

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GRUPA DEKARSKA AS-DACH EMIL SKARŻYŃSKI	
Adres	Siedziba: ul. Ks. Szulczyka 39, 04-965 Warszawa Przedsięwzięcie: ul. Miła, 05-400 Otwock	
Numer NIP REGON	NIP: 965 120 39 92	REGON: 011206055
Numer telefonu	501 100 902	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@osiedlepokojowa.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlepokojowa.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	Miła 5 i 5a, 05-400 Otwock
Data rozpoczęcia	01.05.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.03.2024
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	Miła 7 i 7a, 05-400 Otwock
Data rozpoczęcia	01.05.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.03.2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Miła 18 i 18a, 05-400 Otwock
Data rozpoczęcia	01.05.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.02.2025
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹¹⁾	Miła 19 i 19a, 05-400 Otwock - działki nr 24/50 i 24/51 obr. 251 Miła 17 i 17a, 05-400 Otwock - działki nr 24/48 i 24/49 obr. 251
Numer księgi wieczystej	WA1O/00061661/2
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 ²²⁾	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i	Deweloper nie posiada informacji na temat planowanych inwestycji mogących stanowić uciążliwość dla przyszłych mieszkańców osiedla. W promieniu 1 km od

¹¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

²²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

wpływających na warunki życia ³³⁾	inwestycji znajduje się Narodowe Centrum Badań i Rozwoju oraz droga szybkiego ruchu S17 a także punkty usługowe.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zmienione uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. i uchwałą XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r. https://bip.otwock.pl/?bip=2&cid=1061&id=26885
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Plan Miejskowy Zagospodarowania Przestrzennego Uchwalony dla obrębów ew. 244 i 251 w marcu 2026, na dzień 28.05.2026 nie opublikowany. https://bip.otwock.pl/?bip=2&cid=1405&id=28823
	Miejscowy plan rewitalizacji	Brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu
	Inne ⁴⁴⁾	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	a) podstawowe – usługi, b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8, b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

³³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

		c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
	Maksymalna wysokość zabudowy	a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych: - 10 m w przypadku dachów płaskich, - 12 m w przypadku dachów spadzistych; b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m, c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m, d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m, e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Usługowe

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ^{5*}	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8, b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
	Maksymalna wysokość zabudowy	a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych: - 10 m w przypadku dachów płaskich, - 12 m w przypadku dachów spadzistych; b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m, c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m, d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m, e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
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:	
	gabaryty	Dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia od 20° do 45°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6m a w przypadku usytuowania budynku ścianą szczytową do frontu działki -10m, szerokość elewacji frontowej od 19,2m do 28,8m dla budynku bliźniaczego (od drogi wewnętrznej na działce 24/7 obr. 251)
	forma architektoniczna	Nie określono

^{5*} W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	usytuowanie linii zabudowy	Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jako biegnącą równolegle do granicy działki nr ew 24/7 w obr 251 (drogi wewnętrznej) w odległości 10m
	intensywność wykorzystania terenu	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego na wniosek posiadacza nieruchomości. Jeżeli posiadacz nieruchomości nie jest właścicielem – do wniosku dołącza się zgodę właściciela (art. 83 ust 1); Zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a w przypadku, gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków -wojewódzki konserwator zabytków; Przepisy niniejszej ustawy należy stosować zgodnie z ich treścią obowiązującą w dniu wystąpienia do właściwego organu z zamiarem wycięcia drzew. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust.1); Wymóg, o którym mowa w pkt.5.1. uwzględniają w szczególności projektanci; W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art.75 ust.1,2,3)
	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	Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu (art. 29 ust.1)
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w energię elektryczną - przyłączyć do sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora mediów; Zaopatrzenie w wodę - przyłączyć do sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora mediów; Odprowadzenie ścieków - przyłączyć do sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora mediów; Ogrzewanie należy projektować jako ekologiczne; wymóg uznaje się za spełniony pod warunkiem spalania gazu lub oleju opałowego zastosowania ciepła miejskiego, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii, a w przypadku spalania paliw stałych urządzenia do spalania odpowiadać powinny wymaganiom określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Finansów z dn 1 sierpnia 2017 w sprawie kotłów na paliwo stałe, które określa szczegółowe wymagania dla wprowadzenia do obrotu i użytkowania kotłów na paliwo stałe o znamionowej mocy cieplnej do 500 kW; Odpady komunalne - zgodnie z art.5 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach - na działce należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Postępowanie z odpadami oraz wymagania w zakresie utrzymania czystości, porządku na terenie nieruchomości - zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/458/13 Rady Miasta Otwocka z dnia 26.11.2013r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Otwocka. Dojście i dojazd do planowanej inwestycji - teren ma dostęp do drogi publicznej (będącej drogą gminną w rozumieniu ustawy o drogach

		publicznych) ul. Pokojowej poprzez działkę nr ew. 24/7 w obr. 251. Parkowanie w granicach własnej działki; 2 miejsca postojowe (w tym ewent. miejsce lub miejsca garażowe) dla obsługi każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁶⁵⁾ , zawarte w:	Deweloper nie ma wiedzy, aby w sąsiedztwie inwestycji w promieniu 1 km były prowadzone i planowane inwestycje związane z budową, przebudową i modernizacją infrastruktury kolejowej lub inwestycje związane z budową, przebudową i modernizacją drogową i technicznej inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze. Deweloper nie ma wiedzy, aby w promieniu 1 km nad inwestycją istniały i nie były planowane korytarze powietrzne. W promieniu 1km od inwestycji znajdują się tereny przeznaczone w projektowanym MPZP pod zabudowę usługowo -produkcyjną oraz aktywizacji gospodarczej.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ^{7*}	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 130/2022 wydana przez Starostę Otwockiego, ul. Górna 13 05-400 Otwock z dnia 11.02.2022 oraz Decyzja nr 148/2022 wydana przez Starostę Otwockiego, ul. Górna 13 05-400 Otwock z dnia 16.02.2022	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	25.05.2026	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	21.03.2026	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych		

⁶⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

^{7*} Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Cztery budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej na odrębnych działkach, odstęp pomiędzy budynkami - 8m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% 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 ⁸⁶⁾	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	Nie dotyczy	
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)		

⁸⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie dotyczy
INNE INFORMACJE	
I. Wobec faktu, iż nieruchomość nie jest obciążona nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności nieruchomości. II. W lokalu przedsiębiorstwa (adres Ks. Szulczyka 39 04-965 Warszawa) przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 2) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) projektem budowlanym; 5) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;	

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzuty budynku mieszkalnego

2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).