

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Zielonka, dnia 15.09.2025 r.

MINI PROSPEKT INFORMACJA DLA NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO

Dotycząca zrealizowanej inwestycji w Kobylce przy ul. Chopina 1A i 3

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	BRASPOL PAWEŁ WIĘCH	
Adres	Zielonka (05-220) ul. ul. Jana Kilińskiego 92A	
Numer NIP REGON	NIP: 1250994717	REGON: 141371661
Numer telefonu	+48 502 930 015	
Adres poczty elektronicznej	braspol@onet.pl	
Numer faksu	_____	
Adres strony internetowej dewelopera	www.braspol.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Kobyłka ul. Kępna 3 i 3A
Data rozpoczęcia	12.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17.02.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Zielonka, ul. Kołłątaja 71
Data rozpoczęcia	12.06.2019 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.06.2020 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	05-230 Kobyłka, ul. Fryderyka Chopina 1A, 3 Działka ewidencyjna nr 138, obręb 15
Numer księgi wieczystej	WA1W/00004302/7
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⁾	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych

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

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, świetlne.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Na dzień uprawomocnienia się decyzji obowiązującej MPZP to: Uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dn 15.01.2004 w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego północnej części miasta Kobyłka Brak uchwały dotyczącej wyznaczenia na terenie Miasta Kobyłka obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 09.10.2015 roku o rewitalizacji.
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności max. - 0,75
	Maksymalna wysokość zabudowy	3 kondygnacje naziemne
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	pow. Biologicznie czynna min. 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Min 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 2 pkt 5 Uchwały Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 15.01.2004 w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego północnej części miasta Kobyłka 1)Przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w

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

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

		szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane. 2) Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą. (...) 5) Wykazuje się obszar objęty izochroną 25-letniego dopływu wód do ujęcia z powierzchni terenu określony jego granicą na rysunku planu – zakaz na tym obszarze: - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych; - rolniczego wykorzystania ścieków oraz prowadzenia intensywnego nawożenia; - przechowywania i składowania substancji toksycznych, promieniotwórczych i innych substancji stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych; - lokalizowania wysypisk i wylewisk; - budowy nowych ujęć wód podziemnych mogących powodować obniżenie wydajności ujęć komunalnych; - wprowadzania zabudowy wielomieszkaniowej i jednorodzinnej szeregowej na terenach nie podłączonych do miejskiej sieci kanalizacyjnej; - realizowania przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane; - realizowanie przedsięwzięć, dla których sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane bez uprzedniego wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko dla projektowanej inwestycji. W przypadku planowania prac mogących naruszyć warstwę izolującą ujmowany poziom wodonośny inwestor zobowiązany jest do wykonania odpowiedniej dokumentacji hydrogeologicznej oraz uzyskania właściwych pozwoleń. Należy uwzględnić w projektach skanalizowania miasta w pierwszej kolejności tereny znajdujące się w strefie ochronnej ujęcia.
--	--	--

		W celu ochrony urządzeń wodnych ustala się, że wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na te urządzenia powinny być uzgodnione z zarządcą oraz nakazując się zachowanie odległości co najmniej 2 m od górnej krawędzi rowu budowli i ogrodzeń w celu umożliwienia konserwacji rowu. Ustala się, że normy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków, ani do gminnej ewidencji zabytków, znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej i strefą stanowisk archeologicznych.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	§ 2 pkt 6 Uchwały Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 15.01.2004 w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego północnej części miasta Kobyłka - miejsca parkingowe należy realizować na terenie lokalizacji własnej; -dopuszcza się realizację miejsc parkingowych poza terenem inwestycji w odległości nie większej niż 100m od terenu inwestycji pod warunkiem traktowania jej jako jednej inwestycji z inwestycje główną - inne rozwiązania zaspokajania potrzeb parkingowym dopuszczalne są tylko w drodze umowy z Burmistrzem Miasta. Ustala się, że poza wyznaczonymi na planie drogami publicznymi i wewnętrznymi do działek budowlanych, można wydzielić inne drogi wew. lub sięgacze dojazdowe, przy czym: minimalna szerokość noworealizowanej drogi wew. w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8 m; minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości do 50 m

		wynosi 6 m, od 50 -100 m wynosi 8m, powyżej 100m wynosi 10m. Noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdów ratownictwa do wszystkich obsługiwanych sięgaczem działek. Siegacze nie mogą być dłuższe niż 500m.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Określa § 2 pkt 7 Uchwały Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 15.01.2004 w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego północnej części miasta Kobyłka Wszelkie obiekty infrastruktury technicznej realizować należy zgodnie z opracowaniami dotyczącymi miejskiej infrastruktury technicznej sporządzonej na potrzeby miasta Kobyłka
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	Dla terenów oznaczonych symbolami - MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - MN-182 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - KL-2 drogi publiczne kasy drogi lokalne - U/UM-22, U/UM-23, U/UM-24, U/UM-25, U/UM-26 - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej; - U-29 tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej - 1UMN-Tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	0,75
	Maksymalna wysokość zabudowy	3 kondygnacje naziemne
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe, 20-40 miejsc postojowych parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m ² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.

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

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy/brak
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy/brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy/brak

⁵⁾ 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.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU – Kobyłka ul. Fryderyka Chopina 1A i 3		

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	Decyzja Nr 1188p/2022 z dnia 06.10.2022 roku wydana przez Starostę Wołomińskiego Przeniesiona Decyzją Nr 30/2024 z dnia 30.01.2024 r. wydana przez Starostę Wołomińskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	16.06.2025 r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Zakończenie budowy 15.05.2025 r. Zawiadomienie o braku podstaw o wniesieniu sprzeciwu z dnia 16.06.2025 r. wydane przez PINB w Wołominie	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie budowy 03.04.2024 r. zakończenie budowy 15.05.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Załącznik 2 – zagospodarowanie terenu
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodny z PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
INNE INFORMACJE		
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;		

- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku