

PROSPEKT INFORMACYJNY

Grudziądzka 115 C



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GRUPA MARROW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS : 0000989382	
Adres	87-100 Toruń, ul. Polna 100, lok. 6B	
Numer NIP i REGON	NIP: 8792741382	REGON: 522933868
Numer telefonu	+ 48 508 339 991	
Adres poczty elektronicznej	info@marrow.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.marrow.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Grupa Marrow spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana w dniu 26.08.2022r. do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000989382. Grupa Marrow sp. z o.o. ma dwóch udziałowców, tj. Marrow Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Entoris spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Holding spółka komandytowa. Głównym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości oraz działalność w zakresie architektury i inżynierii.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Brak	
Adres	

Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Brak	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Rybaki 1-5, 87-100 Toruń
Data rozpoczęcia	Grudzień 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.10.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Adres	ul. Grudziądzka 115 C, 87-100 Toruń
	Numery ewidencyjne działek przedsięwzięcia deweloperskiego	nr geod. 587/2 obr.38

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

	Powierzchnia działek przedsięwzięcia deweloperskiego łącznie	0,1593 ha
Numer księgi wieczystej	TO1T/00005051/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	hipotekę umowną w kwocie 0,02-zł (dwa grosze) na rzecz Czesławy Jundziłłowej z domu Załęskiej z Torunia do łącznej odpowiedzialności na nieruchomościach Mokre karta 38A i Mokre karta 465	
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⁾	Brak w sąsiedztwie inwestycji, obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe lub świetlne, wpływających na warunki życia.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 132/11 Rady Miasta Torunia z dnia 30 czerwca 2011 r.
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- jako adaptacja funkcji istniejącej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	

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

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	3 kondygnacje + poddasze użytkowe w przypadku dachu stromego
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	15% powierzchni terenu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na jedno mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

	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	Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej w tym również poprzez publiczny ciąg pieszo- jezdny
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej - Odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg i parkingów do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu - zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych - w przypadku lokalizowania nowych sieci ciepłowniczych należy przewidzieć dla nich pasy eksploatacyjno-remontowe, dostępne dla ekip techniczno-remontowych, obejmujące teren nad przebiegiem projektowanych sieci ciepłowniczych oraz pasy o szerokości minimum 3 m z obu stron sieci, bez zabudowy, zadrzewień i małej architektury, - zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci, - zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, - dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego rzeczowo gestora, - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp.;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów,	Przeznaczenie terenu	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33.07-ZD1, ustala się: 1) przeznaczenie: a) podstawowe: teren ogrodów działkowych,
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	

znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna powierzchnia zabudowy	b) dopuszczalne: zieleń urządzona, otwarte ciek i zbiorniki wodne, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, miejsca postojowe wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia podstawowego, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
	Maksymalna wysokość zabudowy	2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	a) nakaz zastosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówki, b) zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących altan na funkcje mieszkaniowe całoroczne, c) dopuszcza się przebudowę istniejących altan w celu poprawy ich walorów architektonicznych i funkcjonalnych;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych, 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania, 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania; 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: a) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m, b) dachy dowolne, c) maksymalna powierzchnia zabudowy altan 25 m ² , d) nakaz zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego, e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - jedno miejsce na 5 ogrodów, f) nakaz zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych g) dopuszcza się zmianę przebiegu lub skanalizowanie istniejących cieków wodnych z zakazem ich likwidacji; 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno

	dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych; 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dla potrzeb obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych; 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KL 2 (ul. Lotników) oraz 33.07-KD(D)1, b) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez wyznaczenie - w porozumieniu z gestorami sieci - pasów eksploatacyjno-remontowych bez zabudowy, zadrzewień i małej architektury, dostępnych dla ekip techniczno-remontowych; 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, d) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego rzeczowo gestora; 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania; 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.
--	---

	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33.07-U2 ustala się: 1) przeznaczenie: a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu: administracji, handlu detalicznego o pow. sprzedaży do 2000 m² (z wyłączeniem stacji paliw), gastronomii, kultury, obsługi turystyki (np. hotel), innych usług dla ludności (np. poradnie medyczne), itp., b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie od strony drogi oznaczonej symbolem 33.07-KD(D)1 i na kondygnacjach powyżej parteru od strony ul. Żwirki i Wigury, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym - dotyczy elewacji od strony ulic: Grudziądzkiej oraz Żwirki i Wigury, b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, c) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych; 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych, b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania; 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: a) w przypadku grodzienia - nakaz zastosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych, b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach; 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalne linie zabudowy (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, oraz obiektów małej architektury) - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. d, b) dopuszcza się remonty istniejących budynków z wyłączeniem budynków położonych na działce nr 608,
--	---

	c) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość budynków 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 25 m ponad poziom terenu, d) lokalizacja dopuszczanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem - wschodnia granica lokalizacji dopuszczanej jest tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, e) nachylenie połąci dachowych - do 45o, f) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej, g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: ☐ 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, ☐ 20 miejsc na 100 zatrudnionych, ☐ 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, h) nakaz zachowania min. 15% powierzchni działek budowlanych jako biologicznie czynnej, i) dla dopuszczonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość - 6 m, j) dopuszcza się zmianę przebiegu lub skanalizowanie istniejących cieków wodnych z zakazem ich likwidacji; 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych; 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m², b) dopuszcza się podziały wynikające z regulacji stanu prawnego oraz scalenia wydzielonych nieruchomości celem utworzenia większej działki budowlanej, c) dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na
--	---

	warunkach wynikających z przepisów odrębnych; 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 33.07-KD(D)1 z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej poprzez publiczny ciąg pieszo-jedyny oznaczony symbolem 33.07-KDx1 oraz poprzez istniejący zjazd z ul. Żwirki i Wigury - na warunkach wydanych przez zarządcę drogi, b) obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych; 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg i parkingów (poprzez urządzenia podczyszczające) do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych, d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, e) w przypadku lokalizowania nowych sieci ciepłowniczych należy przewidzieć dla nich pasy eksploatacyjno-remontowe, dostępne dla ekip techniczno-remontowych, obejmujące teren nad przebiegiem projektowanych sieci ciepłowniczych oraz pasy o szerokości minimum 3 m z obu stron sieci, bez zabudowy, zadrzewień i małej architektury, f) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci, g) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i
--	---

	projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, h) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego rzeczowo gestora, i) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp.; 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania; 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych 0%. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33.07-U1 ustala się: 1) przeznaczenie: a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu: administracji, handlu detalicznego o pow. sprzedaży do 2000 m² (z wyłączeniem stacji paliw), gastronomii, kultury, obsługi turystyki (np. hotel), innych usług dla ludności (np. poradnie medyczne), itp., b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym - dotyczy elewacji od strony ulic: Grudziądzkiej oraz Kozackiej, b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, c) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych; 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
--	---

		5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: a) w przypadku grodzienia - nakaz zastosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych, b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach; 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalne linie zabudowy (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, oraz obiektów małej architektury) - zgodnie z rysunkiem planu, b) zakaz rozbudowy i nadbudowy części istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu a nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem lit c, c) dopuszcza się remonty istniejących budynków, d) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość budynków 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 25 m ponad poziom terenu, e) nachylenie połaci dachowych - do 45o, f) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej, g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: ☐ 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, ☐ 20 miejsc na 100 zatrudnionych, h) nakaz zachowania min. 15% powierzchni działek budowlanych jako biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem: ustalenie nie dotyczy działek nr: 548/2, 548/1, 550/2 w przypadku utrzymania istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenu, i) dla dopuszczonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość - 6 m, j) dopuszcza się zmianę przebiegu lub skanalizowanie istniejących cieków wodnych z zakazem ich likwidacji; 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna
--	--	---

		maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych; 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m², b) dopuszcza się podziały wynikające z regulacji stanu prawnego oraz scalenia wydzielonych nieruchomości celem utworzenia większej działki budowlanej, c) dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych; 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: a) obsługa komunikacyjna działek nr: 548/2, 548/1, 550/2 poprzez zjazdy z jezdni ul. Kozackiej z zastrzeżeniem lit.b, b) dopuszcza się wjazd na działki nr 550/2 i 548/1 na zasadzie prawoskrętu z zachodniej jezdni ul. Grudziądzkiej w miejscu oznaczonym na rysunku planu - na warunkach wydanych przez zarządcę drogi, c) dla pozostałej części terenu obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 33.07-KD(D)1, z zastrzeżeniem lit. d, d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 33.07-KDx1 - na warunkach wydanych przez zarządcę drogi, e) obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych; 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej
--	--	---

		zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg i parkingów (poprzez urządzenia podczyszczające) do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych, d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, e) w przypadku lokalizowania nowych sieci ciepłowniczych należy przewidzieć dla nich pasy eksploatacyjno-remontowe, dostępne dla ekip techniczno-remontowych, obejmujące teren nad przebiegiem projektowanych sieci ciepłowniczych oraz pasy o szerokości minimum 3 m z obu stron sieci, bez zabudowy, zadrzewień i małej architektury, f) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci, g) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, h) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego rzeczowo gestora, i) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp.; 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: a) dla działek nr 548/2, 548/1, 550/2 - nie występuje potrzeba określania, b) dla pozostałej części terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie, z zastrzeżeniem: zakaz zmiany
--	--	--

		użytkowania altan w obrębie istniejących ogrodów działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne; 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych 0%. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 33.07-KDx1, 33.07- KDx2, ustala się: 1) przeznaczenie: a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-jezdny, b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania; 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji nośników reklamowych; 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b) przekrój jednoprzestrzenny, c) dopuszcza się nawierzchnie przepuszczalne z zastosowaniem materiałów nie stwarzających zagrożenia dla gleby i wód; 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych;
--	--	---

		8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania; 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi, b) dopuszcza się wjazd z zachodniej jezdni ul. Grudziądzkiej na zasadzie prawoskrętu w miejscu oznaczonym na rysunku planu - na warunkach wydanych przez zarządcę drogi, 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu, np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp. - na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi; 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania; 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.
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 ³	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty :	
	Forma architektoniczna:	
	Usytuowanie linii zabudowy:	
	Intensywność wykorzystania terenu	

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

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Nadziemna intensywność zabudowy	
	Wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Wszelkie informacje dostępne na stronie: https://mpu-torun.pl/?lang=pl&m=tab
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	

4

inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	Wszelkie informacje dostępne na stronie: https://bip.torun.pl/artukul/32583/51552/rejestr-decyzji-o-ustaleniu-lokalizacji-inwestycji-celu-publicznego-o-znaczeniu-powiatowym-i-gminnym
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

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

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	WaiB.6740.12.111.2024 CS WS z dnia 26.09.2025 r. Wydana przez : Prezydent Miasta Torunia Starosta Grodzki	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu użytkowanie budynku	Brak	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art.29 ust .1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. Zm.), oraz oznaczenie organu , do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 27.02.2026 r.	
	Zakończenie: 30.06.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Norma PN-ISO 9836:2022-07	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne inwestora 60% Wpłaty klientów 40%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty 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 ⁵ środków nabywcy	<u>Środki ochrony wpłat nabywcy.</u> 1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy 2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49. 3. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego. 5. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania. 6. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 7. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie.	

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 000) 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

8. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.
9. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.
10. 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.
11. Koszty prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi deweloper.

Odstąpienie od umowy deweloperskiej.

12. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
13. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2, ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.
14. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
15. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2, ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
16. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego

17. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wypłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu

	kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego *albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego *w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. 18. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 19. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4. 20. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 21. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Opis poszczególnych etapów prac w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego	Procentowy podział kosztów etapów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego
	<i>I etap – do 30.04.2026 r.</i> - organizacja placu budowy tj. ogrodzenie terenu budowy, - wykonanie tymczasowych przyłączy wody i energii elektrycznej na potrzeby budowy, - ustawienie zaplecza budowy,	20 %

	- wykonanie wymiany gruntu pod fundamentami budynku, - wykonanie ław i stóp fundamentowych, - zasypanie fundamentów, - wykonanie podposadzkowej instalacji kanalizacji sanitarnej na poziomie parteru, - wykonanie podkładów betonowych pod posadzkami parteru, - wykonanie ścian nośnych parteru i stropu nad parterem	
	II etap – do 31.10.2026 r. - wykonanie ścian nośnych I piętra, - wykonanie stropu nad I piętrem, - wykonanie ścian nośnych II piętra i stropu nad II piętrem, - wykonanie ścian nośnych poddasza i stropu (żelbetowego) nad poddaszem	20 %
	III etap – do 31.01.2027 r. - wykonanie więźby dachowej, - wykonanie poszycia dachowego, - montaż stolarki okiennej, - wykonanie okablowania instalacji elektrycznej i teletechnicznej, - wykonanie tynków, - wykonanie pionów instalacji wod-kan., pionów wentylacji, pionów c.o.	20 %
	IV etap – do 31.03. 2027r. - wykonanie podejść instalacji wod-kan., podejść instalacji c.o., - wykonanie posadzek betonowych , - montaż drzwi do mieszkań, - wykonanie sufitu podwieszanego nad poddaszem	20%
	V etap – do 30.06. 2027 r.	

	- wykonanie elewacji, - wykonanie robót drogowych i elementów małej architektury, - wykonanie terenów zielonych, - montaż osprzętu elektrycznego, - montaż grzejników, - montaż drzwi aluminiowych - uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	20 %
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie waloryzowana. Zmiana ceny jest możliwa tylko w przypadku zmiany stawki podatku VAT i może być podwyższona lub obniżona o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Zmiana dotyczyć może wyłącznie rat niezapłaconych do chwili zmiany stawek podatku VAT. W takiej sytuacji Nabywca w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu lub zmniejszeniu ceny, ma prawo od odstąpić od umowy deweloperskiej.	

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

	Nabywcy	Dewelopera
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 umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22	1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu

	prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o	notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	--	--

	której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.	
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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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, 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank S.A.

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, o której mowa w 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	...m2
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Od 10 900 zł brutto/m2 do 11 700 zł brutto/m2

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Termin przeniesienie prawa własności do dnia 30.11.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku , w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	3 kondygnacje + poddasze użytkowe
	Technologia wykonania	- ławy i stopy fundamentowe żelbetowe - ściany fundamentowe z bloczków betonowych - ściany nośne z pustaka poryzowanego - stropy żelbetowe typu Filigran - ściany działowe wykonane z pustaków poryzowanych - dach skośny z więźbą tradycyjną - poszycie dachu skośnego z blachy na rąbek, - balkony żelbetowe wykończone płytką ceramiczną w systemie wentylowanym - elewacja - tynk wykonany metodą lekką-mokrą wg projektu technicznego - schody klatek schodowych żelbetowe - tynki gipsowe III kategorii na ścianach - podłoga klatki schodowej płytka gressowa
	<u>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości :</u> WNĘTRZE - klatki schodowe tynkowane, szpachlowane gładzią gipsową i malowane wg projektu aranżacji wnętrz - barierki i balustrady klatki schodowej ze stali wg projektu aranżacji wnętrz - drzwi wejściowe mieszkań antywłamaniowe o parametrach minimum RC2 i dB 42 - stolarka okienna klatek schodowych PCV obustronna okleina drewnopodona (kolor wg projektu wnętrz) - drzwi do klatki schodowej i wiatrołapu aluminiowe (kolor wg projektu wnętrz) - winda elektryczna - grzejniki płytowe - parapety wewnętrzne z konglomeratu - płytki gressowa na podłodze	

	TEREN WOKÓŁ BUDYNKU - ciągi jezdne i pieszce oraz parkingi zewnętrzne z kostki brukowej - zieleń wokół budynku zgodnie z projektem zieleni - śmietnik - teren zamknięty, ogrodzony płotem - stojaki zewnętrzne na rowery - ławka Deweloper zastrzega sobie możliwość zastąpienia opisanych powyżej materiałów i technologii budowlanych, innymi o tożsamy lub lepszych parametrach do podanych w niniejszym dokumencie.	
	Liczba lokali w budynku	16
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	17 miejsc parkingowych zewnętrznych
	Dostępne media w budynku	woda zimna i ciepła, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna, ogrzewanie miejskie
	Dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr położony na piętrze budynku.....	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny składający się z:..... o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej..... m²	
	<u>Zakres i standard prac wykończeniowych lokalu mieszkalnego:</u> - ściany nośne i działowe tynkowane tynkiem gipsowym kategorii III (ściany bez gładzi gipsowej i malowania) - sufity parteru, I piętra i II piętra na stropach typu filigran z warstwą gładzi wyrównującej (bez finalnego gipsowania i malowania), - sufit poddasza z płyt kartonowo-gipsowych podwieszanych na ruszcie systemowym (wypełnione tylko spoiny, bez malowania) - okna PCV, od środka kolor biały, od zewnątrz kolor drewnopodobny - parapety wewnętrzne z konglomeratu - drzwi wejściowe do mieszkań antywłamaniowe minimum RC2, 42 db	

	- balkon – płyta betonowa wykończona płytką ceramiczną na regulowanych podstawkach – balkon wentylowany -rolet nadstawne z pancerzem, z silnikiem, sterowane elektrycznie - część mieszkań na parterze z ogródkami – wg projektu instalacje: - wodno-kanalizacyjna zgodna z projektem - elektryczna zgodna z projektem - telewizji naziemnej i satelitarnej - telefoniczna i telewizji kablowej TVK - komputerowa - domofonowa - światłowodowa - uziemiająca i odgromowa Deweloper zastrzega sobie możliwość zastąpienia opisanych powyżej technologii i materiałów budowlanych, innymi o tożsamych lub lepszych parametrach do podanych w niniejszym dokumencie.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Samodzielność lokalu mieszkalnego jest wydawana przez Prezydenta Miasta Torunia na wniosek Dewelopera, po uzyskaniu przez Dewelopera prawomocnej Decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego, w obowiązującym terminie administracyjnym.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Najpóźniej do dnia 30.11.2027 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cen lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

* niepotrzebna skreślić

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór 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.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-