

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 12.05.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla inwestycji: Budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych oznaczonych roboczo literami A i B na działce nr ewidencyjny 292 z obrębu 04 Ossów przy ul. Matarewicza 340 i 340A

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PROJEKT OSSÓW Sp. z o.o. KRS 0000665221	
Adres	Wołomin 05- 200, ul. Teligi 6	
Numer NIP REGON	NIP 1251652479	REGON 366635350
Numer telefonu	„Biuro sprzedaży” +48 604225757	„Inwestor” +48 509 601 704
Adres poczty elektronicznej	hubert@wyszynski.biz jacek@wyszynski.biz	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	ossowprojekt.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

III. HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	-

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
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⁾	Ossów 05-200, ul. Matarewicza 340, 340A, Działka nr ewidencyjny 292 z obrębu 04 Ossów (0028), powierzchnia 4002m²
Numer księgi wieczystej	WA1W/00019635/8
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

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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz 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	UCHWAŁA NR LIII-106/2022 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. https://wolomin.bip.net.pl/index.php?a=21351 Teren inwestycji nie jest ujęty w planie rewitalizacji ani odbudowy.
	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	Dla działki nr 292 z obrębem 04 Ossów nie ma ustalonego planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	

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

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

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.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
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	W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie: nie ma obowiązujących Miejskowych Planów Zagospodarowania
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

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

inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	gabaryty	Budowa dwóch budynków jednorodzinnych o maksymalnie dwóch naziemnych kondygnacjach (w tym ewentualnie użytkowe poddasze). Dwie bryły typu prostokątnego graniastosłupa o maksymalnej wysokości do kalenicy dachu 9m i maksymalnej szerokości frontowej 14m.
	forma architektoniczna	Dwa budynki o prostej formie architektonicznej, o podstawie prostokąta, dachu dwuspadowych, w stylu „nowoczesnej stodoły”
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczające linie zabudowy: (przednia linia zabudowy) 7,5m od granicy terenu z działką drogi powiatowej nr ew. 172 oraz (tylna linia zabudowy) odległość nieprzekraczająca 100m od granicy terenu z działką drogi powiatowej nr ew.172.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 0.3
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren inwestycji położony jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązuje zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu, lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12cm 2 rozstawie co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowaniu prześwitu o szerokości min 10cm między cokołem a elementem ażurowego ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren inwestycji nie leży obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Należy zapewnić ochronę wód powierzchniowych z uwagi na fakt, iż teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina Środkowej Wisły, poprzez nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, w

		granicach terenu inwestycji wyłączając miejsc do tego przeznaczonych.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Takowe nie występują na przedmiotowej działce.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Pozwolenie na budowę powinno być opracowane i wydane zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo Budowlane oraz innych aktami prawnymi dotyczącymi przedmiotowego terenu
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna realizowana jest z drogi publicznej (drogi powiatowej) działki nr 172 (ulicy Matarewicza). Do każdego lokalu powinny przypadać dwa miejsca postojowe (wliczając miejsca garażowe).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę z sieci. Odprowadzenie ścieków do sieci. Możliwe jest zaopatrzenie w energię cieplną z własnego źródła, z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji zanieczyszczeń do środowiska.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Nadziemna intensywność zabudowy	Od 0,38 do 0,33
	Wysokość zabudowy	Maksymalnie do 9m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak

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.

	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	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
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*

* Niepotrzebne skreślić.

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr: 216p/2025 z dnia 10.03.2025, ostateczna w dniu 12.03.2025r. Decyzja nr: 185/2025 z dnia 05.11.2025, obie wydane z upoważnienia Starosty Wołomińskiego znak WAB.6740.2.11.2025	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja w trakcie budowy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Brak zgłoszenia budowy. Budowa realizowana w oparciu o pozwolenie na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.08.2026	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Budowa rozpoczęła się 30.03.2025 r Planowane zakończenie 31.08.2026 r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinnych dwulokalowe oznaczone roboczo A i B
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odstęp pomiędzy budynkiem A i B to 16 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma: PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne dewelopera 100 %
	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	Nie dotyczy przedmiotowej budowy.

* Niepotrzebne skreślić

	składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że budowa jest realizowana ze środków własnych. Deweloper nie pobiera zadatków ani zaliczek. Jedynie „opłatę rezerwacyjną” w ustawowej wysokości to jest maksymalnie 1% ceny sprzedaży. Zapłata ceny sprzedaży następuje po akcie przeniesienia praw własności
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Oplata rezerwacyjna przechowywana jest na firmowy rachunku spółki. W razie wycofania się strony Kupującej jest ona zwrotna na konto, z którego dokonano wpłaty.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAPY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ETAP I 25% – do dnia 30.05.2025 UKOŃCZONY Dokumentacja techniczna, decyzje administracyjne. Wylanie ław, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero”, instalacji pod posadzkowych i wylanie płyty pod posadzkowej ETAP II 25% - do dnia 30.07.2025 UKOŃCZONY Budowa ścian konstrukcyjnych. Ścianki działowe. Stropy nad parterem i piętrem. Kominy wentylacyjne. ETAP III 25% - do dnia 31.09.2025 UKOŃCZONY Stolarka okienna. Stolarka drzwiowa zewnętrzna. Wykonanie pokrycia dachowego z blachy, Instalacji elektryczna w lokalach bez osprzętu. Tynki wewnętrzne Wykonanie balustrad na balkonach. ETAP IV – 15% - do dnia 31.12.2025 UKOŃCZONY Instalacje wewnętrzne lokali, ogrzewanie podłogowe, instalacja CO, CW (bez źródła ciepła) Wykonanie wylewek betonowych pomieszczeń wewnętrznych. Wykonanie elewacji. Montaż źródła ciepła (Kocioł grzewczy). ETAP V – 10% - do dnia 31.08.2026 W TRAKCIE Uzbrojenie terenu w przyłącza (energetyczne, wodne i kanalizacyjne) Ogrodzenie, podjazdy, kostka brukowa, Zgłoszenie zakończenia budowy.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena z umowy rezerwacyjnej bądź przedwstępnej jest ceną ostateczną i nie podlega waloryzacji.
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	

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym ((Dz. U. z 2024 poz. 695 z późniejszymi zm.) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

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

Deweloper nie prowadzi rachunku powierniczego dla przedmiotowej inwestycji. Umowa deweloperska nie będzie zawierana.

Do momentu uzyskania odbiorów do użytkowania zawierane będą wyłącznie umowy rezerwacyjne. Po tym terminie Deweloper dopuszcza zawarcie umów przedwstępnych.

Możliwość odstąpienia Strony Kupującej od umowy w przypadku nieotrzymania kredytu bankowego na zakup lokalu. Wszelkie wpłaty dokonane przez Stronę Kupującą zostaną zwrócone w ciągu 14 dni od momentu dostarczenia dokumentu potwierdzającego odmowę.

W przypadku przedsprzedażowego przekazania lokalu Stronie Kupującej na jej wyraźną prośbę, celem wykańczania lokalu, jeśli rezygnacja z umowy rezerwacyjnej (lub przedwstępnej) nastąpi z winy Strony Kupującej to dotychczasowe wpłaty zatrzymuje Deweloper. Deweloper może dodatkowo żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego lub pokrycia kosztów jego przywrócenia. Strona Kupująca zrzeka się zwrotu kosztów poniesionych nakładów na wykończenie lokalu oraz dalszych roszczeń. Natomiast w przypadku odstąpienie przez Dewelopera od zawartej umowy, zobowiązany on będzie do zwrotu wpłat oraz wszelkich kosztów poniesionych przez Stronę Kupującą na wykończenie przedmiotowego lokalu.