

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

23-02-2026

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO „STREFA.57 KOSTROGAJ – ETAP 1A”

REALIZOWANE W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „STREFA.57 KOSTROGAJ – etap I”

realizowanego w Płocku, ul. Bielska

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	ŻD PŁOCK BIELSKA 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Mławie wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001183434
Adres	ul. Długa 7, 06-500 Mława
Numer NIP i REGON	NIP: 5691914046 REGON: 542224903
Numer telefonu	tel: + 48 574 000 726
Adres poczty elektronicznej	plock@zeranski.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="https://www.zeranskidevelopment.pl/inwestycja/strefa-57-kostrogaj/">https://www.zeranskidevelopment.pl/inwestycja/strefa-57-kostrogaj/</a>

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
<p>ŻD PŁOCK BIELSKA 1 sp. z o. o. jest spółką celową powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „ STREFA.57 KOSTROGAJ – etap I ” w Płocku przy ul. Bielska 57, w ramach którego realizowane będzie m.in. zadanie inwestycyjne pn „ STREFA.57 KOSTROGAJ – ETAP 1A ”, którego rozpoczęcie planowane jest na II kwartał 2026 roku, a zakończenie prac budowlanych związanych z jego realizacją planowane jest w II kwartale 2028 roku.</p> <p>Jednym ze współników spółki ŻD PŁOCK BIELSKA 1 sp. z o. o. jest spółka ŻERAŃSKI sp. z o. o. (wcześniej Contigo Investments sp. z o. o.), spółka matka Grupy Żerański.</p> <p>Spółki z Grupy Żerański Capital zrealizowały i realizują:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Sienkiewicza Apartamenty Etap I” w Mławie, w ramach którego</li></ul>

został wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze oraz garażami podziemnymi, w skład którego wchodziło 95 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowo-handlowe. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia rozpoczęły się w październiku 2020 roku, a budynek został oddany do użytkowania w październiku 2022 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),

- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Mieszka Apartments” w Kwidzynie, w ramach którego wybudowany został budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze budynku oraz podziemnym garażem, na który składało się 56 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowe. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w czerwcu 2021 roku a budynek został oddany do użytkowania w czerwcu 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP I” w Mławie, w ramach którego zrealizowana została inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na parterze oraz garażami podziemnymi - na budynek składają się 82 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowo-handlowy. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w kwietniu 2021 roku a zakończyła się w październiku 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP II budynek A i B” w Mławie, w ramach którego realizowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z częścią usługową oraz garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, łącznie na 114 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale handlowo-usługowe. Budynki zostały oddane do użytkowania we wrześniu 2024 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),
- zadanie inwestycyjne pn. „Akacyjowa Aleja - budynek B1” w Wąbrzeźnie, realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Akacyjowa Aleja”, które będzie obejmować budowę pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, łącznie na 126 lokali mieszkalnych. Aktualnie trwają odbiory pierwszych mieszkań w danej inwestycji (prowadzone przez spółkę celową ŻD WĄBRZEŹNO AKACJOWA sp. z o. o.),
- zadanie inwestycyjne pn. „USTRONNA - etap I” w Łodzi, realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Ustronna”, które będzie obejmować budowę dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, łącznie na 238 lokali mieszkalnych. Zakończenie prac budowlanych związanych z realizacją etapu I zadania inwestycyjnego planowane jest najpóźniej do 15 lipca 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową ŻD ŁÓDŹ USTRONNA sp. z o. o.).

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

Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko ŻD PŁOCK BIELSKA 1 sp. z o. o. nie prowadzono ani nie prowadzi się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego.
---	---

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu	<p>Płock ul. Bielska 57</p> <p>Działka ewidencyjna nr 95/11, obręb 0005 Kostrogaj Przemysłowy, o powierzchni 16 654 m<sup>2</sup></p> <p>Deweloper planuje podział nieruchomości, a zadanie inwestycyjne będzie realizowane na części wskazanej powyżej działki.</p>
Numer księgi wieczystej	Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer <b>PL1P/00062129/7</b> dla działki ewidencyjnej numer 95/11.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>Brak wpisów w KW</p> <p><i>W dziale IV ww. księgi wieczystej pojawią się wzmianki wpisy/wpisy dot. hipoteki lub hipotek umownych, gdyż Deweloper planuje zaciągnięcie kredytu na realizację zadania inwestycyjnego I „STREFA.57 KOSTROGAJ - etap 1”, przy czym Deweloper będzie posiadać zaświadczenie dot. warunkowej zgody wierzyciela hipotecznego (Banku) na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna).</i></p> <p><i>Deweloper ponadto informuje, że w dziale IV opisanej wyżej księgi wieczystej w przyszłości mogą pojawiać się ujawnione na podstawie art. 20 ust. 5 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, dalsze wpisy roszczeń o ustanowienie hipotek z tytułu wierzytelności przysługujących innym nabywcom lokali, oferowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego/ z tytułu udzielonego im kredytu hipotecznego, ustanowione na rzecz banku hipotecznego dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu. Wpis roszczeń do ksiąg wieczystych nie wymaga zgody właściciela nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie.</i></p>
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy – księga jest prowadzona.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bezpośrednio sąsiedztwo ul. Bielska od południowo-wschodniej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo ul. Przemysłowej od północno-zachodniej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• w odległości ok. 2,5 km na północ od terenu planowanej inwestycji zlokalizowany jest kompleks zakładowy „Orlen”,</li> <li>• w odległości ok. 1,5 km na zachód od terenu planowanej inwestycji zlokalizowany jest Stadion oraz Hala Sportowa, ul. Łukasiewicza 34,</li> <li>• w odległości ok. 1 km na zachód od terenu planowanej inwestycji znajduje się Kościół Rzymskokatolicki ul. Kossobudzkiego 10,</li> <li>• sąsiedztwo marketu budowlanego “Castorama”, wraz z przynależnym do niego punktu nadawania i odbioru paczek, ul. Bielska 59A,</li> <li>• sąsiedztwo Banku Spółdzielczego “MAZOWSZE”, ul. Bielska 59,</li> <li>• sąsiedztwo Starostwa Powiatowego w Płocku, ul. Bielska 59,</li> <li>• sąsiedztwo marketu spożywczego “DINO”, ul. Przemysłowa 8,</li> <li>• sąsiedztwo marketu spożywczego “ALDI”, ul. Przemysłowa 6,</li> <li>• sąsiedztwo paczkomatu “Inpost”, ul. Przemysłowa 8,</li> <li>• sąsiedztwo salonu samochodowego “BUDMAT AUTO-PŁOCK”, ul. Bielska 55,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sąsiedztwo budynku Zarządu Dróg Powiatowych, Szkoleń BHP, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Płocku oraz Akademickiego Stowarzyszenia, ul. Bielska 57a,</li> <li>• sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, terenów usługowych, terenów zieleni, terenów niezagospodarowanych ,</li> <li>• w odległości ok. 300m na południowy zachód od terenu planowanej inwestycji znajdują się trzy galerie handlowe, ul. Tysiąclecia 2a, ul. Rembielińskiego 6B, ul. Przemysłowa 1,</li> <li>• sąsiedztwo przystanku autobusowego,</li> <li>• w odległości ok. 100m na zachód od terenu planowanej inwestycji znajduje się stacja paliw,</li> </ul>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr 1076/LXII/2024 Rady Miasta Płocka z dnia 29 lutego 2024 r. przystąpiono do sporządzania planu ogólnego miasta Płock.</p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płock, uchwalone przez Radę miasta Płocka, Uchwałą nr 565/XXXIII/2013 z dnia 26 marca 2013 r.</p> <p>Dostęp: <a href="https://nowybip.plock.eu/uchwaly/FlgCTmaE">https://nowybip.plock.eu/uchwaly/FlgCTmaE</a></p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez Radę miasta Płocka, Uchwałą nr 1033/LXIV/98 z dnia 19 maja 1998r.</p> <p>Dostęp: <a href="https://nowy.plock.eu/core/uploads/2021/02/PP-Plan_9-tekst.pdf">https://nowy.plock.eu/core/uploads/2021/02/PP-Plan_9-tekst.pdf</a></p>
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK
	Inne	Uchwała krajobrazowa, uchwalona przez Radę miasta Płocka, Uchwałą nr 351/XIX/2025 z dnia 27 listopada 2025r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	26P- plan przemysłu
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak ustaleń w planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	15m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak ustaleń w planie
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	• Odpowiednia ilość miejsc parkingowych
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	• Plan ustala nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy 3KZ1/4 w miejscach określonych na rysunku planu.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26P plan ustala możliwość wjazdów z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KL1/2.</li> <li>• Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28P plan ustala możliwość wjazdów z ulicy 3KZ1/4 w strefie oznaczonej na rysunku planu.</li> <li>• Plan wyklucza wjazdy z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KG1/4 z wyjątkiem wjazdów niezbędnych dla funkcjonowania zakładu (wynikających z technologii produkcji) oraz awaryjnych np. straży pożarnej.</li> </ul>	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Plan ustala: <ul style="list-style-type: none"> <li>• konieczność zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,</li> <li>• konieczność odprowadzenia ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,</li> <li>• konieczność odprowadzenia wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,</li> <li>• zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci zdalaczynnej lub ze źródeł lokalnych z wykorzystaniem paliw ekologicznych,</li> <li>• zakaz stosowania paliwa stałego zanieczyszczonego związkami siarki powyżej dopuszczalnych norm,</li> <li>• asilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;</li> <li>• zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci średniego ciśnienia.</li> <li>• ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic terenu.</li> </ul>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich	Przeznaczenie terenu	24 A	Zabudowa usług biurowych: Dz. Ew. Nr. 100/12, 96/2
		27A	Dz. Ew. Nr. 98, 99/1, 99/2
		22 PUC	Przemysłu z dopuszczeniem przekształcenia na usługi Dz. Ew. Nr. 96/3, 96/4

fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

	U	Usług handlu detalicznego i hurtowego Dz. Ew. nr. (Cz.) 96/3, 399/3, 508/2, 509/5, 509/3, 400
	U/UC	Teren zabudowy usługowej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> dz. Ew. Nr. 94/3, 94/5, 93/1, 94/6, 94/2, 93/2
	4 EE	Urządzeń elektroenergetycznych dz. Ew. Nr. 506/6
	3 KZ 1/4 (ul.Przemysłowa) 7 KG 1/4 (Ul. Bielska) 9 KL 1/2 6 KL 1/2 2 KL 1/2 (ul. Rutskich) 12 KL 1/2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 KZ 1/4(ul. Przemysłowa) – ulica zbiorcza dz. ew. nr 402, 102, 507</li> <li>• 7 KG 1/4 (Ul. Bielska)- ulica główna dz. Ew. Nr. 91. 183, 2/3, 5/37, (cz.) 5/38, 4/35, (cz.) 5/36, 5/33, (cz.) 5/34, 5/31, 5/29, 5/27, 5/25, (cz.) 5/32, (cz.) 5/30, (cz.) 5/28</li> <li>•9 Kl 1/2- ulica lokalna dz. Ew. Nr. 5/32, 5/22, (cz.) 5/34,</li> <li>• 6Kl 1/2- ulica lokalna- dz. Ew. Nr. 95/7, 95/4, (cz.) 100/12</li> <li>•2 KL 1/2 (ul. Rutskich)-ulica lokalna dz. Ew. Nr. 398/1, 506/7, 508/1</li> <li>• 12 KL 1/2- ulica lokalna dz. Ew. Nr. 408/7, 509/4, 509/6, 408/1, 510</li> </ul>
Maksymalna intensywność zabudowy	24A, 27A	brak ustaleń w planie
	22 PUC	brak ustaleń w planie
	U	brak ustaleń w planie
	U/UC	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4
	4 EE	brak ustaleń w planie
	3 KZ 1/4 (ul. Przemysłowa) 7 KG 1/4 (ul. Bielska) 9 KL 1/2 6 KL 1/2 2 KL 1/2 (ul. Rutskich) 12 KL 1/2	nie dotyczy,
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	24A, 27A	brak ustaleń w planie
	2 PUC	brak ustaleń w planie
	U	brak ustaleń w planie
	U/UC	brak ustaleń w planie
	4 EE	brak ustaleń w planie

	3 KZ $\frac{1}{4}$ (ul. Przemysłowa) 7 KG $\frac{1}{4}$ (ul. Bielska) 9 KL $\frac{1}{2}$ 6 KL $\frac{1}{2}$ 2 KL $\frac{1}{2}$ (ul. Rutskich) 12 KL $\frac{1}{2}$	nie dotyczy,
Maksymalna powierzchnia zabudowy	24A, 27A	brak ustaleń w planie
	2 PUC	brak ustaleń w planie
	U	brak ustaleń w planie
	U/UC	wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – 90%
	4 EE	brak ustaleń w planie
	3 KZ $\frac{1}{4}$ (ul. Przemysłowa) 7 KG $\frac{1}{4}$ (ul. Bielska) 9 KL $\frac{1}{2}$ 6 KL $\frac{1}{2}$ 2 KL $\frac{1}{2}$ (ul. Rutskich) 12 KL $\frac{1}{2}$	nie dotyczy,
Maksymalna wysokość zabudowy	24A, 27A	brak ustaleń w planie
	2 PUC	brak ustaleń w planie
	U	brak ustaleń w planie
	U/UC	30m
	4 EE	brak ustaleń w planie
	3 KZ $\frac{1}{4}$ (ul. Przemysłowa) 7 KG $\frac{1}{4}$ (ul. Bielska) 9 KL $\frac{1}{2}$ 6 KL $\frac{1}{2}$ 2 KL $\frac{1}{2}$ (ul. Rutskich) 12 KL $\frac{1}{2}$	nie dotyczy,
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	24A, 27A	brak ustaleń w planie
	2 PUC	brak ustaleń w planie
	U	brak ustaleń w planie
	U/UC	wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 10%.
	4 EE	brak ustaleń w planie

		3 KZ ¼ (ul. Przemysłowa) 7 KG ¼ (ul. Bielska) 9 KL ½ 6 KL ½ 2 KL ½ (ul. Rutskich) 12 KL 1/2	nie dotyczy,
Minimalna liczba miejsc do parkowania	24A, 27A		brak ustaleń w planie
	2 PUC		brak ustaleń w planie
	U		brak ustaleń w planie
	U/UC		brak ustaleń w planie
	4 EE		brak ustaleń w planie
		3 KZ ¼ (ul. Przemysłowa) 7 KG ¼ (ul. Bielska) 9 KL ½ 6 KL ½ 2 KL ½ (ul. Rutskich) 12 KL 1/2	nie dotyczy,
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		
	gabaryty	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	forma architektoniczna	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.	
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.		

	na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zabudowa mieszkaniowa, usługowa, handlowa i usługi centrum, oraz adaptacja istniejących funkcji obiektów przemysłowych.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>Decyzja Prezydenta Miasta Płocka nr 115/2023 z dnia 22-05-2023. Nazwa zamierzenia budowlanego: Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą.</p> <p>Decyzja Prezydenta Miasta Płocka nr 488/2021 z dnia 16-12-2021. Nazwa zamierzenia budowlanego: Budowa budynku sali koncertowej wraz z garażem podziemnym, infrastrukturą podziemną oraz zagospodarowaniem terenu przy pl. Nowy Rynek, ul. Królewieckiej i Al. Jachowicza w Płocku</p> <p>Decyzja Prezydenta Miasta Płocka nr 28/2025 z dnia 31-01-2025. Nazwa zamierzenia budowlanego: Budowa zespołu budynków wraz z infrastrukturą drogową, placami manewrowymi i parkingami oraz instalacjami.</p> <p>Decyzja Prezydenta Miasta Płocka nr 80/2025 z dnia 18-04-2025. Nazwa zamierzenia budowlanego: Budowa salonu sprzedaży samochodów osobowych z zapleczem biurowym oraz częścią warsztatową, infrastrukturą techniczną, pylonem reklamowym, słupami ogłoszeniowo-reklamowymi (2szt.) i gablotami ekspozycyjnymi (2szt.) wraz z rozbiórką pawilonu, i częścią warsztatową, infrastrukturą techniczną i oznakowaniem.</p> <p>Prezydent Miasta Płocka na podstawie art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) ZAMIESZCZA: Wniosek o ustalenie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej: "Kostrogaj Mieszkaniowy - zespół zabudowy mieszkaniowej</p>

	wielorodzinnej z lokalami usługowo-handlowymi, garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu" oraz Inwestycji Towarzyszących: "budowa budynku żłobka wraz z niezbędną infrastrukturą" - Inwestycja Towarzysząca 1, "budowa drogi publicznej pomiędzy ul. Bielską i Przemysłową" oraz "budowa, rozbudowa i przebudowa niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących sieci, sieci osiedlowych i przyłączy, w tym sieci kanalizacji deszczowej" - Inwestycja Towarzysząca (Specustawa mieszkaniowa)
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak danych
decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak danych
miejscowych planach odbudowy	Brak danych
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak danych
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	Inwestycja Towarzysząca 1, „budowa drogi publicznej pomiędzy ul. Bielską i Przemysłową”
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak danych
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak danych
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak danych
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak danych
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej	Brak danych

	inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak danych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zarządzenie Nr 4516/2023 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 12 września 2023 roku Program inwestycyjny centralnego Portu Komunikacyjnego Etap I (2020-2023r)-jego celem jest ukończenie prac planistycznych. Tym samym do czasu zakończenia prac projektowych nie ma możliwości wskazania terenów w granicach administracyjnych miasta, które zostaną przeznaczone na ten cel.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak danych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak danych

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	<b>TAK</b>	<b>nie</b>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>TAK</b>	<b>nie</b>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<b>tak</b>	<b>NIE</b>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 262/2025 wydana przez Prezydenta miasta Płocka dn. 23.12.2025 roku. <i>przy czym Deweloper planuje uzyskanie decyzji zamiennej do powyższej decyzji m.in. w przedmiocie zmiany części arch.-bud. projektu dotyczącej projektowanych budynków w oparciu o udostępnioną Nabywcy dokumentację na etapie zawierania umowy rezerwacyjnej a uzyskanie decyzji zamiennej nastąpi nie później niż do dnia wyznaczenia terminu zawarcia Umowy Deweloperskiej, przy czym Deweloper zapewni Nabywcy możliwość zapoznania się z decyzją i projektem zamiennym</i>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – zostanie wskazana po zakończeniu robót budowlanych.	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy – zadanie inwestycyjne dotyczy budynku wielorodzinnego	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na II kwartał 2026 roku. Zakończenie prac budowlanych planowane jest 31 marca 2028 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Najmniejszy odstęp między budynkami wynosi 8 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Ostateczny pomiar powierzchni lokali mieszkalnych zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni i zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej inwestycji zgodnie z zasadami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z uwzględnieniem polskiej normy PN-ISO 9836:2022-07, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m<sup>2</sup>),</li> <li>– powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.,</li> <li>– do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu (rury, kanały), powierzchnie antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób,</li> <li>– do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie przekroju poziomego wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy,</li> <li>– przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.</li> </ul>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne i inne – 20% Kredyt bankowy – 80%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	*** (bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o udzielenie kredytu finansującego realizację zadania inwestycyjnego)
Środki ochrony nabywców	<b>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</b>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del>

	<p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</p>	<p>Stawka zostanie określona zgodnie z treścią rozporządzenia obowiązującego na dzień rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12) Ustawy.</p> <p><i>Na dzień sporządzenia prospektu obowiązująca stawka wynosi 0.45 %.</i></p>
<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Deweloper zapewni Nabywcy środek ochrony w postaci <b>otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego</b>.</p> <p>Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „MRP”) wynikają z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, które muszą być zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”).</p> <p><b>(DO AKTUALIZACJI PO ZAWARCIU UMOWY MRP)</b></p> <p>Deweloper zawarł w dniu *** roku umowę na prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Na mocy zawartej umowy z Bankiem deweloper zobowiązany jest do zamieszczania w każdej umowie deweloperskiej indywidualnego numeru rachunku nabywcy, na który nabywca będzie dokonywał wpłat. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Na żądanie Nabywcy Bank informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego w zakresie zgodności ze stanem rzeczywistym przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, 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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p> <p>Prawo wypowiedzenia Umowy rachunku posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów; w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, iż przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, informuje Nabywcę na papierze lub w innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, a Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera, obowiązku, o którym mowa powyżej. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez</p>	

	<p>Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu nowej ustawy. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na rachunku.</p> <p>Deweloper ponosi koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>																																
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>*** (bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego)</p>																																
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Zadanie Inwestycyjne „STREFA.57 KOSTROGAJ – ETAP 1A” zostało podzielone na 8 etapów:</p> <table border="1" data-bbox="448 748 1407 2051"> <thead> <tr> <th data-bbox="448 748 552 981">Nr etapu</th> <th data-bbox="552 748 1147 981">Zakres prac</th> <th data-bbox="1147 748 1302 981">Szacowany termin zakończenia prac związanych z realizacją etapu</th> <th data-bbox="1302 748 1407 981">Zaawans. robót %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 981 552 1099">Etap 1.</td> <td data-bbox="552 981 1147 1099">Zakup gruntu Prace projektowe Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę</td> <td data-bbox="1147 981 1302 1099">15.04.2026</td> <td data-bbox="1302 981 1407 1099">25%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1099 552 1368">Etap 2.</td> <td data-bbox="552 1099 1147 1368">Wykop budowlany Zabezpieczenie wykopu Płyta fundamentowa garażu (poziom -1), Ściany i słupy żelbetowe garażu (poziom -1 ) Strop nad garażem Hydroizolacja płyty fundamentowej i ścian fundamentowych</td> <td data-bbox="1147 1099 1302 1368">30.09.2026</td> <td data-bbox="1302 1099 1407 1368">15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1368 552 1509">Etap 3.</td> <td data-bbox="552 1368 1147 1509">Schody żelbetowe garażu Pionowe elementy żelbetowe parteru, piętra 1 i 2 Stropy nad parterem, piętrem 1 i 2</td> <td data-bbox="1147 1368 1302 1509">29.01.2027</td> <td data-bbox="1302 1368 1407 1509">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1509 552 1628">Etap 4.</td> <td data-bbox="552 1509 1147 1628">Roboty ziemne zasypki Pionowe elementy żelbetowe piętra 3 i 4 Stropy nad piętrami 3 i 4</td> <td data-bbox="1147 1509 1302 1628">30.04.2027</td> <td data-bbox="1302 1509 1407 1628">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1628 552 1747">Etap 5.</td> <td data-bbox="552 1628 1147 1747">Ściany murowane zewnętrzne i międzylokalowe Stolarka okienna PCV Konstrukcja szachtu windowego i schody</td> <td data-bbox="1147 1628 1302 1747">30.07.2027</td> <td data-bbox="1302 1628 1407 1747">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1747 552 1933">Etap 6.</td> <td data-bbox="552 1747 1147 1933">Pokrycie i izolacja dachu Izolacja termiczna ścian zewnętrznych Ściany działowe Piony instalacji sanitarnej, wentylacji, elektrycznej</td> <td data-bbox="1147 1747 1302 1933">30.09.2027</td> <td data-bbox="1302 1747 1407 1933">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1933 552 2051">Etap 7.</td> <td data-bbox="552 1933 1147 2051">Stolarka okienna aluminiowa Tynki wewnętrzne Instalacje wewnętrzne elektryczne, sanitarne</td> <td data-bbox="1147 1933 1302 2051">31.12.2027</td> <td data-bbox="1302 1933 1407 2051">10%</td> </tr> </tbody> </table>	Nr etapu	Zakres prac	Szacowany termin zakończenia prac związanych z realizacją etapu	Zaawans. robót %	Etap 1.	Zakup gruntu Prace projektowe Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę	15.04.2026	25%	Etap 2.	Wykop budowlany Zabezpieczenie wykopu Płyta fundamentowa garażu (poziom -1), Ściany i słupy żelbetowe garażu (poziom -1 ) Strop nad garażem Hydroizolacja płyty fundamentowej i ścian fundamentowych	30.09.2026	15%	Etap 3.	Schody żelbetowe garażu Pionowe elementy żelbetowe parteru, piętra 1 i 2 Stropy nad parterem, piętrem 1 i 2	29.01.2027	10%	Etap 4.	Roboty ziemne zasypki Pionowe elementy żelbetowe piętra 3 i 4 Stropy nad piętrami 3 i 4	30.04.2027	10%	Etap 5.	Ściany murowane zewnętrzne i międzylokalowe Stolarka okienna PCV Konstrukcja szachtu windowego i schody	30.07.2027	10%	Etap 6.	Pokrycie i izolacja dachu Izolacja termiczna ścian zewnętrznych Ściany działowe Piony instalacji sanitarnej, wentylacji, elektrycznej	30.09.2027	10%	Etap 7.	Stolarka okienna aluminiowa Tynki wewnętrzne Instalacje wewnętrzne elektryczne, sanitarne	31.12.2027	10%
Nr etapu	Zakres prac	Szacowany termin zakończenia prac związanych z realizacją etapu	Zaawans. robót %																														
Etap 1.	Zakup gruntu Prace projektowe Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę	15.04.2026	25%																														
Etap 2.	Wykop budowlany Zabezpieczenie wykopu Płyta fundamentowa garażu (poziom -1), Ściany i słupy żelbetowe garażu (poziom -1 ) Strop nad garażem Hydroizolacja płyty fundamentowej i ścian fundamentowych	30.09.2026	15%																														
Etap 3.	Schody żelbetowe garażu Pionowe elementy żelbetowe parteru, piętra 1 i 2 Stropy nad parterem, piętrem 1 i 2	29.01.2027	10%																														
Etap 4.	Roboty ziemne zasypki Pionowe elementy żelbetowe piętra 3 i 4 Stropy nad piętrami 3 i 4	30.04.2027	10%																														
Etap 5.	Ściany murowane zewnętrzne i międzylokalowe Stolarka okienna PCV Konstrukcja szachtu windowego i schody	30.07.2027	10%																														
Etap 6.	Pokrycie i izolacja dachu Izolacja termiczna ścian zewnętrznych Ściany działowe Piony instalacji sanitarnej, wentylacji, elektrycznej	30.09.2027	10%																														
Etap 7.	Stolarka okienna aluminiowa Tynki wewnętrzne Instalacje wewnętrzne elektryczne, sanitarne	31.12.2027	10%																														

		Posadzki		
	Etap 8.	Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne Instalacje zewnętrzne elektryczne, sanitarne Okładziny ścienne zewnętrzne – elewacja Roboty wykończeniowe części wspólnych Urządzenia dźwigowe Zieleń i zagospodarowanie terenu Przyłącza mediów Mała architektura	31.03.2028	10%
	<b>RAZEM:</b>			100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Developer nie będzie dokonywać waloryzacji ceny. Przy czym, zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zmiany wysokości stawki podatku VAT, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości,</li> <li>– zmiany rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie,</li> </ul> <p>z zastrzeżeniem, iż w tych przypadkach nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na warunkach określonych w umowie deweloperskiej.</p>			
<b>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</b>				
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1-5 i art. 43 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>3. jeżeli Developer nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,</li> <li>5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej.</li> </ol> <p>Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6-12 i art. 43 ust. 3-6 Ustawy Deweloperskiej):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Developerowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,</li> <li>7. w przypadku gdy developer nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,</li> </ol>			

	<p>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 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,</p> <p>9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</p> <p>Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:</p> <p>13. w przypadku, gdy obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię użytkową, tj. zmniejszoną lub zwiększoną o ponad 2 % w stosunku do powierzchni projektowanej, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie.</p> <p>14. w przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny.</p> <p>Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:</p> <p>1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, 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 (zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy Deweloperskiej),</p> <p>2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy),</p> <p>Dodatkowe informacje:</p> <p>1) Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę (wyrażoną w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis tego roszczenia,</p> <p>2) W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę (w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z Umowy, w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy.</p>
--	---

#### INNE INFORMACJE

I.

ŻD PŁOCK BIELSKA 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ sp. z o.o. przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego planuje korzystać/korzysta z finansowania zewnętrznego, stąd Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążania nieruchomości poprzez ujawnianie w dziale IV prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej hipoteki lub hipotek na rzecz banków finansujących, które udzielają finansowania lub współfinansowania Zadanie Inwestycyjne, przy czym zobowiązuje się w terminie do 21 dni, od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki do przekazania nabywcom na

trwałym nośniku danych na wskazany przez nich w umowie deweloperskiej adres email, z którymi zostały zawarte umowy deweloperskie po dniu zawarcia umowy kredytu, dokumentu potwierdzającego zgodę banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy.

Własność lokalu mieszkalnego zostanie przeniesiona na rzecz Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Wypełnienie powyższego zobowiązania w odniesieniu do hipoteki (lub hipotek), które mogą w przyszłości obciążać nieruchomość jako zabezpieczenie spłaty kredytu (kredytów), będzie polegało na przedstawieniu zgody banku (wierzyciela hipotecznego) na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego w dniu zawarcia umowy w wykonaniu umowy deweloperskiej, o ile wcześniej nie zostanie złożony wniosek o wykreślenie ustanowionej hipoteki/hipotek.

II. W lokalu spółki ŻD PŁOCK BIELSKA 1 sp. z o.o. pod adresem: Al. Jerolimskie 44, 00-024 Warszawa (po wcześniejszym umówieniu się), zainteresowani zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) aktualnym wydrukiem odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki ŻD PŁOCK BIELSKA 1 Sp. z o.o.,
- 3) kopią pozwolenia na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym spółki pod firmą Żerański Sp. z o.o. (dawniej Contigo Investments Sp z o. o.) - za ostatnie dwa lata – jako spółki dominującej oraz w związku z zakończeniem pierwszego roku obrotowego spółki pod firmą ŻD PŁOCK BIELSKA 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Mławie w dniu 31 grudnia 2026 roku, pierwsze sprawozdaniem finansowe, e spółki pojawi się dopiero po zakończeniu roku obrotowego),
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 6) wyciągiem z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego,
- 7) zgodą 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 (jeśli dotyczy).

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone \*\*\* z siedzibą w \*\*\*, adres: \*\*\*, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla \*\*\*, \*\*\* Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS \*\*\*, NIP: \*\*\*, REGON: \*\*\*, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

### Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec \*\*\* z siedzibą w \*\*\*, adres: \*\*\*, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla \*\*\*, \*\*\* Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS \*\*\*, NIP: \*\*\*, REGON: \*\*\*, 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,
- \*\*\* z siedzibą w \*\*\*, adres: \*\*\*, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla \*\*\*, \*\*\* Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS \*\*\*, NIP: \*\*\*, REGON: \*\*\*, korzysta także z następujących znaków towarowych: .....

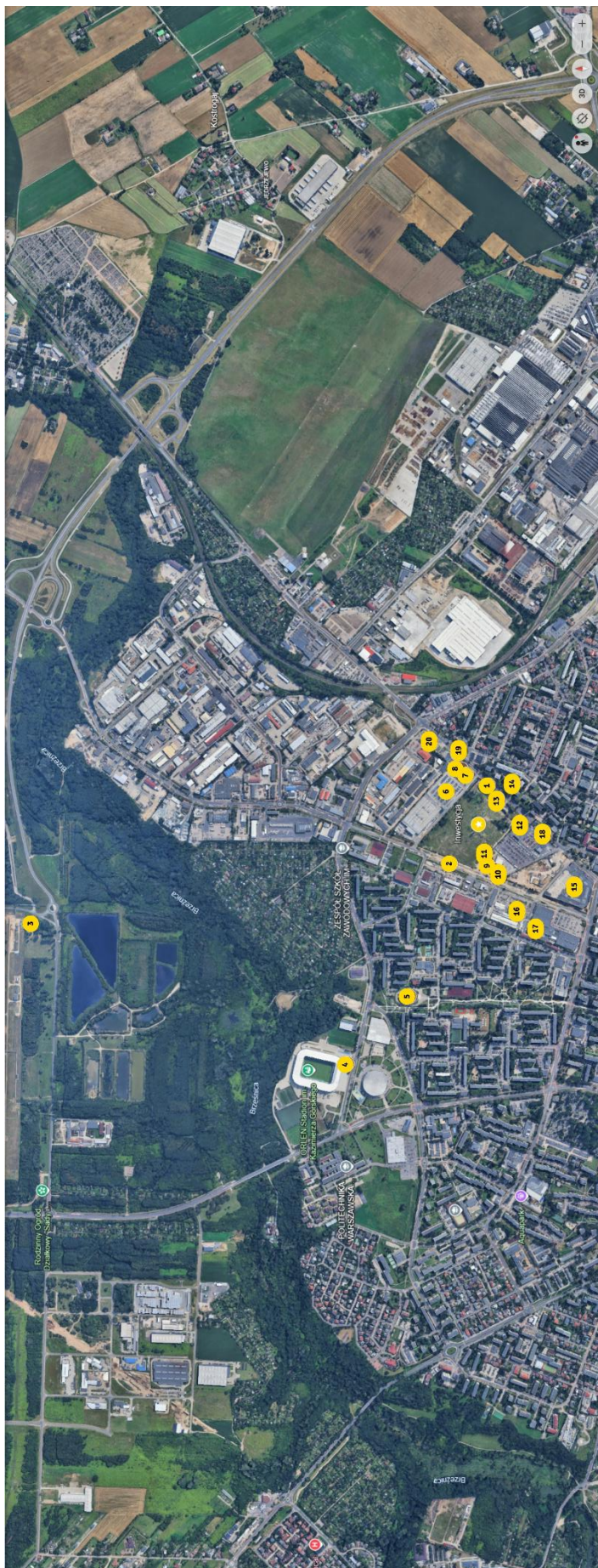
Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

#### **Załączniki:**

1. Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - 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)

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - 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)



1. Bezpośrednie sąsiedztwo ul. Bielska - możliwe uciążliwości hatasowe. 52.556176, 19.700403
2. Sąsiedztwo ul. Przemysłowej, możliwe uciążliwości hatasowe. 52.557491, 19.695856
3. Kompleks zakładowy Orlen - w odległości ok. 2,5km. 52.572240, 19.692119
4. Stadion oraz Hala Sportowa, ul. Łukasiewicza 34 w odległości ok. 1,5km. 52.560965, 19.684743
5. Kościół Rzymskokatolicki. ul. Kosobudzkiego 10. 52.558928, 19.688710
6. Sąsiedztwo marketu budowlanego Castorama wraz z przynależnym punktem nadawania i odbioru paczek. 52.557540, 19.699820
7. Bank spółdzielczy "Mazowsze" ul. Bielska 59. 52.556845, 19.700920
8. Starostwo powiatowe w Płocku ul. Bielska 59. 52.557056, 19.701154
9. market DINO. ul. Przemysłowa 8. 52.556366, 19.695469
10. Market ALDI. ul. Przemysłowa 6. 52.555692, 19.695367
11. paczkomat Inpost. ul. Przemysłowa 8. 52.556252, 19.696073
12. Salon samochodowy "BUDMAT AUTO-PŁOCK" ul. Bielska 55. 52.555098, 19.698135
13. sąsiedztwo budynku Zarządu Dróg Powiatowych, Szkoła BHP, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Płocku oraz Akademickiego Stowarzyszenia, ul. Bielska 57a. 52.555755, 19.699673
14. sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, terenów usługowych, terenów zieleni, terenów niezagospodarowanych. 52.555552, 19.699851
15. Galeria Handlowa Tysiąclecia 2a. 52.553680, 19.695019
16. Galeria handlowa Rajmunda Rembielińskiego 6b. 52.555255, 19.693847
17. Galeria Handlowa ul. Przemysłowa 1. 52.553566, 19.692843
18. Przystanek autobusowy. 52.554197, 19.697432
19. Przystanek autobusowy. 52.557222, 19.702037
20. Stacja Paliw. 52.558257, 19.703133

