



DATA SPORZĄDZENIA PROSPEKTU: 01 kwietnia 2026 R.

PROSPEKT INFORMACYJNY

"Osiedle Akacyjne zacisze"

budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej

NA TERENIE DZIAŁEK OZNACZONYCH W EWIDENCJI GRUNTÓW NR 348/1 OBRĘB ŁAJSKI W GMINIE WIELISZEW





ROBEX HOUSE sp. z o.o.

STAN NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Robex House sp. z o.o. nr KRS – 0000882343 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. Batorego 27 05-120 Legionowo Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 5361952552	REGON, o ile taki posiada 388184290
Numer telefonu	730 000 731	
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupa-pk.pl	
Numer faksu	nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.grupa-pk.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

ROBEX HOUSE sp. z o.o.
ul. Batorego 27, 05-120 Legionowo
NIP 5361952552 REGON 388184290

Adres	Dziewięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących B1-B9 Wieliszew 05-420, Modlińska 167A-167J
Data rozpoczęcia	01.06.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.07.2025
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne (bud. A i B)– 4 lokale Łajski 05-119, Kościelna 7Y,7X,7W,7V
Data rozpoczęcia	31.03.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.07.2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Legionowo 05-120, Parkowa 26 Trzy budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie szeregowej
Data rozpoczęcia	Wrzesień 2021 r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.04.2023
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	Ul. Akacyjowa 7 , Łajski (05-119) Działka 348/1 OBRĘB ŁAJSKI W GMINIE WIELISZEW
Nr księgi wieczystej	KW WA1L/00012485/3

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji UCHWAŁA Nr 41/IX/2007
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza i zabudowa zagrodowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi - 8MN/MR
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,35

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

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

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

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie określono minimalnej intensywności zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	10 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustala się Na terenie zakazuje się: - lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: • infrastruktury technicznej, • dróg i urządzeń komunikacyjnych, - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków: • do gruntu, • do wód powierzchniowych, - tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, - prowadzenia działalności (usługowej lub rolniczej), której uciążliwość wykracza poza granice działki. Obowiązuje: - Nakaz stosowania ekologicznych źródeł ciepła: • energia elektryczna, • gaz (sieciowy lub z butli), • olej opałowy niskosiarkowy ($\leq 0,3\%$), • inne ekologiczne nośniki energii. - Kominki: • dopuszczalne wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania (nie podstawowe) - ochrona istniejącej zieleni: • drzew, • krzewów, • ich skupisk, - zakaz nieuzasadnionej likwidacji zieleni, - obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na dzień sporządzenia prospektu, na podstawie map zagrożenia powodziowego/ryzyka powodziowego udostępnianych w ramach ISOK (Hydroportal), działka ewidencyjna nr 348/1 (obręb Łajski, gm. Wieliszew) nie jest położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na dzień sporządzenia prospektu działka ewid. nr 348/1 (teren 8MN/RM) nie leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Na dzień sporządzenia prospektu nie wyznaczono terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenów MN/RM, w tym 8MN/RM, odbywa się przez: - drogi publiczne oznaczone symbolami: - KDZ – droga zbiorcza, - KDL – droga lokalna, - KDD – droga dojazdowa, - ciągi pieszo-jezdne KPJ (jeżeli przylegają do działki)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) obowiązek wyposażenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci, powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy: - wodociągową, - kanalizacji sanitarnej, - gazową, - elektryczną, - telekomunikacyjną. 2) lokalizację podstawowych urządzeń liniowych, podziemnego i naziemnego uzbrojenia, niezbędnego dla obsługi terenów: - w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnym z zachowaniem przepisów odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcą

		drogi, b. w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do przewodów w celu ich konserwacji, c. w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami wymienionymi w pkt a. i b. pod warunkiem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów. 3) plan ustala możliwość lokalizacji sieciowych przepompowni ścieków i stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, 4) lokalizację przepompowni przydomowych ustala się na terenach działek, 5) obowiązek zachowania istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę urządzeń w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych, 6) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji. 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe plan ustala: 1) podstawowym źródłem będą wodociągi istniejące w ulicach: Kościelnej, Nowodvorskiej, Piaskowej i Akacyjowej, zasilane z ujęcia i stacji wodociągowej w Wieliszewie, 2) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci wodociągowej.
--	--	---

		3) podłączenie nowych odbiorców do sieci oraz dostawa wody następować będzie na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią. 3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych plan ustala: 1) odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjno - pompowym poza obszar objęty planem do układu kanalizacji Obrzeża Zalewu Zegrzyńskiego, 2) odbiór ścieków zapewniać będą kanały sanitarne istniejące w ulicach: Kościelnej, Nowodvorskiej, Piaskowej i Akacyjnej, 3) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących kanałów sanitarnych grawitacyjnych i ciśnieniowych, urządzeń zbiornikowo-tłocznych (przepompowni ścieków) i przyłączy do sieci. 4) podłączenie nowych odbiorców do sieci następować będzie na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią. 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala: 1) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub za pośrednictwem kanałów deszczowych do Kanału Bródnowskiego, zawsze na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach, 2) wody opadowe na terenach zabudowy jednorodzinnej mogą być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowywane na działkach, 3) wody odprowadzane z ulic, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych mogą być kierowane do Kanału Bródnowskiego po oczyszczeniu, zgodnie z odrębnymi przepisami, określającymi warunki jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód powierzchniowych i
--	--	--

		do ziemi. 5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala: 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia, 2) budowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym skablowanie istniejących sieci napowietrznych) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny, 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, 4) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg: a. linii energetycznych, b. stacji trafo 15/0,4 kV na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, 5) możliwość lokalizacji: a. słupowych stacji trafo w liniach rozgraniczających dróg. b. stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe. 6) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV - 40m (po 20m od osi linii na stronę), 7) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, 8) w strefach bezpieczeństwa obowiązuje: a. zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi, b. możliwość lokalizacji innych obiektów, niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi po uzyskaniu opinii
--	--	--

		zakładu energetycznego, 9) szerokość stref bezpieczeństwa dla linii kablowej 15 kV przebiegającej poza liniami rozgraniczającymi drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; zagospodarowanie w strefie bezpieczeństwa wymaga opinii Zakładu Energetycznego, 10) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan ustala możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu, 11) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną, przebudowa istniejącej sieci może być zrealizowana przez właściciela sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci. 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala: 1) ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%). Kominki stanowią jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów, 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych. 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych plan ustala: 1) możliwość gazyfikacji, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego, 2) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia po jej
--	--	--

		rozbudowie, 3) rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy, 4) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, 5) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń od strony drogi, otwieranych na zewnątrz; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej, 6) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu. 8. W zakresie telekomunikacji plan ustala: 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi, 2) możliwość przebiegu telefonicznych linii napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci, 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego. 9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala: 1) gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami uchwalonym przez Radę Gminy Wieliszew, 2) gromadzenie i segregację odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, w 4 typach oznaczonych pojemników: a. na odpady wymieszane przeznaczone
--	--	---

		na składowisko, b. surowce wtórne, c. odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, d. wydzielone odpady niebezpieczne. 3) możliwość lokalizacji pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.
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 ⁵	Przeznaczenie terenu	8MN/RM - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna + zabudowa zagrodowa MN / MN/RM / RM - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zagrodowa 1MW - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 1UO/US - Usługi oświaty i sportu KDZ / KDL / KDD / KPJ - Drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne
	Maksymalna intensywność zabudowy	8MN/RM – 0,35 MN / MN/RM / RM – 0,5 1MW – 0,6 1UO/US – 0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	8MN/RM - nie określono minimalnej MN / MN/RM / RM - minimalny – 0,05 , maksymalny – 0,50 1MW – nie określono minimalnej 1UO/US - nie określono minimalnej
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	8MN/RM – 30 % MN / MN/RM / RM – 25 % 1MW – 30 % 1UO/US – 20 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	8MN/RM – 10 m MN / MN/RM / RM – 9 m 1MW – 13 m 1UO/US - 10 m

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

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	8MN/RM – 60 % MN / MN/RM / RM – 60 % 1MW – 50 % 1UO/US – 30 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	8MN/RM - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny MN / MN/RM / RM - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny 1 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy 1MW - 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny 1UO/US - 1 miejsce postojowe/30 m2 powierzchni użytkowej usług
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	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	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 czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego, w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, przewidziane lub możliwe do realizacji są inwestycje celu publicznego wynikające z dokumentów planistycznych, strategii rozwoju gminy oraz zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego, w szczególności obejmujące: 1. Budowę, rozbudowę, modernizację lub przebudowę infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: - o sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, - o sieci wodociągowej, - o sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz gazowych, realizowane etapowo, w zależności od potrzeb oraz dostępności środków finansowych. 2. Budowę, przebudowę lub modernizację dróg publicznych, w tym: - o jezdni, - o chodników, - o infrastruktury pieszo-rowerowej, - o oświetlenia drogowego, realizowane w ramach zadań własnych gminy lub

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.

		innych właściwych zarządców dróg. 3. Inne inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym, w szczególności: ○ obiekty oświatowe, ○ obiekty sportowe i rekreacyjne, ○ obiekty administracji publicznej, które mogą być realizowane w przyszłości zgodnie z obowiązującymi lub projektowanymi aktami planowania przestrzennego. Na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego nie są znane decyzje administracyjne ani prawomocne pozwolenia na budowę dotyczące inwestycji celu publicznego w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia, których realizacja w sposób istotny i bezpośredni mogłaby negatywnie oddziaływać na warunki korzystania z nieruchomości objętej przedsięwzięciem. Jednocześnie informuje się, że w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia nie są przewidziane inwestycje takie jak: • autostrady i drogi ekspresowe, • linie kolejowe nowej budowy, • porty lotnicze, • oczyszczalnie ścieków, • elektrownie, • linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, • inne instalacje mogące powodować ponadnormatywne oddziaływanie środowiskowe. Informacje zawarte w niniejszej części prospektu mają charakter informacyjny i odzwierciedlają stan wiedzy dewelopera na dzień jego sporządzenia. Realizacja wskazanych inwestycji zależy od decyzji właściwych organów oraz dostępności
--	--	---

		środków finansowych i może ulec zmianie.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Na dzień sporządzenia prospektu deweloper nie dysponuje danymi o decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących inwestycji zlokalizowanych w promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia. Dane te są gromadzone w rejestrze prowadzonym przez właściwy organ gminy; w przypadku pozyskania informacji prospekt zostanie uzupełniony zgodnie z obowiązującymi przepisami
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	DUŚ MS-EKO, Stacja przeładunku i magazynowania odpadów ul. Sikorskiego, 21.12.2020 nr 145/20 Informacje wskazane powyżej odnoszą się do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanych dla inwestycji zlokalizowanych w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim i obejmują wyłącznie fakt ich wydania.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązują uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania
	miejscowych planach odbudowy	W promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązują miejscowe plany odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Hydrografia – mapy zagrożenia powodziowego https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP&moduleId=gpMZP warstwa – Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

	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	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	https://www.wieliszew.pl/page/inwestycje https://wieliszew.e-mapa.net Warstwa: Pozwolenia na budowę

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1565/25 z dnia 10 grudnia 2025 - Starosta Legionowski	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
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 2021 r. poz. 2351, 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 – maj 2026 zakończenie – listopad 2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej Odstęp pomiędzy budynkami – najmniejsza odległość - 8 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma - PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne – 100 % kredyt – 0 %

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

ROBEX HOUSE sp. z o.o.

ul. Batorego 27, 05-120 Legionowo

NIP 5361952552 REGON 388184290

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nabywca dokonuje wpłat na wydzielony indywidualny rachunek wskazany w umowie deweloperskiej. Wpłata środków z tego rachunku nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank Spółdzielczy w Legionowie zakończenia wskazanego w dyspozycji wypłaty etapu realizacji inwestycji, po kontroli placu budowy i sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia danego etapu.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Legionowie	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	etap I wykonanie projektu architektonicznego i branżowego, marketing i reklama, korytowanie i prace ziemne Wykonanie ścian fundamentowych budynku, ocieplenia ścian fundamentowych wraz z izolacją przeciwwodną, zasypanie fundamentów piaskiem, ułożenie warstwy betonu podkładowego, wykonanie poziomów hydraulicznych w budynkach – 20 % - zakończenie etapu 15.07.2026 etap II murowanie ścian parteru ze stropem i schodami, murowanie ścian piętra (bez ścian działowych) – 20 %- zakończenie etapu 31.12.2026 etap III wykonanie konstrukcji dachu, pokrycia dachowego wraz z obróbkami, montaż okien na budynkach. – 20 %- zakończenie etapu 31.03.2027 etap IV Wykonanie ścian działowych, wykonanie pionów hydraulicznych PCV w ścianach budynków, wykonanie instalacji CWU w budynkach bez źródła ogrzewania, wykonanie instalacji elektrycznych (bez WLZ i uzbrojenia rozdzielni wewnętrznej), wykonanie instalacji elektrycznych niskonapięciowych w budynkach (bez WLZ i uzbrojenia rozdzielni wewnętrznej) - 15 % - zakończenie etapu 31.05.2027 Etap V wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynkach bez kotłowni i źródła ciepła, wykonanie ocieplenia na elewacji zewnętrznej bez tynku, Wykonanie tynków wewnętrznych gipsowych w budynkach, wykonanie robót posadzkarskich w budynkach, montaż drzwi wejściowych, wykonanie warstwy docieplenia stropu z wykończeniem g-k na drugiej	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	kondygnacji (bez spoinowania i gruntowania), rozłożenie kanałów wentylacyjnych instalacji rekuperacji bez jednostki sterującej.– 15 % - zakończenie etapu 31.08.2027 Etap VI wykonanie wewnętrznej linii zasilająca - WLZ, wykonanie wyprawy tynkarskiej , montaż kotłowni wraz z montażem źródła ciepła, montaż jednostki sterującej rekuperacji wykonanie ogrodzenia, montaż rozdzielni elektrycznych, wykonanie przyłączy wodociągowego i elektrycznego, montaż szamba , kostka brukowa, montaż bramy z siłownikiem i furtki, uprzątnięcie terenu, zakończenie budowy potwierdzone wpisem w dziennik budowy, uzyskanie decyzji dopuszczającej do użytkowania lub dokumentu równoważnego 10 % - zakończenie etapu do 30.11.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie jest waloryzowana. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT, pozostała do zapłaty cena zostanie obliczona według zmienionej stawki VAT, o czym Kupujący zostanie powiadomiony odrębnym pismem. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych we wzorze 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	
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	Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej będą określone we wzorze umowy deweloperskiej
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie	

istnieje.

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, 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 Banku Spółdzielczym w Legionowie, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Legionowie
- 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 lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,

- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
 - Bank Spółdzielczy w Legionowie korzysta także z następujących znaków towarowych: BRAK
- 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843). 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.