



MAS-BUD
Stawarczyk



**BUKOWA
PRZYSTAŃ**

“MAS-BUD” | Stawarczyk | Spółka Jawna

10-693 Olsztyn, ul. Sucharskiego 4 lok. D

tel/fax 89 543-06-51, 89 543-74-52 | NIP 739-25-42-804

www.masbud.pl | www.bukowaprzystan.olsztyn.pl

biuro@bukowaprzystan.olsztyn.pl

PROSPEKT INFORMACYJNY
SPORZĄDZONY DNIA 18.03.2026r



Zdjęcie poglądowe - stanowi wstępną poglądową koncepcję, zaś szczegóły określa dokumentacja projektowa dostępna w biurze dewelopera. Rzeczywisty wygląd i kolorystyka budynku oraz otoczenia może różnić się od budynku prezentowanego na zdjęciu.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY Z DNIA 18.03.2026 r.
OSIEDLA BUKOWA PRZYSTAŃ

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	„MAS –BUD” Stawarczyk Spółka jawna KRS 0000086351	
Adres	ul. Sucharskiego 4 lok. D Olsztyn 10-693, biuro sprzedaży -ul. Bukowskiego (teren inwestycji).	
Numer NIP i REGON	NIP 739-25-42-804	REGON 510136868
Nr telefonu	Dział sprzedaży: 721 800 400 ; siedziba firmy (89) 543 06 51;	
Adres poczty elektronicznej	biuro@bukowaprzystan.olsztyn.pl ; biuro@masbud.pl ,	
Nr faksu	siedziba firmy (89) 543 06 51	
Adres strony internetowej dewelopera	www.bukowaprzystan.olsztyn.pl ; www.masbud.pl	

II. Doświadczenie Dewelopera

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA		
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres	ul. Wilczyńskiego 2G i 2H	
Data rozpoczęcia	Bud. 2H: 08.10.2018r	Bud. 2G: 30.10.2018r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Bud. 2H: 31.07.2020r	Bud. 2G: 28.09.2020r
Adres	ul. Niepodległości 57 Olsztyn	
Data rozpoczęcia	31.07.2018r	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.02.2020r	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres	ul. Łazurowa 27 w Jarotach gmina Stawiguda	
Data rozpoczęcia	lipiec 2024r	

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.03.2026
Czy przeciwko Deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie 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 numer obrębu ewidencyjnego	41/14 obręb 160 Olsztyn	
Nr księgi wieczystej	KW OL1O/00206150/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 25 500 000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy) złotych, na rzecz Warmińsko-Mazurskiego Banku Spółdzielczego w Piszcu,	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie uchwalony/ nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR LXXII/1077/24 RADY MIASTA OLSZTYNA z dnia 19 kwietnia 2024 r.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i parkingi, urządzenia rekreacyjne.
	Maksymalna intensywność zabudowy	maks. 1,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	min. 0,75 maks. 1,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maks. 25% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	15 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	min. 40% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,2 stanowisko postojowe / 1 lokal mieszkalny – w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) na obszarze objętym planem występują tereny chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 2) plan ustala nakaz zastosowania środków powodujących zmniejszenie hałasu w strefie emisji (odpowiednie usytuowania zabudowy, wały zielne, zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne obsadzone roślinami lub inne środki techniczne) pomiędzy terenami usług lub terenami dróg potencjalnie generującymi ten hałas a terenami

	zabudowy mieszkaniowej; 3) na terenie planu ustala się nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu; 4) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną vegetację; 5) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej, zielen stabilizującą skarpy oraz chronić tereny pokryte wodami powierzchniowymi; 6) nakaz realizacji parkingów w systemie uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 miejsca parkingowe; 7) nakaz dostosowania projektu zagospodarowania do istniejących w terenie zbiorników wodnych; 8) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych lub zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 6 uchwały; 9) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi; 10) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni; 11) rowy melioracyjne – przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację ich przebiegu, szerokości oraz skanalizowanie; 12) rowy melioracyjne, które pozostaną otwarte, na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu, jako element krajobrazowy; 13) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych;
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren nie objęty zagrożeniem ryzyka powodziowego https://isok.gov.pl/hydroportal.html
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	w granicach inwestycji nie znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Stanisława Lewandowskiego (39KDD)
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej; - zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych; - odprowadzenia i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych: a) wprowadza się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji; Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego – 8 – Poz. 2765 b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi pieszce, itp.) - w granicach nieruchomości; należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszaniu naturalnej retencji w zlewni; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji; - zaopatrzenie w gaz przewodowy: a) z istniejących i projektowanych sieci gazowych niskiego i średniego

		ciśnienia; b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów; - zaopatrzenie w energię elektryczną: a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV; b) zasilanie odbiorców – z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych; c) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne; d) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne dopuszcza się we wszystkich strefach funkcyjnych, zapewniając dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną; - telekomunikacja: a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne; c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy rozmieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub w budowywać w zabudowie; - zaopatrzenie w ciepło zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o miejski system ciepłowniczy; dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, realizowanych w technologiach niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych; - realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego; - ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są: tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny zieleni oraz tereny elektroenergetyki; 13) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem; 14) w granicach całego planu ustala się nakaz zapewnienia technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej oraz stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych sieci gazowych; zapewnienie pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogrodów kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Symbol terenu 28KDZ teren drogi zbiorczej; 37KDD, 39KDD, 41KDD - teren dróg dojazdowych; 43KP, 48KP ,49KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej; 52E- teren elektroenergetyki; 5MW, 6MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 24UH-UZ-US – teren usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji
	Maksymalna intensywność zabudowy	Symbol terenu 5MW- 1,5; 6MW- 2,0; 18MW- 1,25; 19MW, 20MW- 1,5; 21MW- 1,8; 1MN- 1,2; 24UH-UZ-US- 1,8; 52E- wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych oraz kontenerowych stacji transformatorowych
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Symbol terenu 5MW- min.0,1-max. 1,5; 6MW- min.0,1-max. 2,0; 18MW- min.0,75-max. 1,25; 19MW, 20MW- min.0,75-max. 1,5; 21MW- min.0,75-max. 1,8; 1MN- min.0,2-max. 1,2; 24UH-UZ-US- min.0,15-max. 1,8; 52E- wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych oraz kontenerowych stacji transformatorowych.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Symbol terenu 5MW, 6MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW- 25%; 1MN- 40%; 24UH-UZ-US- 38%; 52E- wprowadza się zakaz

		zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych oraz kontenerowych stacji transformatorowych
	Maksymalna wysokość zabudowy	Symbol terenu 5MW-17,5m i do5 kondygnacji nadziemnych, 6MW-22,5m i do7 kondygnacji nadziemnych,18MW-12m i do 3 kondygnacji nadziemnych,19MW-15m i do 4 kondygnacji nadziemnych,20MW-20m i do5 kondygnacji nadziemnych,21MW-17,5m i do5 kondygnacji nadziemnych;1MN-9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym;24UH-UZ-US- 15m i do 3 kondygnacji nadziemnych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Symbol terenu 5MW, 6MW,18MW,19MW,21MW,1MN-40%; 20MW, 24UH-UZ-US -30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Symbol terenu 5MW, 6MW,18MW,19MW,20MW,21MW,1MN- 1,2 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie, 24UH-UZ-US - obiekty usług zdrowia i opieki społecznej: min. 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, obiekty usługowe i handlowe: min. 25 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej
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	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	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, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 18.08.2025r. informuje, iż nie wydawał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć zlokalizowanych w promieniu 1 km od działki 41/14 obręb 160 (0160), Olsztyn-gmina miejska.
	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	- Urząd Miasta Olsztyn pismem z dnia 26.08.2025r. informuje, że

		wydał: -decyzję nr II-286/2024 z dnia 14 października 2024 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę drogi publicznej ul. Generała Stanisława Maczka w Olsztynie, na działkach o numerach 5/60,5/98,5/97 w obr. 0118 -decyzję nr II-1/2025 z dnia 7 stycznia 2025r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę drogi, ulicy majora Jana Piwnika w Olsztynie na działkach o numerach geodezyjnych 34/21, 34/23, 34/27, 38/4, 37/2, 4/8 w obrębie 0118 - decyzję nr II-190/2024 z dnia 25 lipca 2024 zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz udzielającą pozwolenia na budowę i pogłębienie zbiorników retencyjnych wraz z zagospodarowaniem terenu (ciągami pieszo-rowerowymi, oświetleniem, monitoringiem i zielenią) w ramach budowy „Osiedlowego Parku Zacisze” w Olsztynie w okolicy ul. Bukowskiego (dz. Nr 2/10, 2/230, 2/247, 41/2, 40/7, 41/8, 41/4, 2/18 w obrębie 160). - decyzję nr II-89/2025 z dnia 28 marca obejmującą budowę i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej z budową strefy kontrolowanego wylewu, na dz. Nr geod. 2/10, 2/226, 2/244 obr. 160 przy ul. Bukowskiego w Olsztynie. - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie pismem z dnia 20.08.2025r informuje, że planuje realizację inwestycji pn.”Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 598 w zakresie budowy ścieżki rowerowej od km 7+603,50 do km 31+041,90 z podziałem na zadania: zadanie 1 – budowa ścieżki rowerowej w granicach administracyjnych gminy Stawiguda, zadanie 2 – budowa ścieżki rowerowej w granicach administracyjnych gminy Purda”. -Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostradypismem z dnia 26.08.2025r informuje, że w promieniu 1 km od planowanej realizacji inwestycji na działce 41/14 obręb 160 miasta Olsztyn, nie są planowane prace związane z budową lub rozbudową dróg krajowych będących w zarządzie tutejszego Oddziału GDDKiA. -Urząd Gminy Stawiguda pismem z dnia 21.08.2025 informuje, że w promieniu 1 km od działki nr 41/14 obręb Olsztyn 160 planowana jest rozbudowa ulicy Zachodniej tj. połączenie jej z ulicą Nad Łyną w Bartągu oraz ulicą Wilczyńskiego w Olsztynie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrala Biuro Zarządu pismem z dnia 02 września 2025 w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 12 sierpnia 2025r w sprawie inwestycji kolejowych w promieniu 1 km od nieruchomości o numerach 41/14 obręb Olsztyn, położonej przy ul. Bukowskiego, Biuro Zarządu Centrali spółki PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. informuje, że w promieniu 1 km od ww. działki nie są realizowane oraz nie są planowane żadne przedsięwzięcia, dla których zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. Jednocześnie informuje, że od przedmiotowej działki do najbliższej położonej linii kolejowej nr 216 Działdowo-Olsztyn odległość wynosi około 2,4 km.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej pismem z dnia 18 września 2025 w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 2 września 2025 r. (prawidłowo doręczony w dniu 5 września 2025 r.), dotyczący planowanych przez PGW Wody Polskie inwestycji w promieniu 1 km od prowadzonej przez ww. spółkę inwestycji na nieruchomości o nr ew. 41/14 z obrębu Olsztyn 160, położonej w Olsztynie przy ul. Jerzego Bukowskiego, gm. M. Olsztyn, pow. olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie, - poniżej przedstawiam następującą informację. W ocenie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie lokalizacji będącej przedmiotem wniosku o dostęp do informacji publicznej z dnia 2 września 2025 r. może dotyczyć zadanie inwestycyjne ujęte w obowiązującym Programie planowanych inwestycji w gospodarce wodnej PGW Wody Polskie (PPI) pod ID:

		356 Zabezpieczenie przeciwpowodziowe obszarów położonych wzdłuż rzeki Łyny na terenie m. Bartąg, gm. Stawiguda i miasta Olsztyn, woj. warmińsko-mazurskie. Wskazane zadanie inwestycyjne jest ujęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. - w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Pregoty (Dz.U. z 2022 poz. 2715) w Planie Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla obszaru dorzecza Pregoty (aPZRP) – Tabela 18 Ostateczna lista działań – Lp. 23 nr działania – P_LiW_2761. Zakres omawianego zadania inwestycyjnego obejmuje m.in. opracowanie koncepcji wariantowej sposobu zabezpieczenia na odcinku od wsi Bartąg do miasta Olsztyn i na terenie miasta Olsztyn, opracowanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń oraz decyzji umożliwiających realizację zadania, a także roboty budowlane. Celem realizacji zadania jest retencjonowanie i zatrzymanie nadmiaru wody zbierającej się w rzece Łyna. Zgodnie z aPZRP zbudowany w ramach zadania zbiornik retencyjny będzie pełnił funkcję przeciwpowodziową. Realizacja zadania jest konieczna ze względu na ochronę terenów zurbanizowanych, gruntów użytkowanych rolniczo oraz zapobieżenie wystąpienia katastrofy budowlanej spowodowanej nagłymi wezbraniami wody. Z posiadanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej PGW Wody Polskie informacji wynika, że zadanie realizowane będzie na odcinku rzeki Łyny w km 232+490-241+559 (od obwodnicy Olsztyna do mostu na ul. Niepodległości w Olsztynie). Aktualnie zadanie znajduje się na etapie opracowywania koncepcji wariantowej, której celem jest analiza możliwości zabezpieczenia terenów przyległych do rzeki Łyny przed występującymi podtopieniami, ocena możliwości zwiększenia retencji korytowej oraz wskazanie optymalnego wariantu do realizacji zadania. Na obecnym etapie zaawansowania przygotowania ww. zadania do realizacji może nie być możliwe określenie docelowego miejsca realizacji danego zadania z dokładnością pozwalającą stwierdzić, że przedmiotowe zadanie będzie realizowane w promieniu 1 km od inwestycji Wnioskodawcy bądź też znajduje się poza wskazanym obszarem.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu,	Decyzja Nr II-309/2025 z dnia 04 grudnia 2025r	

który je wydał	znak pisma UA.6740.354.2025 wydana przez Prezydent Olsztyna.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy / w trakcie budowy	
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 / w trakcie budowy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy/ budynek wielorodzinny	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac: grudzień 2025r. Zakończenie prac: 31.08.2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Liczba budynków na działce nr 41/14: 9 (dziewięć). Przedmiotem zamierzenia budowlanego, jest wybudowanie „OSIEDLA BUKOWA PRZYSTAŃ” Planowana inwestycja będzie realizowana na działce nr 41/14 (przed planowanym podziałem), obręb 0160, gmina m. Olsztyn, woj. warmińsko-mazurskie przy ul. Bukowskiego i ul. Lewandowskiego. Przedsięwzięcie deweloperskie zostanie podzielone na 9 ETAPÓW w których przewidziano 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych numerami budowlanymi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 wraz z garażami podziemnymi jednokondygnacyjnymi oraz treny zielone, miejsca postojowe ogólnodostępne, ścieżkę naturalną – zwaną „deptakiem”, ogólnodostępne place zabaw oraz ciąg pieszo-jezdny wraz z małą architekturą (śmietnikami). Wszystkie budynki mieszkalne będą 4 kondygnacyjne, podpiwniczone. Kondygnacje piwnic są kondygnacjami podziemnymi. Działka 41/14 zostanie podzielona na etapie późniejszym pod budynki mieszkalne wielorodzinne oraz niezbędną infrastrukturę służącą do obsługi niniejszego osiedla. Uzupełnieniem kompleksowej koncepcji „OSIEDLA BUKOWA PRZYSTAŃ” jest zaplanowana organizacja terenu polegająca na tym, aby maksymalnie ograniczyć ruch samochodowy wewnątrz osiedla. Droga wewnętrzna z miejscami postojowymi zaprojektowana została po obrzeżu działki. Przez centralną części działki z północy (wejście od ulicy Bukowskiego) na południe poprowadzony został naturalny, zielony ciąg spacerowy- zwany „deptakiem. W osiedlu powstaną strefy rekreacyjno-wypoczynkowe z placami zabaw, które są oddalone od dróg wewnętrznych i stanowią zielone enklawy projektowanego przedsięwzięcia. W inwestycji przewiduje się miejsca do gromadzenia i selekcjonowanych odpadów z gospodarstw domowych. Odległości od klatek schodowych do tych miejsc nie przekraczać będzie 80 metrów. Odległości od okien większe niż 10m. Miejsca te są dostępne dla osób niepełnosprawnych. W ramach całego zespołu przewiduje się miejsca postojowe w garażach podziemnych i miejsca postojowe naziemne ogólnodostępne, miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości	<u>Obecnie spółka realizuje inwestycję „BUKOWA PRZYSTAŃ” – Etap I - budynek 1</u> i w jej ramach wybuduje i odda do użytkowania budynek mieszkalny wielorodzinny, czterokondygnacyjny, podpiwniczony, oznaczonych numerem budowlanym B1 („B” jeden), zawierający 56 (pięćdziesiąt sześć) lokali mieszkalnych oraz 1 (jeden) lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy: składający się z 30 (trzydziestu) miejsc postojowych i 12 (dwunastu) wydzielonych boksów garażowych. Osiedle zlokalizowane jest przy ulicy Jerzego Bukowskiego i Lewandowskiego w Olsztynie, na działce nr 41/14 (przed podziałem, gdyż działka 41/14 ulegnie podziałowi pod kolejne budynki mieszkalne realizowane w ramach Osiedla Bukowa Przystań), a po podziale zostanie wydzielona działka pod bud. B1 oraz pozostałe

		działki pod pozostałe 8 (osiem) budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz ciąg komunikacyjny i inne działki niezbędne do racjonalnej obsługi inwestycji). W koncepcji podziałowej działka pod budynkiem 1 oznaczona jest symbolem A obręb 0160, który jest pierwszym budynkiem w ramach realizowanego zamierzenia osiedla Bukowa Przystań. Działka numer 41/14 ulegnie podziałowi geodezyjnemu w celu wydzielenia między innymi: a) działek pod budynki wielorodzinne oznaczone numerami budowlanym: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 i B9 oznaczonych w koncepcji podziału następującymi literami: - działka oznaczona w koncepcji podziału literą A, na której posadowiony będzie budynek B1, - działka oznaczona w koncepcji podziału literami BC, na której posadowione będą budynki B2 i B3, minimalny odstęp do budynku B2 wynosi 15,2m*; minimalny odstęp do budynku B3 wynosi 17,4m* - działka oznaczona w koncepcji podziału literą D, na której posadowiony będzie budynek B4, minimalny odstęp do budynku B4 wynosi 48m* - działka oznaczona w koncepcji podziału literą E, na której posadowiony będzie budynek B5, minimalny odstęp do budynku B5 wynosi 21,2m* - działka oznaczona w koncepcji podziału literą F, na której posadowiony będzie budynek B7, - działka oznaczona w koncepcji podziału literą G, na której posadowiony będzie budynek B6, - działka oznaczona w koncepcji podziału literą H, na której posadowiony będzie budynek B9, - działka oznaczona w koncepcji podziału literą I, na której posadowiony będzie budynek B8, * - minimalny odstęp między budynkami w stosunku do budynku oznaczonego B1. b) działki stanowiącej ciąg komunikacyjny Osiedla „BUKOWA PRZYSTAŃ”, która będzie zapewniała pozostałym działkom gruntu wynikającym z koncepcji posadowienia budynków na działkach powstałych z podziału geodezyjnego działki gruntu numer 41/14 dostęp do drogi o charakterze publicznym, tj. ulicy Bukowskiego wraz z przeznaczeniem na grunt do wspólnej racjonalnej obsługi nieruchomości budynkowych, c) działki pod urządzenia infrastruktury technicznej np. stację transformatorową lub inną potrzebną do obsługi Osiedla „BUKOWA PRZYSTAŃ”. W przypadku gdy w postępowaniu administracyjnym mającym na celu dokonanie podziału geodezyjnego działki gruntu 41/14 okaże się, że wydzielenie działki stanowiącej ciągu komunikacyjne Osiedla „BUKOWA PRZYSTAŃ”, nie będzie możliwe - z opisanego powyżej podziału geodezyjnego powstaną wyłącznie działki gruntu pod budynki wielorodzinne o numerach: B1, B2 i B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9. W takiej sytuacji zostaną ustanowione wzajemne służebności gruntowe, w ramach których każdorazowi właściciele działek gruntu pod budynkami będą mieli wzajemne obciążenia oraz uprawnienia do korzystania z ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych i placów zabaw usytuowanych na powstałych z podziału geodezyjnego działkach gruntu wydzielonych pod budynki wielorodzinne o numerach: B1, B2 i B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9. Działki powstałe z opisanej powyżej w koncepcji podziału geodezyjnego w procesie inwestycyjnym mogą ulec kolejnemu podziałowi geodezyjnemu w celu wydzielenia działek z przeznaczeniem na potrzeby posadowienia ewentualnych urządzeń przesyłowych niezbędnych do przyłączenia budowanych budynków do sieci elektroenergetycznej, ciepłowniczej, a także wodno-kanalizacyjnej.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wraz z późniejszymi zmianami (DZ.U. z 2022 POZ.1679) oraz na podstawie Polskiej Normy PN- ISO 9836:2022-07 .	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	• 30% - środki własne, • 70% - kredyt na realizację inwestycji budowę budynku B1 - może zostać zaciągnięty w późniejszym terminie bądź inwestycja realizowana będzie ze środków powierzonych i znajdujących się na rachunkach powierniczych.

		Zakup gruntu – działka 41/14, pod przedsięwzięcie deweloperskie częściowo sfinansowany z kredytu bankowego
	W następujących instytucjach finansowych	Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszcu Oddział w Olsztynie ul. Kołobrzeska 6/3, 10-443 Olsztyn – dotyczy zakupu gruntu
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Prawo bankowe (tj. Dz.U. z 2026 roku poz. 38) i zgodnie z ustawą deweloperską służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Na żądanie nabywcy Bank informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Szczegółowe zasady funkcjonowania zabezpieczenia środków ochrony wpłat nabywcy opisane są w rozdziale 2 i rozdziale 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r.poz. 695, z 2025 r.poz. 758, 1077,1167, 1669, z 2026 r. poz. 27.) Deweloper zobowiązuje się dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, na zasadach określonych w art. 49 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 roku poz. 1177 ze zm.) - zwanej w dalszej części prospektu ustawą deweloperską.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Piszcu Oddział w Olsztynie ul. Kołobrzeska 6/3, 10-443 Olsztyn	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP I – 18%	Zakup gruntu, dokumentacja - 100% Roboty ziemne związane z budynkiem – 50%. Data zakończenia etapu: 28.02.2026 r.
	ETAP II – 15%	Roboty ziemne związane z budynkiem – 50%, Fundamenty, ściany, strop piwnic i garażu- 100 % , Ściany strop parteru i I-go piętra – 100%. Przewidywana data zakończenia etapu: 31.07.2026 r.
	ETAP III – 13%	Ściany strop II-go i III piętra – 100%, Sieć i przyłącze wodociągowe – 100%, Dach docieplenie , ścianki działowe, kominy – 50%, Instalacje elektryczne i tynki wewnętrzne - 33 %. Przewidywana data zakończenia etapu: 30.09.2026 r.
	ETAP IV - 17%	Dach docieplenie i pokrycie, ścianki działowe, kominy, elementy szybu windowego, instalacja wodociągowa – 50%, Tynki wewnętrzne, stolarka okienna i drzwiowa, instalacje elektryczne, instalacja c.o., instalacja wentylacji mechanicznej - 33%, Sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – 100%. Przewidywana data zakończenia etapu: 31.10.2026 r.
	ETAP V - 13%	Dach pokrycie, instalacja wody, izolacje przeciwwilgociowe, – 50%, Tynki wewnętrzne, stolarka okienna i drzwiowa, warstwy posadzkowe, instalacja wentylacji mechanicznej, elewacja, instalacje elektryczne, instalacje c.o – 33%. Przewidywana data zakończenia etapu: 31.12.2026 r.
	ETAP VI – 12%	Posadzki piwnic i garażu podziemnego, ukształtowanie terenu – 100%, Izolacje przeciwwilgociowe, elementy kowalsko-ślusarskie, roboty drogowe, obsługa biura – 50%,

		Warstwy posadzkowe, stolarka okienna i drzwiowa, tynki wewnętrzne, elewacja, instalacje c.o., instalacja wentylacji mechanicznej – 33%. Przewidywana data zakończenia etapu: 31.03.2027 r.
	ETAP VII – 12%	Warstwy posadzkowe, elewacja – 33%, Elementy kowalsko-ślusarskie, elementy szybu windowego, roboty drogowe, obsługa biura – 50 % Malowanie wewnętrzne, utrzymanie placu budowy, elementy zewnętrzne, miejsca postojowe i chodniki, zieleń, plac zabaw, oświetlenie terenu, obsługa geologiczna i geodezyjna, nadzór budowy, umowy przyłączeniowe – 100%. Przewidywana data zakończenia etapu: 30.06.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny jest niedopuszczalna. Zmiana ceny jest możliwa: jedynie w przypadku zmiany stawki podatku VAT oraz zmian metrażu wynikającym z inwentaryzacji powykonawczej, z zastrzeżeniem prawa Nabywcy do odstąpienia od umowy i tak: 1. W przypadku obniżenia stawki podatku od towaru i usług VAT, przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet ceny przez Nabywcę, ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu, a w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze przez Nabywcę części ceny. O zmianie stawki podatku VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej sytuacji z jednoczesnym wskazaniem czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny. 2. Rozliczenie końcowe ceny sprzedaży uwzględniające: a) ewentualne roboty dodatkowe zlecone deweloperowi przez Nabywcę, polegające na zleceniu bądź rezygnacji z robót budowlanych (zgodnie z cennikiem za usługi stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego, który stanowi integralną część niniejszej umowy), b) ewentualne różnice w powierzchni (metrażu) lokalu – z wyjątkiem zmian w metrażu wynikłych ze zleconych dodatkowo deweloperowi robót, polegających na postawieniu dodatkowych ścian działowych lub zmian w ich usytuowaniu prowadzących do zwiększenia powierzchni podstawy tych ścian i zmniejszenia powierzchni lokalu wobec wyjściowej projektowanej, które nie będą stanowiły podstawy do zmiany ceny sprzedaży i zwrotu części ceny wynikającej z tych zmian. Nastąpi po zakończeniu budowy, rozliczeniu robót dodatkowych/rezygnacji z robót budowlanych i dokonaniu pomiarów powykonawczych i zostanie przesłane listem poleconym oraz staje się wymagalne w terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia Nabywcy tegoż rozliczenia. Deweloper zaś zwróci ewentualną różnicę w cenie lokalu wynikającą z okoliczności, o których mowa w zdaniu pierwszym punktu „b” oraz w punkcie „a” na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, w terminie 14 dni licząc od dnia podpisania aneksu do umowy deweloperskiej zmieniającego metraż lokalu 3. W przypadku zmiany przez Dewelopera ceny przedmiotu tej umowy, w związku ze zmianą stawki podatku VAT, lub metrażu Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny lub rozliczenia końcowego wynikającego z inwentaryzacji powykonawczej.	
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	Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w następujących przypadkach: 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów wskazanych w art. 35 ustawy deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, albo też w zmianach do prospektu informacyjnego, 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym istniejącym w dniu podpisania tej Umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego określonym przepisami prawa, 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę w terminie prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi i prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu, 7) w przypadku zmiany przez Spółkę ceny za przedmiot umowy wynikający ze zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT, 8) w przypadku, w którym rzeczywisty metraż lokalu odbiegał będzie od metrażu lokalu przewidzianego w projekcie – za wyjątkiem sytuacji gdy zmiana metrażu jest następstwem zmian w metrażu wynikłych ze zleconych dodatkowo deweloperowi robót, polegających na postawieniu dodatkowych ścian działowych lub zmian w ich usytuowaniu prowadzących do zwiększenia powierzchni podstawy tych ścian i zmniejszenia powierzchni lokalu wobec wyjściowej projektowanej lub gdy Strony niniejszej umowy dokonały końcowego rozliczenia ceny wynikającego z różnicy metrażu, 9) w przypadku gdy Deweloper nie zwróci umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej; 10) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy deweloperskiej; 11) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; 12) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej; 13) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej; 14) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30	

	(trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Spółce 120-dniowy (studwudziestodniowy) termin na przeniesienie prawa wynikający z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zachowując roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Spółki o zmianie ceny. 5. W przypadku, o którym jest mowa w ust. 1 pkt. 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania rozliczenia końcowego i po przywróceniu lokalu do stanu pierwotnego. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej. 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 10, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. 8. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 11, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej. 9. W przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis roszczenia Nabywcy do księgi wieczystej, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne pod warunkiem, że zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu (oraz udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego) w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 10. Spółka ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niezapłacenia przez Nabywcę w terminie choćby części należnej raty określonej w § 5 umowy deweloperskiej, pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej przez Spółkę do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia tego wezwania chyba, że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 11. Spółka ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu (i miejsca postojowego) lub do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi i prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie, co najmniej 60 dni chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 12. W przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis roszczenia Nabywcy do księgi wieczystej i doszło do odstąpienia od Umowy przez Spółkę, Nabywca zobowiązany jest niezwłocznie wyrazić zgodę na wykreślenie tego roszczenia o przeniesienie własności Lokalu (oraz udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego) w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 13. W przypadku skutecznego odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron: a) Spółka zwróci Nabywcy – zarachowane na jej rachunku bankowym kwoty wpłacone na poczet ceny sprzedaży - w terminie 30 (trzydziestu) dni, od daty odstąpienia od Umowy, nie wcześniej jednak niż w terminie 7 dni od daty zwrotu Lokalu (i miejsca postojowego) przez Nabywcę, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy dokonane przez Nabywcę wpłaty, po ewentualnym potrąceniu z nich przysługujących Spółce od Nabywcy wymagalnych roszczeń pieniężnych. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane, b) bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - w sytuacjach wskazanych w § 10 ust. 1, punkty od 1) do 14) oraz w §10 w ustępach 10 i 11 umowy deweloperskiej - wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na tymże mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, z innego powodu niż wynikające w § 10 ust. 1 punkty od 1) do 14) oraz §10 w ustępach 10 i 11 umowy deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu poprzednim. 15. W przypadku odstąpienia lub wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron umowy, albo rozwiązania umowy, Nabywca zobowiązany jest do zwrotu lokalu mieszkalnego (i miejsca postojowego) będącego przedmiotem niniejszej umowy Deweloperowi w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od daty odstąpienia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
- 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,
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; - **nie dotyczy / w trakcie budowy- do zapoznania się po zakończeniu inwestycji B1**
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; **nie dotyczy / w trakcie budowy - do zapoznania się po zakończeniu inwestycji B1**
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; - **nie dotyczy / w trakcie budowy do zapoznania się po zakończeniu inwestycji B1-**
- 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 **Warmińsko-Mazurskim Banku Spółdzielczym z siedzibą w Pisz** Oddział w Olsztynie, prowadzącym otwarty 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. 825,1705,1784,1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

Deweloper oświadcza, że:

1. Może zostać zaciągnięty kredyt inwestycyjny dla budynku nr B1 na realizację “ I etapu - inwestycji Bukowa Przysań B1” opisanego powyżej .
2. W przypadku zabezpieczenia kredytu wpisem hipoteki lub hipotek na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie “Bukowa Przysań B1”, Deweloper zobowiązuje się do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawa do lokalu uzyskać od wierzyciela hipotecznego zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu z nieruchomości oraz, że w chwili zawarcia umowy przenoszącej prawa – przedmiot umowy będzie wolny od wszelkich obciążeń hipotecznych, co oznacza, że wyżej opisane hipoteka nie zostanie przeniesiona do nowo utworzonej księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu.
3. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług VAT, przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet ceny przez Nabywcę, ulegną one odpowiedniemu zmniejszeniu, a w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze przez Nabywcę części ceny. O zmianie stawki podatku VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej sytuacji z jednoczesnym wskazaniem czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny.
4. W przypadku zmiany przez Dewelopera ceny przedmiotu tej umowy, w związku ze zmianą stawki podatku VAT, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny.
5. W przypadku opisanym w pkt. 3 i 4 zwrot środków na wskazany rachunek bankowy Nabywcy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej wystawionej przez Dewelopera, tj.: w terminie 7 dni od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
6. Rozliczenie końcowe ceny sprzedaży uwzględniające ewentualne roboty dodatkowe zlecone deweloperowi przez Nabywcę i ewentualne różnice

w powierzchni lokalu (metrażu) wynikające z projektu a pomiarem powykonawczym lokalu - (z wyjątkiem zmian w metrażu wynikłych ze zleconych dodatkowo deweloperowi robót, polegających na postawieniu dodatkowych ścian działowych lub zmian w ich usytuowaniu prowadzących do zwiększenia powierzchni podstawy tych ścian i zmniejszenia powierzchni lokalu wobec wyjściowej projektowanej, które nie będą stanowiły podstawy do zmiany ceny sprzedaży i zwrotu części ceny wynikającej z tych zmian) - cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej różnicy – na plus lub na minus – uwzględnione zostanie w rozliczeniu końcowym, które nastąpi po zakończeniu budowy i dokonaniu pomiarów powykonawczych. Niniejsza korekta ceny odpowiadać będzie iloczynowi różnicy powierzchni lokalu, wynikającym z inwentaryzacji powykonawczej w stosunku do powierzchni projektowej i ceny 1 m². Rozliczenie powierzchni z tytułu pomiarów zostanie przesłane drogą elektroniczną lub listem poleconym oraz staje się wymagalne w terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia Nabywcy tegoż rozliczenia. Deweloper zaś zwróci ewentualną różnicę w cenie lokalu na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, w terminie 14 dni licząc od dnia podpisania aneksu do umowy deweloperskiej zmieniającego metraż lokalu.

7. O zmianach powierzchni, o których mowa w pkt. 6, Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę przed odbiorem lokalu. W przypadku wystąpienia opisanej różnicy pomiędzy metrażem wynikającym z projektu a pomiarem powykonawczym lokalu, która nie jest zmianą w metrażu, wynikłą ze zleconych dodatkowo deweloperowi robót, polegających na postawieniu dodatkowych ścian działowych lub zmian w ich usytuowaniu prowadzących do zwiększenia powierzchni podstawy tych ścian i zmniejszenia powierzchni lokalu wobec wyjściowej projektowanej - Nabywca ma prawo od umowy odstąpić w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianach w powierzchni.

8. W przypadku, gdyby różnica w powierzchni zwiększała cenę, a Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy z tego tytułu – będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera kwoty wynikającej ze wzrostu ceny związanego ze wzrostem powierzchni lokalu, która zostanie wprowadzona aneksem do umowy deweloperskiej w terminie wskazanym w aneksie a przed zawarciem umowy przenoszącej własność.

9. W przypadku, gdyby różnica w powierzchni zmniejszała cenę, a Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy z tego tytułu - będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej części ceny, co potwierdzone będzie stosownym aneksem zawartym do umowy deweloperskiej a wypłata nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę w tymże aneksie w terminie 14 dni od dnia podpisania aneksu zmieniającego metraż.

10. Nabywca zobowiązany jest po przejęciu lokalu mieszkalnego protokołem odbioru do dalszego wykańczania Lokalu:

- do niezwłocznego – najpóźniej w ciągu 7 dni od daty podpisania tego protokołu – zawarcia z dostawcą energii elektrycznej (zakładem energetycznym) stosownej umowy o dostawę energii elektrycznej

- do wywozu odpadów budowlanych związanych z wykończeniem przejętego lokalu mieszkalnego, we własnym zakresie a na żądanie sprzedającej Spółki do przedłożenia rachunków, faktur, paragonów bądź innych dokumentów potwierdzających odbiór tychże odpadów.

11. ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady Lokalu na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

12. Spółka nie odpowiada za wady Lokalu będące następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji.

13. Nabywca został poinformowany, że przeprowadzenie w Lokalu zmian oddziałujących w jakikolwiek sposób na konstrukcję budynku lub mogących wpływać niekorzystnie na stan innych lokali lub części budynku wymaga zgody projektanta i właściwych władz oraz uzyskania zgody Spółki i powinno być przeprowadzone zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. W związku z powyższym Spółka nie ponosi odpowiedzialności za szkody wywołane w Lokalu, innych lokalach oraz budynku, spowodowanych działaniami Nabywcy nieodpowiadającymi określonym wyżej wymogom.

14. Sprzedająca Spółka jawna ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, przy czym bieg terminu gwarancji rozpoczyna się od dnia przekazania lokalu Nabywcy, zaś odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady lokalu wynosi 5 (pięć) lat.

15. Gwarancja za wady fizyczne nie obejmuje robót wykonanych przez Nabywcę we własnym zakresie oraz gwarancją nie są objęte przeróbki instalacji i innych robót, które nie są wymienione w niniejszej umowie.

16. Nabywca otrzyma instrukcję użytkowania lokalu oraz kartę gwarancyjną w dniu odbioru przedmiotu umowy, do których Nabywca zobowiązuje się bezwzględnie stosować i przestrzegać.

17. Nabywca zobowiązany jest do zgłaszania w formie pisemnej ujawnionych w okresie gwarancji wad i usterek.