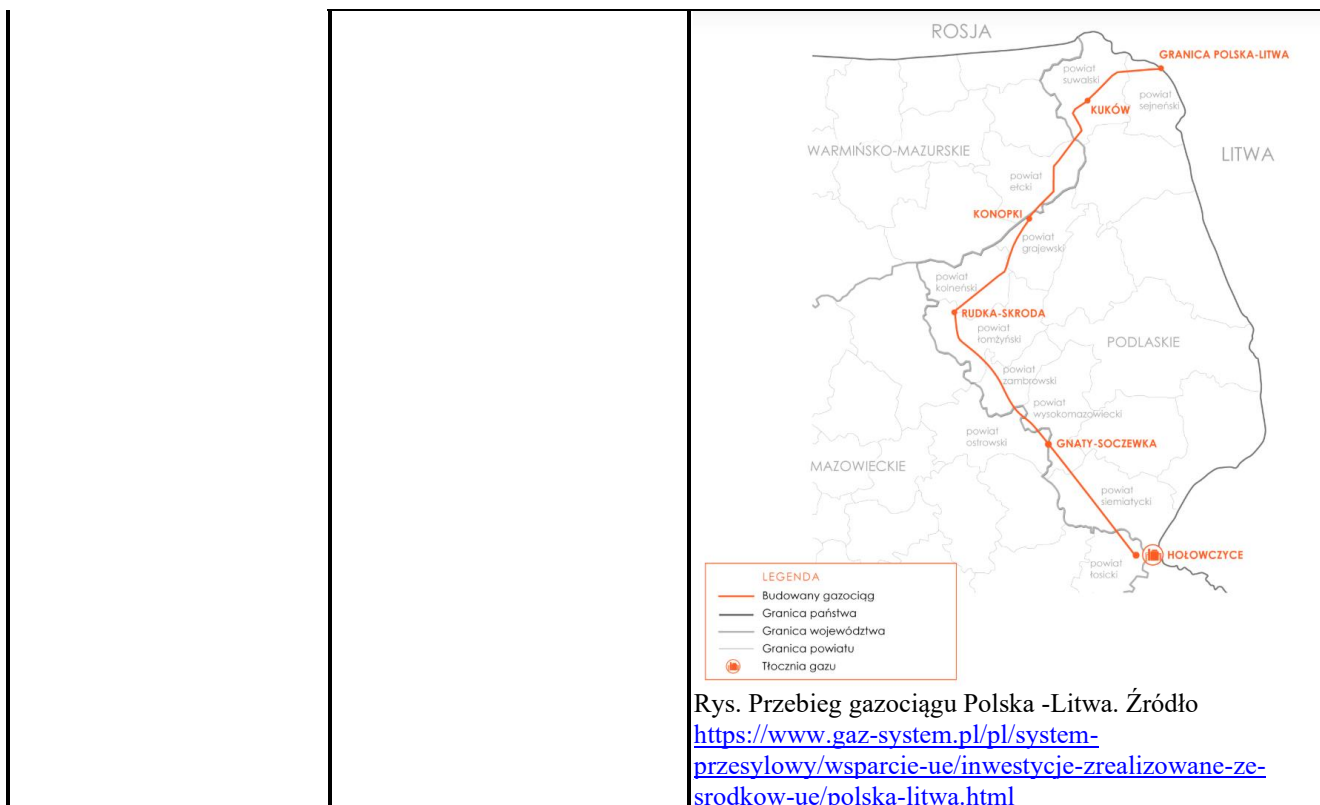
Zakres projektu obejmuje:

- modernizację 22,8 km linii,
- przebudowę 2 stacji kolejowych Białystok Starsielce i Dobrzyniewo Duże,
- modernizację 3 przystanków osobowych p.o. Białystok Bacieczki, p.o. Fasty, p.o. Borsukówka
- budowę 3 wiaduktów kolejowych,
- budowę 5 wiaduktów drogowych,
- budowę 2 mostów drogowych,
- modernizację 3 mostów kolejowych,
- budowę 5 oraz modernizację 1 przejścia pod torami.

	 <p>Rys. Mapa inwestycji kolejowych https://mapa.plk-sa.pl/?sessionId=3635</p>
<p>Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego</p>	<p>Lotnisko Krywlany położone jest ok 5 km od centrum Białegostoku.</p> <p>Zgodnie z opracowaniem dotyczącym określenia modelu zarządzania operacyjnego zmodernizowanego lotniska Krywlany w Białymstoku wraz ze strukturą przepływów finansowych w zakresie prowadzonej działalności https://www.bialystok.pl/pl/dla_mieszkanow/lotnisko/dokumenty/opracowanie-dotyczace-okreslenia-modelu-zarzadzania-operacyjnego-lotniska-krywlany.html</p> <p>Obecnie, lotnisko jest cywilnym lotniskiem użytku publicznego o ograniczonej certyfikacji o współrzędnych ARP WGS-84 N53o06'05", E023o10'14". Nazwa i kod lotniska wg. ICAO: Białystok Krywlany – EPBK. Posiada dwie drogi startowe, asfaltobetonową 09R/27L, która ma 1350 m długości oraz 30 m szerokości oraz trawiastą 09L/27R, która ma 840 m długości oraz 160 m szerokości. Na lotnisku mogą startować i lądować statki powietrzne o parametrach dostosowanych do lotnisk określonych kodem referencyjnym 2B (do 30 osób). Teren jest własnością Gminy Białystok. Przedmiotowy teren jest objęty Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Białegostoku (Uchwała Nr XXXI/373/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 8 września 2008 r.). Opracowanie studium, dotyczące polityki przestrzennej, oznacza ten teren jako obszar strategiczny o nr 5.8, który jest przeznaczony pod lotnisko. W ramach polityki ochronnej studium oznacza teren jako obszar projektowanego lotniska. Kierunki rozwoju komunikacji określają dwie projektowane ulice od strony północnej, wyznaczające w tym miejscu granicę obszaru lotniska. Ponadto, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LV/634/14 Rady Miasta Białystok z dnia 10 lutego 2014 r. - Pkt. 8.2.3., przewiduje możliwość zmiany funkcji i przeznaczenia części lasów otaczających lotnisko na cele nieleśne, w zakresie niezbędnym do funkcjonowania lotniska i bezpieczeństwa lotów. Przewiduje się możliwość wykorzystania części terenów zajmowanych przez obecne lotnisko i zbędnych do jego rozbudowy, na funkcje produkcyjno-usługowe. Opracowanie dotyczące kierunków rozwoju infrastruktury oznacza praktycznie cały teren jako obszar, na którym dostęp do mediów jest ograniczony.</p> <p>Według informacji opublikowanej w dniu 7.03.2025r. ma zostać utworzona spółka, która ma zarządzać lotniskiem</p>

	<p>https://www.bialystok.pl/pl/aktualnosci/wspolnie-na-rzecz-lotniska-na-krywlanach.html.</p>
Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku.
Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	<p>Brak wydanych decyzji dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku.</p> <p>Zgodnie z informacją OSGE https://osge.com/lokalizacje/ Elektrownie atomowe z małymi reaktorami modułowymi zostaną rozmieszczone w Ostrołęce, Włocławku, Stawach Monowskich, Dąbrowie Górniczej, Krakowie (Nowa Huta) oraz Tarnobrzegu-Stalowej Woli.</p>  <p>Rys. Lokalizacje pod budowę elektrowni. Źródło OSGE.</p>
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku.
Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	<p>Brak wydanych decyzji dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku.</p> <p>Według danych dostępnych na stronie https://internet.gov.pl/ na obszarze w promieniu 1 km od inwestycji nie są planowane inwestycje dotyczące sieci szerokopasmowej.</p>  <p>Rys. Mapa zawierająca informacje o dostępie do stacjonarnego internetu szerokopasmowego. Źródło https://internet.gov.pl/map/?center=2581100.624199482%3B7008493.351588101&zoom=15.135509076085192</p>

<p>Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego</p>	<p>Lotnisko CPK wraz z układem komunikacyjnym po jego zachodniej stronie powstanie na terenie województwa mazowieckiego, na obszarze trzech gmin: Baranów, Teresin i Wiskitki, więc nie znajduje się w promieniu 1 km od inwestycji.</p>  <p>Rys. Obszar otoczenia CPK. Źródło https://portpolska.pl/pl/aktualnosc-2/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk-rusza-wspolpraca-z-samorzadami</p>
<p>Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym</p>	<p>Brak wydanych decyzji dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku.</p> <p>Trasa ropociągu przebiega poza obszarem inwestycji.</p>  <p>Rys. Przebieg ropociągu. Źródło https://geoland.pl/dodatki/infrastruktura_ii/pern.html</p> <p>Trasa gazociągu przebiega poza obszarem inwestycji.</p>



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>Decyzja nr 424/2020 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 26.06.2020 roku oznaczona znak: DAR-II.6740.345.2019, która stała się ostateczna dnia 21.09.2020 roku, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.</p> <p>Decyzja DAR-VI.6740.65.2021 z dnia 14.09.2021 r. Prezydenta Miasta Białegostoku przenosząca decyzję z dnia 25.06.2020 r. Nr 424/2020, znak: DAR-II.6740.345.2019 z poprzedniego inwestora Pana Konstantego Strusa prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus na rzecz nowego inwestora Strus Development Sp. z o.o.</p> <p>Decyzja nr 272/2023 (DUA-XIII.6740.14.2023) zatwierdzająca projekt budowlany zamienny oraz zmieniająca wyżej wymienioną decyzję wydaną na rzecz Strus Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w zakresie zmian istotnych wskazanych w przedłożonym projekcie zamiennym na części działek o nr ew. gr. 152/1, 152/3, 152/4, 153 (obręb 17 – Bojary) przy ul. Fabrycznej w Białymstoku.</p>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	26 stycznia 2024 r.	
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	Nie dotyczy	

informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy	20 listopada 2023 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Nie dotyczy	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między łącznikami: 12,09 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru dokonuje się na poziomie posadzki, w stanie wykończonym deweloperskim tj. z uwzględnieniem tynków, z dokładnością do 0,01 m ² . Stanowi on sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń wykazanych w załączniku nr 2. Do powierzchni użytkowej nie jest wliczana: powierzchnia balkonów, tarasów, loggii, powierzchnia pod ścianami działowymi powierzchnia pod kominami i pod szachtami.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne: 100%	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Wpłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku wymaga złożenia przez Dewelopera dyspozycji wypłaty wraz z zawiadomieniem o zakończeniu realizacji Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Wpłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego Etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, jedna nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej.</p> <p>Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokonuje kontroli realizacji Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata.</p> <p>Wpłaty będą dokonywane w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn udziału procentowego danego Etapu określonego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn udziału procentowego danego Etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego w ogólnych kosztach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny przedmiotu Umowy deweloperskiej.</p> <p>W przypadku ostatniego Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca środki po przeprowadzeniu czynności kontrolnych z wynikiem pozytywnym oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa, w stanie wolnym od obciążeń, praw, roszczeń osób trzecich z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę.</p>	

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dopuszczenie waloryzacji ceny może wystąpić jedynie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dniem powstania obowiązku podatkowego w podatku od towarów i usług (VAT) z tytułu otrzymanej przez Dewelopera części ceny (zaliczki), ceny określone w niniejszym paragrafie w części w której nie powstał obowiązek podatkowy w podatku od towarów i usług (VAT) ulegną zmianie zgodnie ze zmianą stawki tego podatku, z zastrzeżeniem przysługującego Nabywcy umownego prawa odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Zgodnie z Art. 43. Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20.05.2021 r.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 ustawy deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian wyraźnie opisanych w treści niniejszej umowy, które nastąpiły w treści prospektu pomiędzy datą jego przekazania, a datą zawarcia niniejszej umowy lub; 3) jeżeli Deweloper przed zawarciem niniejszej umowy bądź nie doręczył nieodpłatnie prospektu informacyjnego, wraz z załącznikami, bądź - w przypadku zmian informacji zawartych w prospekcie - nie doręczył nieodpłatnie aneksu do prospektu lub nowego prospektu, umożliwiających zidentyfikowanie zmienionych informacji lub, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej lub; - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do ustawy deweloperskiej; <p>W przypadkach opisanych w punktach od 1 do 5, zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy deweloperskiej, prawo do odstąpienia może być wykonane w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,</p> <ol style="list-style-type: none"> 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej, w przypadku opisanym w punkcie 6, zgodnie z art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, 7) po zwrocie przez Bank Nabywcy środków wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy - w przypadku gdy po wypowiedzeniu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank, Deweloper nie zawrze z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz nie przedstawi dotychczasowemu Bankowi, w terminie 60 dni od dnia tego wypowiedzenia, oświadczenia innego banku potwierdzającego, że nowy rachunek, na który mają być przekazane środki znajdujące się na dotychczasowym Rachunku Powierniczym, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym lub,

	<p>8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody banku lub innego wierzyciela na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny lub zobowiązania banku lub innego wierzyciela hipotecznego, do wyrażenia takiej zgody lub,</p> <p>W przypadku opisanym w punkcie 8, zgodnie z art. 43 ust. 5 ustawy deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia,</p> <p>9) po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunków gwarancji, w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy - i niepoinformowania Nabywcy, na papierze lub innym trwałym nośniku, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem - o dokonanej zmianie wraz z oświadczeniem tego innego banku, że nowy rachunek, na który mają być przekazane środki znajdujące się na dotychczasowym rachunku, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym lub,</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera - mimo bezskutecznego upływu terminu na usunięcie - wady istotnej Lokalu, uznanej przez Dewelopera w protokole odbioru lub,</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego - w opinii przedstawionej do powtórnego odbioru - istnienia wady istotnej Lokalu lub,</p> <p>12) jeżeli, w przypadku ogłoszenia upadłości Dewelopera, syndyk zażądał od Nabywcy wykonania umowy, na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. prawo upadłościowe.</p> <p>Deweloper, zgodnie z art. 43 ustęp 7 i 8 ustawy deweloperskiej, ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:</p> <p>a) nie spełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że nie spełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,</p> <p>b) nie stawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba, że nie stawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p>
INNE INFORMACJE	
<p>I. Informacja o:</p> <p>1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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;</p> <p>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> <p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem</p>	

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 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO Bank Polski S.A., prowadzącym/prowadzącej 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 PKO Bank Polski S.A.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,
- PKO Bank Polski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:



Bank Polski



Bank Polski

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 2023 r. poz. 2488).

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.

Strus Development Sp. z o.o.
Al. Komisji Edukacji Narodowej 84 lok. 106, 02-777 Warszawa
tel. 22-323-79-91, 22-323-79-92
ODDZIAŁ SIEDLCE
08-110 Siedlce, ul. Wojskowa 3
tel. 25-644-38-26, fax 25-644-52-43
NIP 951-251-71-42