

PROSPEKT INFORMACYJNY

zadania inwestycyjnego przy ulicy Działkowej 1 w Ignatkach-Osiedle obejmującego budowę klatek 3 i 4 budynku stanowiącego część przedsięwzięcia deweloperskiego zwanego „IGNATKI FOREST”

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rutkowski Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ełku KRS: 0001044425 <i>(powstała z przekształcenia Rutkowski Development Spółki Jawnej, Numer KRS 0000341505)</i>	
Adres	Adres siedziby i miejsca wykonywania działalności gospodarczej: ul. Armii Krajowej 7B lok. U6, 19-300 Ełk Adres punktu, w którym jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „IGNATKI FOREST”: ul. Transportowa 2D lok. U4, 15-399 Białystok <i>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych</i>	
Numer NIP i REGON	NIP: 848-183-03-04	REGON: 280445506
Numer telefonu	Tel. 723 606 723; 87 621 60 60	
Adres poczty elektronicznej	biuro@rutkowskidevelopment.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rutkowskidevelopment.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	APARTAMENTY ANTONIUK - przy ulicy Antoniuk Fabryczny 11 w Białymstoku
Data rozpoczęcia	10.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.09.2021 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	MONSA - przy ulicy Konrada Guderskiego 63A w Gdańsku (Budynek D)
Data rozpoczęcia	10.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.12.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	MONSA - przy ulicy Kazimierza Leskiego 13 w Gdańsku (budynek E)
Data rozpoczęcia	07.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.12.2025 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Działki nr 196/81 i 196/80 położone w obrębie 23 Księżyno Kolonia, gmina Juchnowiec Kościelny, powiat białostocki, województwo podlaskie. Adres administracyjny: ul. Działkowa 1, wieś Ignatki-Osiedle (16-001), obręb Księżyno Kolonia.
Numer księgi wieczystej	BI1B/00162473/7
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⁾ (Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości))	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • sąsiedztwo ul. Działkowej – od strony północnej, • sąsiedztwo ul. Goździkowej – od strony południowej, • sąsiedztwo ul. Jodłowej – od strony wschodniej, • sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 678 (Obwodnicy Księżyna) – około 88 m od strony zachodniej, • sąsiedztwo sklepu spożywczego Chorten (około 45 m) oraz budynków wielorodzinnych przy ul. Jodłowej, • sąsiedztwo terenu przemysłowego – LECH Garmazeria staropolska przy ul. Leśnej, • sąsiedztwo Klubu Jeździeckiego i stajni przy ul. Jeździeckiej, • sąsiedztwo linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – około 165 m i 192 m od granicy przedmiotowego terenu od strony zachodniej, • sąsiedztwo linii elektroenergetycznej średniego napięcia – od około 140 m od granicy przedmiotowego terenu od strony północnej, • sąsiedztwo linii kolejowej nr 519 od strony wschodniej (w odległości około 670 m), • sąsiedztwo rzeki Horodnianki od strony południowej. Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia: • około 450 m na zachód – Sklep sieci Biedronka; • około 200 m na południowy – zachód – Podlaski Kurnik (hodowla kur, budowa i sprzedaż kurników); • około 400 m na południe – Parafia pw. Św. Jana Pawła II w Ignatkach-Osiedle; • w odległości około 175 m, 192 m i 233 m znajdują się słupy energetyczne; • w odległości około 400 m: Azyl Przychodnia Małych Zwierząt oraz Przychodnia weterynaryjna; • w odległości około 366 m – sklep sieci Biedronka, 757 m – Meble na zamówienie; • w odległości około 858 m – Park poddworski; • budynek zabytkowy (stadnina Ignatki) przy ulicy Hiacyntowej. Z posiadanych przez Gminę Juchnowiec Kościelny dokumentów wynika, że dawny cmentarz dworski położony był na działce nr 235/51 obręb Księżyno Kolonia. Istniejący cmentarz znajduje się natomiast w granicach obszaru urbanistycznego oznaczonego na rysunku planu jako UK – na części działek nr 235/51, 235/56, 235/57 obręb Księżyno Kolonia.

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 terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji)	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Juchnowiec Kościelny nr LX/627/2024 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Juchnowiec Kościelny, obecnie trwają prace nad jego sporządzeniem. Miejsce publikacji: https://bip.juchnowiec.gmina.pl/rada_gminy/uchw_r/uchw rady gminy kadencji_20182023/uchwała-nr-lx6272024-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzenia-planu-ogolnego-gminy-juchnowiec-koscielny-z-dnia-2024-03-26.html Obecnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny – zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Juchnowiec Kościelny nr XXX/313/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r., <u>które swoim zasięgiem obejmuje całą gminę.</u> Miejsce publikacji: http://bip.ug.juchn-kosc.wrotapodlasia.pl/zagprze/studzag/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Ignatki Osiedle, obręb geodezyjny Księżyno Kolonia, gmina Juchnowiec Kościelny oraz uchwałą nr XIX/174/2004 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany w/w uchwały, dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami w części miejscowości „Ignatki Osiedle”, obręb Księżyno Kolonia, gmina Juchnowiec Kościelny. Treść dostępna pod poniższymi linkami: http://bip.ug.juchn-kosc.wrotapodlasia.pl/rada_gminy/uchw_r/uchw rady/uchw_140.htm http://bip.ug.juchn-kosc.wrotapodlasia.pl/rada_gminy/uchw_r/uchw rady/uchw_174_04.htm
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne ⁴⁾	Zgodnie z §2 pkt 4 obowiązującego ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XVII/140/04 z dnia 28.09.2004 r. - zachowania wymagają pozostałości zespołu dworsko ogrodowego objętego zainteresowaniem Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku. W skład zespołu wchodzi: budynek dworu, 2 budynki gospodarcze, dawny dziedziniec i zieleniec (pomiędzy budynkiem gospodarczym i dworem), aleja dojazdowa z istniejącym drzewostanem, biegnąca do szosy Białystok - Łapy, szpaler z istniejącym drzewostanem, biegnący od zarośniętych stawów w kierunku szosy Białystok Łapy. Szpaler drzew zlokalizowany jest na działce nr geod. 196/80. Zgodnie z § 2 pkt 5 obowiązującego ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się m.in. pozostawienie w stanie nienaruszonym alei i szpaleru istniejącego drzewostanu. Zgodnie z § 13 pkt 1 i 2 obowiązującego ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się obowiązek wykonania przez mieszkańców w budynkach na własnych działkach ukryć typu II, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa we własnym zakresie; ustala się obowiązek wykonania awaryjnych studni wody pitnej w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej.

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.

		Z zaświadczenia wydanego przez Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dnia 30.12.2025 r. wynika, że działki numer 196/80 i 196/81 nie są wpisane do rejestrów zabytków, nie są ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie są położone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków/ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na ich terenie nie zarejestrowano występowania zabytków wpisanych do rejestru zabytków, ani ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z informacją Urzędu Gminy Juchnowiec Kościelny na dzień 29.06.2023 r. nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji – budowa i rozbudowa dróg, linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r. z późn. zmianą: 1) Działka nr 196/81: teren oznaczony na rysunku planu symbolem — 1.2MW: - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; - projektowana stacja transformatorowa, kontenerowa; - projektowane linie elektryczne średniego napięcia 15kV - kablowe. 2) Działka nr 196/80: zgodnie z § 2 pkt. 4 w/w planu zagospodarowania przestrzennego - „zachowania wymagają pozostałości zespołu dworsko — ogrodowego objętego zainteresowaniem Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku. W skład zespołu wchodzi: (...) szpaler z istniejącym drzewostanem, biegnący od zarośniętych stawów w kierunku szosy Białystok - Łapy” - teren oznaczony na rysunku planu kolorem zielonym. - projektowane linie elektryczne średniego napięcia 15kV - kablowe.” Szczegółowy opis przeznaczenia działek oraz ustalenia dotyczące zagospodarowania zostały określone w załączniku graficznym, a także w części opisowej powyższego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy 0,5.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja poddaszowa z dachami stromymi. Zalecane poddasze użytkowe na IV-tej kondygnacji w mieszkaniach dwupoziomowych lub o zmniejszonej powierzchni użytkowej.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną docelowo 330 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców tej zabudowy.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji określonych planem na środowisko przyrodnicze przestrzegać należy jego ustaleń polegających na: - o zaopatrzeniu użytkowników w wodę z wodociągu gminnego; - o obioru ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej; - o w przypadku zastosowania urządzeń indywidualnych zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie tych urządzeń zgodnie z przepisami prawa budowlanego; - o gromadzeniu odpadów stałych w pojemnikach na każdej działce i ich usuwaniu systemem zorganizowanym; - o utwardzeniu i wyprofilowaniu nawierzchni dróg i parkingów;

		- o kompleksowym zagospodarowaniu terenów po zakończeniu budowy przed oddaniem obiektów do użytkowania; - o opiniowaniu przedsięwzięć budzących wątpliwości organów architektoniczno – budowlanych przez właściwą komisję urbanistyczno – architektoniczną.
	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	Działka nr 196/80: zgodnie z § 2 pkt. 4 w/w planu zagospodarowania przestrzennego „zachowania wymagają pozostałości zespołu dworsko — ogrodowego objętego zainteresowaniem Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku. W skład zespołu wchodzi: (...) szpaler z istniejącym drzewostanem, biegnący od zarośniętych stawów w kierunku szosy Białystok - Łapy” - teren oznaczony na rysunku planu kolorem zielonym.” Z zaświadczenia z dnia 14 lutego 2024 r. wydanego przez Urząd Gminy Juchnowiec Kościelny wynika, że działki numer 196/80 i 196/81 nie są wpisane do gminnej ewidencji zabytków/ujętych w gminnej ewidencji zabytków; nie są wpisane do rejestru zabytków/ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie są położone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków/ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na działkach nie zarejestrowano występowania zabytków wpisanych do rejestru zabytków/ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ nie występują na obszarze objętym planem.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się obsługę komunikacyjną istniejącymi i projektowanymi drogami i ulicami. Dostępność drogowa – od istniejącej ul. Działkowej i od projektowanej ulicy Goździkowej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	• <u>zasady uzbrojenia terenu w sieć wodociagową:</u> ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu wiejskiego w Ignatkach; • <u>zasady uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej:</u> ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do kanalizacji sanitarnej miasta Białegostoku poprzez projektowane w układzie grawitacyjno – pompowym kanały sanitarne z włączeniem się do istniejącej przepompowni ścieków na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1NO i 2NO; • <u>zasady odprowadzenia wód opadowych:</u> ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych nawierzchni terenów przemysłowych, usługowych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ulic i parkingów o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej i przed wprowadzeniem do wód powierzchniowych oczyszczone w taki sposób, aby spełniały obowiązujące wymogi w przepisach odrębnych; • <u>zasady usuwania odpadów stałych:</u> ustala się usuwanie nieczystości stałych systemem zorganizowanym poprzez ustawienie na posesjach pojemników bądź kontenerów i wywożenie na urządzone składowiska odpadów stałych; • <u>zaopatrzenie w energię elektryczną:</u> W zakresie istniejących liniowych urządzeń elektroenergetycznych przyjmuje się: a) trasę linii napowietrznej WN 110kV relacji GPZ „NAREW” – GPZ1 Białystok, b) trasę linii napowietrznej SN 15kV wraz z odgałęzieniami relacji: Łapy – RPZ-5 Białystok (2 linie), RPZ-5 –

		Hryniewiczze, c) trasy linii NN napowietrznej i kablowych nie kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu. W zakresie istniejących urządzeń elektroenergetycznych utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowych słupowych i wnetrzowych na całym obszarze planu. Ustala się rezerwę terenu pod: projektowane stacje transformatorowe słupowe bądź kontenerowe na terenach zabudowy MW. Lokalizacja stacji do ustalenia na etapie projektów budowlanych inwestycji; projektowane linie SN 15kV napowietrzne i kablowe zgodnie z rysunkiem planu i rozrządem infrastruktury; projektowane linie NN napowietrzne i kablowe w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się zmianę linii napowietrznych na kablowe oraz lokalizacji linii SN 15kV i stacji transformatorowych, na etapie projektu budowlanego inwestycji, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zachowane będą obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne. Ustala się lokalizację linii NN napowietrznych i kablowych w liniach rozgraniczających ulic. Ustala się następujące warunki zabudowy od istniejących urządzeń elektroenergetycznych: odległość od linii napowietrznej WN 110 kV – nie mniej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii dla budynków mieszkalnych i 4 m dla budynków niemieszkalnych, odległość od linii napowietrznej SN 15kV – 7 m od osi linii przy linii wykonanej przewodem nieizolowanym i 5 m przy linii z przewodami izolowanymi. • <u>zasady zaopatrzenia w gaz ziemny</u>: ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy gazociągami średniego (dla MN) i niskiego ciśnienia (dla MW) z istniejącej w pobliżu sieci gazowniczej tj gazociągu DN 125, w drodze wojewódzkiej Nr 678, na warunkach określonych przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa sp. z o. o. w Warszawie Oddział Gazownia Białostocka. Na terenach zabudowy MW zakłada się możliwość budowy gazociągu średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno – pomiarowej II^o na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Ustalenie lokalizacji w/w urządzeń na obszarze MW będzie możliwe na etapie wykonywania projektów budowlanych. • <u>zasady zaopatrzenia w ciepło</u>: lokalizacja źródeł ciepła wg rozwiązań własnych przy preferencji ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa itp.) Dotyczy to zarówno zabudowy wielorodzinnej jak i jednorodzinnej. Lokalizacja sieci ciepłowniczej na terenach zabudowy wielorodzinnej warunkowana zachowaniem przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie. • <u>zasady rozwiązań telekomunikacyjnych</u>: w zakresie systemu telekomunikacji przewodowej przyjmuje się lokalizację istniejących urządzeń, które nie kolidują z projektowanym zagospodarowaniem terenu. Zakłada się obsługę telekomunikacyjną na przedmiotowym obszarze z istniejącego systemu po dostosowaniu go do nowych potrzeb odbiorców. Ustala się warunki realizacji nowych i modernizacji istniejących urządzeń telekomunikacyjnych na warunkach określonych w przepisach szczególnych: sieć napowietrzna i podziemna może być realizowana w liniach rozgraniczających ulic na wg projektowanego rozrządu uzbrojenia.
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 Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym: 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Ignatki Osiedle, obręb geodezyjny kol. Księżyno w gminie Juchnowiec Kościelny, pow. białostocki, woj. podlaskie, przyjęty uchwałą nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r., zmieniony uchwałą nr XIX/174/2004 Rady gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 29 grudnia 2004 r. • 1.1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej działka nr 196/82 z obrębu 0023: - o maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: min. – brak ustaleń w planie, maks. – 0,5,

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

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	- o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja poddaszowa z dachami stromymi, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: docelowo 330 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	• 1.3MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej <u>działka ew. nr 196/158 z obrębu 0023:</u> - o maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: min. – brak ustaleń w planie, maks. – 0,5, - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja poddaszowa z dachami stromymi, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: docelowo 330 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	• 1.1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <u>działka ew. nr 196/145 (cz.), 196/45, 196/49, 196/55 z obrębu 0023:</u> - o maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: min. – brak ustaleń w planie, maks. – 0,3, - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna wysokość zabudowy: zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - miejsca postojowe na własnych działkach. • 3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <u>działka ew. nr 196/154 z obrębu 0023:</u> - o maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: min. – brak ustaleń w planie, maks. – 0,3, - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna wysokość zabudowy: zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - miejsca postojowe na własnych działkach. • 1UH, U1 – teren usług podstawowych profilu handlowym i innym nieuciążliwym dla otoczenia, związanym z bezpośrednią obsługą terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej <u>działka ew. nr 196/118 z obrębu 0023:</u> - o maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: min. – brak ustaleń w planie, - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna wysokość zabudowy: brak ustaleń w planie, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: brak ustaleń w planie, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: a terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową 10÷12 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej. • 1KG – obwodnica drogi wojewódzkiej nr 678 <u>działka ew. nr 196/145 (cz.) z obrębu 0023:</u> - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,

		- o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. • 3KL15/6 – ulica klasy lokalnej – ul. Jodłowa <u>działka ew. nr 197/2 (cz.) z obrębu 0023:</u> - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. • 4KL14/6 – projektowana ulica klasy lokalnej <u>działka ew. nr 197/2 (cz.) z obrębu 0023:</u> - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. • 6KD10/5 – ulica klasy dojazdowej <u>działka ew. nr 196/154 z obrębu 0023:</u> - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. • 7KD10/5 – ulica klasy dojazdowej <u>działka ew. nr 196/85 z obrębu 0023:</u> - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki Osiedle (obszar planistyczny Ignatki Osiedle – centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji), przyjęty uchwałą nr XVI/149/2012 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 5 czerwca 2012 roku. • 13 WS, ZP – Tereny wód otwartych stawów i rzeki Horodnianki oraz tereny zieleni urządzonej <u>działka ewidencyjna nr 222/105 (cz.) z obrębu 0023:</u> - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. • 3KD-D – Tereny dróg publicznych – droga dojazdowa <u>działki ewidencyjne nr 196/121 (cz.), 197/2 (cz.) z obrębu 0023:</u> - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. • 6KD-D – Tereny dróg publicznych – droga dojazdowa <u>działki ewidencyjne nr 197/2 (cz.) z obrębu 0023:</u> - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
--	--	---

		- o minimalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - minimalna liczba miejsc do parkowania: 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 przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	<i>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</i> 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.
	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	1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Ignatki Osiedle, obręb geodezyjny kol. Księżyno w gminie Juchnowiec Kościelny - uchwała nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r. zmieniona uchwałą nr XIX/174/2004 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 29 grudnia 2004 r. - przeznacza się grunty rolne pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z towarzyszącymi usługami i infrastrukturą techniczną w sposób niekolizyjny z otoczeniem i środowiskiem przyrodniczym, wyznaczając w planie nieprzekraczalne linie zabudowy od występujących uciążliwości i chronionych walorów przyrodniczych, - ustala się zachowanie pozostałości zespołu dworsko – ogrodowego objętego zainteresowaniem Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku, - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i bliźniaczą jednorodzinną, - dopuszcza się zabudowę usługową, w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej, z ograniczeniem uciążliwości do granic własnej działki, - ustala się lokalizację obiektu sakralnego na terenie istniejącego cmentarza. 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Księżyno (dz. nr geodezyjny 618, 619, 620, 624, 625, 627, 628) - uchwała nr XII/115/2011 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 grudnia 2011 r. - ustala się możliwość lokalizacji oraz eksploatacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na niezabudowanych i zabudowanych częściach

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.

wszystkich nieruchomości gruntowych położonych poza liniami rozgraniczającymi ulic, przez które będą biec lub biegać ciągi infrastruktury technicznej, w szczególności sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, gazowe, telekomunikacyjne i na których zlokalizowane będą lub są urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

- w zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej: budowa elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg w oparciu o przepisy odrębne; dopuszczenie lokalizowania urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w oparciu o przepisy odrębne.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki Osiedle (obszar planistyczny Ignatki Osiedle - Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji) - uchwała nr XVI/149/2012 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 5 czerwca 2012 r.

- ustala się, że nową zabudowę, za wyjątkiem nadbudowy, przebudowy i dociepleń budynków istniejących, należy lokalizować z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
- w obrębie jednej działki budowlanej lub terenu inwestycji należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej lub zbliżonej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce,
- zabrania się lokalizacji reklam na budynkach,
- wyłącza się z terenów zabudowy i obejmuje ochroną na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych:
 - o dolinę rzeki Horodnianki i jej dopływów z systemem cieków wodnych i stawów stanowiącą podstawowy układ przyrodniczy obszaru objętego planem, pełniącą ważną rolę hydrologiczną, biologiczną, aerosanitarną,
 - o tereny lasów, pełniące ważną funkcję wspomagającą układ terenów biologicznie czynnych,
 - o tereny zieleni oraz zadrzewienia w sąsiedztwie stawów i w dolinie Horodnianki, wspomagające utrzymanie walorów przyrodniczych oraz ciągłości powiązań ekologicznych z terenami poza obszarem planu,
 - o fragment zabytkowego parku dworskiego.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kleosin - obszar planistyczny Kleosin - uchwała nr XXV/287/2013 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 18 kwietnia 2013 r.

- możliwość lokalizacji: elementów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni,
- ustala się pasy techniczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - o WN 110kV, w pasie o szerokości 40 m tj. po 20 m w obie strony od osi linii,
 - o SN 15kV, w pasie o szerokości 15 m tj. po 7,5 m w obie strony od osi linii,
- ustala się lokalizację projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również istniejących, w miarę ich przebudowy, w obrębie linii rozgraniczających terenów komunikacji z zachowaniem odległości wynikających z przepisów odrębnych.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Hryniewiczze - obszar planistyczny Hryniewiczze Wieś - uchwała nr XXXVIII/438/2014 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 15.07.2014 r.

- wiodącą funkcją obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, produkcyjna oraz zieleń semi-naturalna i urządzonej,
- podstawowym typem zabudowy obszaru objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza, w tym grupowa oraz zabudowa usługowa i produkcyjna,
- ustala się strefę ochronną od terenów zamkniętych (obszar kolejowy),
- jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących,
- wyłącza się z zabudowy i obejmuje ochroną:
 - o miejsca gniazdowania jaskółki brzegówki (objętej ścisłą ochroną gatunkową), znajdujące się w północnej skarpie wzgórza,
 - o tereny podmokłe i zabagnione oraz naturalne oczka wodne znajdujące się poza wyznaczonymi terenami do zabudowy i urbanizacji,
 - o istniejące lasy oznaczone w planie symbolem ZL, wskazane w planie do

		zachowania, które należy traktować jak lasy ochronne, o istniejące zadrzewienia śródpolne, z dopuszczeniem wycinki ze względów zdrowotnych drzew (nie dotyczy obszarów przeznaczonych do zabudowy), o użytki zielone w sąsiedztwie doliny dopływów Horodnianki, wspomagające utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych obszaru objętego planem. 6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Księżyno, Horodniany i Kleosin (obszar planistyczny Horodniany Wschód) - uchwała nr XXXIII/305/2017 Rady Gm. Juchnowiec Kościelny z dnia 11.12.2017 r. - w granicach planu, w związku z sąsiedztwem lotniska Białystok Krywlany, maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 196 m nad poziom morza, ograniczenie wysokości obejmuje także umieszczone na obiektach urządzenia, a w szczególności maszty, anteny, reklamy, - ustala się lokalizację projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również istniejących, w miarę ich przebudowy, w obrębie linii rozgraniczających terenów komunikacji w tym dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych z zachowaniem odległości wynikających z przepisów odrębnych. 7. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w kol. Księżyno, gmina Juchnowiec Dolny o projektowanej nazwie osiedla Śródlesie w Hryniewiczach - uchwała nr XVIII/128/96 Rady Gminy w Juchnowcu Dolnym z dnia 19 sierpnia 1996 r. - ustala się teren zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej na działkach wydzielonych a także wtórnie podzielonych umożliwiających realizację zabudowy bliźniaczej z dopuszczeniem usług zbudowanych w przyziemiach budynków. Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Juchnowiec Kościelny: - ustala się strefę urbanizacji w północnej części gminy Juchnowiec Kościelny, - ustala się korytarz komunikacyjny projektowanej drogi S-19 według rysunku Studium, - ustala się przebieg gazociągu wzdłuż drogi nr 678, - ustala się przebieg ścieżki rowerowej wzdłuż drogi nr 678, - ustala się strefę pasu ochronnego dla urządzeń radiokomunikacji i teletransmisji, - na terenie planowanej inwestycji ustala się strefę terenów wielofunkcyjnego rozwoju oraz teren przekształceń istniejącego zainwestowania, - ustala się ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych, - ustala się ochronę wartości dziedzictwa kulturowego, - ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych (placów, parków, skwerów, ciągów i pasażów pieszych) w zespołach mieszkaniowych i usługowych, - ustala się podnoszenie poziomu wyposażenia w infrastrukturę społeczną; zabezpieczenie rezerw dla przyszłej realizacji tej infrastruktury i przeciwdziałanie naciskom inwestycyjnym na likwidację istniejących terenów przeznaczonych na te funkcje w zespołach zabudowy mieszkaniowej, - ustala się obowiązek zachowania rygorów ochronnych wynikających z zapisów o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Wojewody w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi”, przepisów z zakresu ochrony środowiska oraz gospodarki wodnej, - ustala się obowiązek zapewnienia właściwego funkcjonowania i ciągłości układów ekologicznych tworzących system powiązań przyrodniczych, - ustala się zachowanie funkcji i walorów środowiska przyrodniczego, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska i ochronie przyrody; ustala się ochronę przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną tych terenów, - ustala się utrzymywanie dotychczasowych sposobów użytkowania, ciągów naturalnej zieleni łąkowo – pastwiskowej z możliwością realizacji w ich obrębie zbiorników małej retencji wodnej, - zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych, - zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych w ilości, która nie pozwala na utrzymanie czystości wód poszczególnych odbiorników,
--	--	--

		- zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych oraz zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów oraz zakaz zakładania i budowy stacji paliw, - zakazuje się lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych, - zakazuje się lokalizacji i realizacji wszelkiej zabudowy (z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych) w granicach zasięgu oddziaływania wód powodziowych rzeki Narwi, - ustala się zakaz: zajmowania powierzchni leśnej na cele nieleśne, za wyjątkiem sytuacji ekonomicznie i prawnie uzasadnionych; zabudowy (za wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją); realizacji przebiegu urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.), wymagających znacznej wycinki drzew; melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu; lokalizacji nowych składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych, - ustala się realizację programu małej retencji polegającą na budowie zbiorników wodnych w Ignatkach (13 ha), dodatkową funkcją tych zbiorników będzie funkcja gospodarcza, ekologiczna i turystyczno – rekreacyjna, - ustala się nakaz instalowania urządzeń do redukcji zanieczyszczeń oraz zmian profilu i technologii produkcji w obiektach stanowiących główne źródła zanieczyszczeń a nie rokujących zmniejszenia emisji pyłów i gazów, - ustala się podnoszenie standardu istniejącej zabudowy, przede wszystkim pod względem wyposażenia w gaz z sieci, kanalizację sanitarną z oczyszczaniem ścieków, ekologiczne źródła energii służące ogrzewaniu mieszkań, - ustala się utrzymanie, modernizacja oraz wymiana zużytej technicznie starej zabudowy obok rewitalizacji obszarów zdegradowanych, - ustala się wznoszenie nowej zabudowy w koordynacji z zasobami środowiska przyrodniczego i istniejącym zainwestowaniem, w szczególności historycznie ukształtowanymi układami przestrzennymi wsi i obiektami zabytkowymi, - ustala się preferowanie wielofunkcyjnego charakteru zabudowy w strefie podmiejskiej Białegostoku, ograniczenie skali i nadmiernej koncentracji wznoszonej zabudowy, uzupełnienie wyposażenia w infrastrukturę społeczną, łagodzenie dysproporcji w tym zakresie na obszarze gminy w porozumieniu i koordynacji z Białymstokiem i gminami sąsiednimi. Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku: - ustala się przebieg linii kolejowej do Czeremchy, - ustala się przebieg drogi nr 678, - ustala się tereny lasów (ZL) pomiędzy drogą nr 678, a linią kolejową, - ustala się strefę lasów ochronnych, - ustala się główną trasę rowerową wzdłuż drogi nr 678, - ustala się m.in. teren Lasu Solnickiego jako część obszaru podstawowego systemu przyrodniczego miasta.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje o decyzjach dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Juchnowiec Kościelny oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Białegostoku. Od stycznia 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje: - <i>Decyzja nr POR.6730.113.2022 z dnia 14.09.2022 r.</i> w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianych do realizacji na działkach o nr geod. 103/7, 103/8, obręb Księżyno Kolonia, gm. Juchnowiec Kościelny. - <i>Decyzja nr POR.6730.80.2023 z dnia 08.09.2023 r.</i> w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z infrastrukturą techniczną, przewidzianego do realizacji na działce o nr geod. 130/1, w obrębie Horodniany, gm. Juchnowiec Kościelny. - <i>Decyzja nr POR.6730.95.2023 z dnia 06.12.2023 r.</i> w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu (9) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z infrastrukturą

		techniczną, przewidzianych do realizacji na działce o nr geod. 77/37, w obrębie Księżyno Kolonia, gm. Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6730.117.2023 z dnia 10.10.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną, z nieuciążliwymi usługami w parterze, garażem na samochody osobowe w podpiwniczeniu, budynkiem kotłowni, komorą śmietnikową, murami oporowymi, zagospodarowaniem terenu, z miejscami postojowymi, z doziemną instalacją kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencji, kanalizacji sanitarnej, instalacją elektryczną doziemną nn, oświetleniem terenu oraz kanalizacją kablową i inną niezbędną infrastrukturą, zjazdami z dróg gminnych dz. nr geod. 211, 225/2, 222/4, przewidzianych do realizacji na dz. nr geod. 222/3, w obrębie Księżyno Kolonia, gm. Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6730.3.2024 z dnia 25.04.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowo-magazynowego (usługi nieuciążliwe) z parkingiem i infrastrukturą techniczną, przewidzianego do realizacji na działkach o nr geod. 137/1, 137/5, w obrębie Horodniany, gm. Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6730.58.2024 z dnia 13.09.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków handlowo-usługowych z parkingiem, pylonem reklamowym i infrastrukturą techniczną, przewidzianych na części działek nr geod. 138/22, 141, 142/1, 142/2, 143/1, 144/1 i działkach nr geod. 139 i 140 w obrębie Księżyno, gm. Juchnowiec Kościelny - Decyzja nr POR.6730.136.2024 z dnia 20.11.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z infrastrukturą techniczną, przewidzianych na działce o nr geod. 130/11 w obrębie Horodniany, gm. Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6730.95.2025 z dnia 09.09.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinne jednolokalowego, z infrastrukturą techniczną, przewidzianego do realizacji na działce o nr geod. 5710 w obrębie Księżyno Kolonia, gm. Juchnowiec Kościelny. Informacje o decyzjach dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Juchnowiec Kościelny oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Białegostoku. Od 2023 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje: - Decyzja nr POR.6733.2.2023 z dnia 22.02.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia do 0,5MPa wraz z infrastr. techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 468, 483, 484 obręb Księżyno, gm. Juchnowiec Kościelny - Decyzja nr POR.6733.1.2023 z dnia 07.03.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia do 0,5 MPa wraz z infrastr. techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 154, 88/26 obręb Księżyno, gm. Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6733.6.2023 z dnia 03.04.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie elektroenergetycznej sieci kablowej nN -0,4kV wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 570, 630, 631/1, 535, 531, 532, 554/1 obręb Księżyno, gm. Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6733.7.2023 z dnia 18.04.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej rozdzielczej oraz sieci kanalizacji sanitarnej wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 156, 78/5, 78/6, 78/7 obręb Księżyno, gm. Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6733.16.2023 z dnia 16.08.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie sieci wodociągowej rozdzielczej i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 44/1, 400, 161, 399/2 obręb Księżyno, gm. Juchnowiec Kościelny.
--	--	---

		- Decyzja nr POR.6733.16.2023 z dnia 16.08.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie sieci wodociągowej rozdzielczej i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 44/1, 400, 161, 399/2 obręb Księżyńno, gm. Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6733.17.2023 z dnia 24.08.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie sieci wodociągowej rozdzielczej i sieci kanalizacji sanitarnej wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce o nr geod. 102/13 w obrębie geodezyjnym Ignatki, gm. Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6733.7.2024 z dnia 14.06.2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie elektroenergetycznej linii kablowej nN 0,4kV ze złączami kablowymi nN 0,4kV wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr geod. 222/3, 222/4, 222/5, 225/2 obręb Księżyńno Kolonia, gm. Juchnowiec Kościelny. <i>Stan na dzień: grudzień 2025 r.</i>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje o decyzjach środowiskowych dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Juchnowiec Kościelny oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Białegostoku, a także w wykazie prowadzonym przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska. Od grudnia 2020 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje: - Decyzja nr POR.6220.7.2021 z dnia 23 lipca 2021 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „wykonaniu urządzenia do poboru wody podziemnej w ilości większej niż 10m³/h, na nieruchomości położonej w miejscowości Ignatki – Osiedle, przy ul. Jeździeckiej, na dz. ew. nr 222/68, obręb Księżyńno Kolonia, gmina Juchnowiec Kościelny”. - Decyzja nr WPN.42.26.2021.PS z dnia 28 lipca 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na zmianie lasu na użytek rolny na działce nr ew. 43/28, położonej w obrębie Horodniany w gminie Juchnowiec Kościelny. - Decyzja nr POR.6220.21.2021 z dnia 22 października 2021 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „wykonaniu ujęcia wody podziemnej o głębokości większej niż 100 m oraz wykonanie urządzenia do poboru wody podziemnej w ilości większej niż 10m³/h na działkach na ew. 53/9, 52/13, 52/16, 52/8, 52/15, 52/11 obręb Kleosin”. - Decyzja nr POR.6220.20.2021 z dnia 4 listopada 2021 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „przebudowie drogi gminnej Nr 2111B (ul. Mazowiecka) w miejscowości Księżyńno”. - Decyzja nr POR.6220.15.2021 z dnia 8 listopada 2021 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym z miejscami postojowymi oraz miejscami postojowymi naziemnymi, murami oporowymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 196/80, 196/81 obręb Księżyńno Kolonia, w miejscowości Ignatki-Osiedle, gmina Juchnowiec Kościelny”. - Decyzja nr POR.6220.18.2022 z dnia 12 grudnia 2022 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „przebudowie drogi powiatowej nr 1483B Hryniewiczze – Juchnowiec Kościelny (gm. Juchnowiec Kościelny)”. - Decyzja nr POR.6220.1.2023 z dnia 18 maja 2023 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie stacji regazyfikacji gazu ziemnego LNG wraz z

		infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w Kleosinie przy ul. Zdrojowej, dz. ew. nr 371/81 (obręb Kleosin), gm. Juchnowiec Kościelny”. – Decyzja nr POR.6220.10.2023 z dnia 14 września 2023 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „przebudowie i rozbudowie dróg gminnych w miejscowości Ignatki wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej”. – Decyzja nr POR.6220.16.2023 z dnia 29 lutego 2024 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie hali magazynowo-produkcyjnej z częścią socjalno-biurową, budynku kotłowni wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu na dz. nr 120/59, 119/11, 120/24 i cz. Dz. nr 120/73, 120/74 obręb Ignatki, gm. Juchnowiec Kościelny”. – Decyzja nr POR.6220.9.2025 z dnia 25 lipca 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 5 budynków handlowych, pylonu reklamowego, parkingów naziemnych, 2 kontenerowych stacji transformatorowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej i oświetleni, na działkach nr ewid. 138/24, 139, 140, 141, 142/1, 142/2, 143/1, 143/2, 144/1, 144/2, 147 obręb Księżyno, gm. Juchnowiec Kościelny oraz działka nr ewid. 196/77 obręb Księżyno Kolonia, gm. Juchnowiec Kościelny, w której to stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia. – Decyzja nr POR.6220.33.2025 z dnia 3 grudnia 2025 r. o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej na działce nr geod. 173/7 obręb Horodniany gm. Juchnowiec Kościelny – Decyzja nr POR.6220.30.2025 z dnia 10 grudnia 2025 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 7 budynków mieszkalnych wraz i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr geod. 172, 173/4 obręb Horodniany, gm. Juchnowiec Kościelny. <i>Stan na dzień: grudzień 2025 r.</i>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego i mapą ryzyka powodziowego sporządzaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, teren poddany analizie znajduje się poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.
	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	Decyzja z dnia 24.06.2024 r. znak: AR.6740.3.19.2023, wydana przez Starostę Powiatu Białostockiego, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej rozbudowę drogi gminnej – ul. 2KD-D w m. Księżyno Kolonia gm. Juchnowiec Kościelny wraz z budową i przebudową towarzyszącą infrastruktury technicznej, na działkach nr 222/157, 225/2, 222/236, 222/90, 222/94, 222/224, 222/93 obręb Księżyno Kolonia.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

	inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	Informacje dodatkowe: 1) Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2023 – 2026: – Zagospodarowanie terenu na potrzeby sportów konnych i hipoterapii w Ignatkach-Osiedlu – realizacja w latach 2022 – 2023, – Przebudowa stacji uzdatniania wody w Ignatkach-Osiedlu wraz z budową ujęcia wody, budowa zbiornika retencyjnego w Kleosinie i rozbudowa kanalizacji sanitarnej w Olmontach, gmina Juchnowiec Kościelny – realizacja w latach 2023 – 2024, – Budowa żłobków na terenie gminy – realizacja w latach 2021 – 2023, – Budowa oświetlenia – realizacja w latach 2021 – 2023, – Modernizacja ujęcia i stacji uzdatniania wody w Kleosinie – realizacja w latach 2023 – 2024, – Budowa sieci wodociągowej w ulicy Mazowieckiej w miejscowości Księżyno – realizacja w latach 2022 – 2023, – Projekt przebudowy ulicy w Kleosinie (Tarasiuka, Walerowskiego, Zdrojowa, Kraszewskiego) – realizacja w latach 2022 – 2023, – Dokumentacja budowy kompleksów sportowych w Gminie Juchnowiec Kościelny – realizacja w latach 2023 – 2024, – Budowa drogi Horodniany – Kleosin – realizacja w latach 2023 – 2024, – Projekt drogi w Księżynie (Przepiórcza, Bociania, Słowicza) – realizacja w latach 2023 – 2024, – Budowa hali sportowej w Kleosinie Program Olimpia+ - realizacja w latach 2023 – 2024. 2) Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Białegostoku na lata 2023 – 2040: – Przebudowa nawierzchni na odcinkach ulic w mieście – realizacja w latach 2021 – 2025,	

- Przebudowa i budowa infrastruktury przeciwdziałającej zalewaniu wodami opadowymi – realizacja w latach 2021 – 2025,
- Budowa i przebudowa obiektów inżynierskich – realizacja w latach 2021 – 2024,
- Zwiększenie dostępności rowerowej – realizacja w latach 2022 – 2027,
- Budowa systemu kanalizacji deszczowej w ulicach Białegostoku wraz ze zbiornikami retencyjnym – realizacja w latach 2022 – 2026,
- Energooszczędne oświetlenie uliczne w Białymstoku – realizacja w latach 2022 – 2025,
- Budowa kanalizacji kablowej oraz sieci światłowodowej – realizacja w latach 2022 – 2024,
- Modernizacja monitoringu wizyjnego miasta – realizacja w latach 2023 – 2024.

3) Strategia Rozwoju Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2009 – 2025:

- Dostosowanie infrastruktury technicznej do potrzeb mieszkańców i rozwoju gospodarczego,
- Rozwój budownictwa mieszkaniowego, oświaty i kultury oraz ochrona dziedzictwa kulturowego, sektora usług komunalnych, scentralizowanych systemów zaopatrzenia w wodę i sieci kanalizacji,
- Wspomaganie inicjatyw mających na celu ochronę środowiska i podniesienie świadomości ekologicznej mieszkańców,
- Dbłość o ład drogowy i bezpieczeństwo na drogach,
- Likwidacja uciążliwych dla środowiska naturalnego źródeł zanieczyszczeń,
- Budowa dróg zbiorczych w sąsiedztwie węzłów z drogami wyższych klas,
- Budowa infrastruktury technicznej w terenie osiedla Kolonia Księżyno,
- Wdrożenie procedur (na poziomie gminy) kompensacji przyrodniczych jako istotnego narzędzia wspomagającego rozwój społeczno-gospodarczy w obrębie obszarów oddziałujących na sieć Natura 2000,
- Zwiększenie płynności ruchu na drogach, szczególnie w obrębie obszarów zabudowanych,
- Modernizacja skrzyżowania Horodniany – Białystok,
- Budowa ulic w Horodnianach,
- Oczyszczenie pasa drogowego,
- Przebudowa skrzyżowania ulic Zdrojowej i Tuwima w Kleosinie,
- Projekt budowy ulicy Jana Pawła II w Kleosinie,
- Projekt drogi Horodniany - ul Norwida, Kleosin,
- Remonty nawierzchni ulic w Kleosinie,
- Budowa obwodnicy Księżyna,
- Budowa ulic w Księżynie: Witosa, Wąska, Południowa, Leśna i Krucza,
- Przebudowa ulicy Alberta w Księżynie – projekt,
- Budowa dróg gminnych Księżyno Kolonia,
- Droga Księżyno - Horodniany - Kleosin – Białystok,
- Projekt przebudowy drogi powiatowej na odcinku Księżyno -Kolonia Koplany,
- Budowa dróg dojazdowych,
- Remont dróg polnych,
- Budowa oświetlenia ulicznego gminy,
- Budowa oświetlenia ulicznego energooszczędnego oraz jego modernizacja,
- Rozbudowa sieci elektroenergetycznej na terenie gminy,
- Sukcesywna wymiana pokryć dachowych azbestowych,
- Zapobieganie powstawaniu „dzikich” nie urządzonych wysypisk wiejskich, m.in. poprzez ewidencjonowanie, monitorowanie ich lokalizacji oraz bieżącą ich likwidację,
- Sukcesywna realizacja elementów układu dróg rowerowych,
- Ścieżka rowerowa z Białegostoku do Juchnowca,
- Wzrost wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych na terenach rolnych,
- Likwidacja zbiorników przydomowych (szamb) w miejscowościach, które posiadają system zbiorowej kanalizacji sanitarnej,
- Kanalizacja sanitarna Księżyno Kolonia, Ignatki Kolonia oraz wodociąg,
- Wodociągi i kanalizacja w działkach gminnych Księżyno – Kolonia,
- Systematyczne przyłączanie miejscowości położonych w północnej części gminy do systemu kanalizacyjnego miasta Białystok,
- Remont świetlicy w Kleosinie,
- Rozbudowa przedszkola w Kleosinie,
- Zorganizowanie placu zabaw dla dzieci w Księżynie Kolonii,
- Rozbudowa świetlicy środowiskowej w Księżynie,
- Budowa boiska wielofunkcyjnego przy SP w Księżynie,
- Utworzenie przedszkola w Księżynie,
- Budowa boiska w ramach programu Orlik w Kleosinie,
- Centrum Sportu i Rekreacji w Ignatkach Osiedlu.

4) Strategia Rozwoju Miasta Białystok do 2030 roku:

- Optymalizacja zużycia energii i wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- Rozwój wysokiej jakości przestrzeni publicznych, miejsc rekreacji oraz terenów zielonych,
- Ograniczenie negatywnego wpływu transportu na klimat i środowisko,
- Rozbudowa dróg rowerowych,
- Harmonizowanie systemowej oraz rozproszonej infrastruktury technicznej,
- Zwiększanie wydajności, niezawodności i efektywności ekonomicznej infrastruktury technicznej,
- Optymalne wykorzystanie terenów pod budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej,
- Budowa infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem bioróżnorodności miasta.

5) Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę:

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od stycznia 2023 roku wydano pozwolenia na budowę.

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
1	02.01.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Ignatki-Osiedle
50	16.01.2023	Nowa	bud. przychodni lekarskiej	Kleosin
85	23.01.2023	Nowa	bud. kotłowni przy istniejącym bud. mieszkalnym wielorodzinnym	Ignatki-Osiedle
86	23.01.2023	Nowa	bud. kotłowni przy istniejącym bud. mieszkalnym wielorodzinnym	Ignatki-Osiedle
149	07.02.2023	Nowa	12 bud. mieszkalnych jednorodzinnych	Horodniany
152	08.02.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Księżyno
242	01.03.2023	Rozbiórka	bud. kotłowni	Ignatki-Osiedle
380	27.03.2023	Nowa	2 bud. mieszkalne wielorodzinne	Horodniany
448	11.04.2023	Rozbiórka	elektroenergetyczna linia napowietrzna SN 15kV oraz stacja transformatorowa słupowa	Horodniany
470	14.04.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Ignatki-Osiedle
519	21.04.2023	Nowa	sieć gazowa średniego ciśnienia	Horodniany
563	27.04.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Horodniany
617	10.05.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Horodniany
766	02.06.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Księżyno
796	07.06.2023	Nowa	bud. mieszkalny wielorodzinny	Księżyno-Kolonia
816	13.06.2023	Nowa	2 bud. mieszkalne jednorodzinne	Śródlесьie
934	05.07.2023	Nowa	garaż	Ignatki-Osiedle
1009	17.07.2023	Nowa	telekomunikacyjny obiekt budowlany (stacja bazowa nr BIA1061D)	Horodniany
1008	17.07.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Horodniany
1042	20.07.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Kleosin
1040	20.07.2023	Nowa	sieć gazowa średniego ciśnienia	Ignatki-Osiedle
1076	27.07.2023	Nowa	11 bud. mieszkalnych jednorodzinnych	Horodniany
1104	31.07.2023	Nadbudowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Kleosin
1216	22.08.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Księżyno-Kolonia
1233	23.08.2023	Nowa	złobek i bud. gospodarczy	Kleosin
1258	29.08.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Księżyno
1336	11.09.2023	Nowa	8 bud. mieszkalnych jednorodzinnych	Księżyno
1348	13.09.2023	Nowa	2 bud. mieszkalne jednorodzinne	Ignatki-Osiedle
1474	13.10.2023	Nowa	2 bud. mieszkalne jednorodzinne	Kleosin
1571	31.10.2023	Nowa	sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej	Księżyno
1593	06.11.2023	Nowa	sieć wodociągowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej	Księżyno

	1604	08.11.2023	Nowa	bud. mieszkalny jednorodzinny	Księżyno-Kolonia
	1705	30.11.2023	Nowa	2 bud. mieszkalne jednorodzinne	Śródlesie
	1804	15.12.2023	nowa	doziemna i wewnętrzna instalacja gazowa w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych	Księżyno-Kolonia
	11	03.01.2024	nowa	budowa 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych i budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego z wewnętrzną i zewnętrzną instalacją gazową oraz zagospodarowaniem terenu	Horodniany
	15	03.01.2024	nowa	Instalacja gazowa doziemna i wewnętrzna do budynku mieszkalnego jednorodzinnego	
	24	05.01.2024	nowa	zewnętrzna doziemna i wewnętrzna instalacja gazowa do budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Kleosin
	58	12.01.2024	nowa	instalacja gazowa doziemna i wewnętrzna w budynku mieszkalnym jednorodzinnym	Księżyno
	240	29.02.2024	nowa	kompleks sportowy w skład którego wchodzi: budynek klubowy z zapleczem szatniowym i budynek gospodarczy, przebudowa boiska o nawierzchni z trawy naturalnej i budowa boiska o nawierzchni ze sztucznej trawy, elementy małej architektury, trybuny sportowe wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną	Księżyno-Kolonia
	466	19.04.2024	nowa	budynek mieszkalny jednorodzinny wraz ze zbiornikiem na gaz płynny o poj. 2,7 m3, doziemną i wewnętrzną instalacją gazową oraz zbiornikiem szczelnym na nieczystości płynne o poj. 10 m3	Księżyno-Kolonia
	523	30.04.2024	nowa	sieć gazowa niskiego ciśnienia do budynków mieszkalnych	Kleosin
	752	10.06.2024	nowa	instalacja gazowa doziemna zewnętrzna i wewnętrzna w budynku mieszkalnym jednorodzinnym	Księżyno
	821	20.06.2024	nowa	Instalacja gazowa doziemna oraz wewnętrzna w budynku mieszkalnym jednorodzinnym	Śródlesie
	859	27.06.2024	nowa	Wewnętrzna instalacja gazowa w budynku mieszkalnym	Kleosin
	912	05.07.2024	nowa	instalacja gazowa doziemna i wewnętrzna dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Księżyno-Kolonia
	958	16.07.2024	nowa	Doziemna i wewnętrzna instalacja gazowa do budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Księżyno-Kolonia
	1087	07.08.2024	nowa	Budynek mieszkalny jednorodzinny wraz ze zbiornikiem szczelnym o poj. 10 m3 oraz z doziemną i wewnętrzną instalacją gazową	Horodniany
	1211	30.08.2024	nowa	budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną: zbiornikiem szczelnym na nieczystości ciekłe o poj. 10 m3, doziemna i wewnętrzna instalacja: kanalizacji sanitarnej, wodociągowa oraz elektryczna wraz z zagospodarowaniem terenu	Księżyno-Kolonia
	1266	12.09.2024	nowa	budynek mieszkalny jednorodzinny z doziemną i wewnętrzną instalacją gazową	Księżyno-Kolonia
	1386	07.10.2024	nowa	budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z wewnętrzną i zewnętrzną doziemną instalacją gazową	Kleosin
	1415	14.10.2024	nowa	2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną (instalacje wodociągowe, kanalizacji sanitarnej z dwoma zbiornikami szczelnymi na nieczystości ciekłe o poj. 10 m3 każdy, instalacje elektryczne)	Księżyno-Kolonia

	1464	23.10.2024	nowa	Wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną: doziemną instalacją wodociągową, doziemną instalacją elektryczną, doziemną instalacją kanalizacji sanitarnej i zagospodarowaniem terenu	Horodniany
	1731	19.12.2024	nowa	Sieć gazowa średniego ciśnienia	Horodniany
	1759	30.12.2024	nowa	Budynek mieszkalny wielorodzinny z parkingami naziemnymi, doziemną kanalizacją deszczową wraz z podziemnym zbiornikiem na deszczówkę, doziemną kanalizacją sanitarną, instalacją elektroenergetyczną, instalacją oświetleniową zewnętrzną wraz z zagospodarowaniem terenu oraz rozbiórką instalacji wodociągowej i elektroenergetycznej	Kleosin
	161	14.02.2025	nowa	przebudowa gazociągu średniego ciśnienia do 0,5 MPa zlokalizowanego w drodze powiatowej Nr 1549B i 2111B	Horodniany
	175	18.02.2025	nowa	zewnętrzna instalacja wodociągowa, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej oraz zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej wraz z 1 zbiornikiem szczelnym na wody deszczowe o poj. 83,3 m3 dla budynków handlowo-usługowych	Księżyno
	372	01.04.2025	nowa	budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z doziemną instalacją kanalizacji sanitarnej, elektryczną i doziemną i wewnętrzną instalacją gazową	Horodniany
	496	23.04.2025	nowa	Budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu	Księżyno-Kolonia
	606	15.05.2025	nowa	budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z doziemną instalacją kanalizacji sanitarnej, doziemną instalacją elektroenergetyczną	Horodniany
	649	22.05.2025	nowa	budynek mieszkalny jednorodzinny wraz ze zbiornikiem podziemnym na gaz płynny o poj. 4,85 m3, doziemną instalacją gazową i doziemną instalacją elektryczną	Księżyno-Kolonia
	668	27.05.2025	nowa	wewnętrzna instalacja gazowa w budynku mieszkalnym wielorodzinnym	Horodniany
	787	18.06.2025	nowa	Instalacja gazowa doziemna do budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Kleosin
	795	23.06.2025	nowa	budynek handlowo-usługowo-magazynowy z parkingiem i niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci doziemnej instalacji elektrycznej i doziemnej instalacji kanalizacji sanitarnej	Księżyno
	987	29.07.2025	nowa	droga gminna – ul. 2KDW wraz z budową towarzyszącej infrastruktury: sieci kanalizacji deszczowej, kablowej sieci energetycznej nN oświetlenia ulicznego oraz kanału technologicznego w msc. Horodniany, Kleosin, jedn. ew. Juchnowiec Kościelny	Horodniany
	1110	19.08.2025	nowa	Elektroenergetyczna sieć kablowa SN 15kV i nN 0,4kV wraz z kontenerową stacją transformatorową w Kleosinie przy ul. Jana Pawła II oraz w Horodnianach gm. Juchnowiec Kościelny	Horodniany
	1123	22.08.2025	nowa	dwa budynki handlowo-usługowe, pylon reklamowy, kontenerowa stacja transformatorowa Sn/Nn, zewnętrzne instalacje elektryczna i oświetlenia terenu, kanalizacji teletechnicznej wraz z parkingiem i	Horodniany

	zagospodarowaniem terenu				
	1170	02.09.2025	nowa	Instalacja gazowa doziemna i wewnętrzna w budynku mieszkalnym jednorodzinnym	Kleosin
	1221	10.09.2025	nowa	wewnętrzna i doziemna instalacja gazowa w budynku mieszkalnym jednorodzinnym	Kleosin
	1408	14.10.2025	nowa	budowa parkingu na samochody osobowe na potrzeby istniejącego budynku produkcyjnego	Księżyno
	Stan na miesiąc: grudzień 2025 r.				
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	Decyzja nr 796 z dnia 07 czerwca 2023 r. wydana przez Starostę Powiatu Białostockiego, znak: AR.6740.2.5.47.2022, zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi z miejscami postojowymi oraz miejscami postojowymi naziemnymi, murami oporowymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją kanalizacji deszczowej, instalacją kanalizacji sanitarnej, instalacją gazową, doziemną instalacją oświetleniową, doziemną instalacją elektroenergetyczną nn i kanalizacją kablową.				
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Budynek w zakresie klatek numer 3 i 4: 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 2021 r. poz. 2361, 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	Termin rozpoczęcia prac budowlanych związanych z realizacją zadania inwestycyjnego, tj. klatek numer 3 i 4: 04 kwietnia 2024 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych związanych z realizacją zadania inwestycyjnego, tj. klatek numer 3 i 4: do dnia 30 września 2026 r.				
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie „IGNATKI FOREST” obejmuje budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego . Budynek będzie realizowany w etapach stanowiących odrębne zadania inwestycyjne: Etap I – zadanie inwestycyjne obejmujące budowę klatek numer 1 i 2 – ZAKOŃCZONE . Etap II – przedmiotowe zadanie inwestycyjne obejmujące budowę klatek numer 3 i 4.			
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Przedmiotowy budynek zlokalizowany został w odległości około 4,02 m i 4,26 m od strony północnej z drogą ulicą Działkową (działka nr 196/154), - od strony wschodniej budynek usytuowano w odległości około 47,15 m od istniejącego budynku usługowego na działce nr 196/118 i w odległości około 28,27 m i 64,16 m od istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 196/82,			

		- od strony południowej budynek usytuowano w odległości około 50,92 m od istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 196/85, - od strony zachodniej budynek usytuowano w odległości 4,00 m od działki nr 196/80 oraz w odległości 14,00m od działki nr 196/158 - terenem niezabudowanym.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju ws. szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	• Środki własne - 54 % • Wpłaty Nabywców - 40 % • Kredyt bankowy – 6 % (udzielony na refinansowanie zakupu działek nr 196/80 i 196/81) <i>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego może ulec zmianie w trakcie realizacji tego zadania.</i>
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Kredyt został udzielony przez Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Piszcu Oddział w Ełku (KRS 0000036781). Kredyt został w całości spłacony.
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	1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (zwany dalej Bankiem). 2. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy (Rachunek Wirtualny mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisany dla danego lokalu mieszkalnego) zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. 3. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem tego zadania określonym w niniejszym prospekcie informacyjnym. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego 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 praw wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 4. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. 5. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach (adres: ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice).	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zadanie inwestycyjny obejmujące budowę klatek 3 i 4 budynku stanowiącego część przedsięwzięcia deweloperskiego zwanego „IGNATKI FOREST”: Etap I – zakup ziemi, prace przygotowawcze i projektowe, roboty ziemne; wykonanie 5 % stanu surowego otwartego – kl. 3 i 4 20 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 31 października 2024 r., Etap II – wykonanie 25 % stanu surowego otwartego - kl. 3 i 4 10 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 28 lutego 2025 r.,	

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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	Etap III – wykonanie 50 % stanu surowego otwartego - kl. 3 i 4 10 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 31 maja 2025 r. Etap IV – wykonanie 90 % stanu surowego otwartego; wykonanie 20 % stolarki okiennej; 30 % ścian działowych – kl. 3 i 4 15 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 31 sierpnia 2025 r. Etap V – wykonanie 70 % stolarki okiennej; 80 % ścian działowych; 20 % instalacji elektrycznej i sanitarnej wewnętrznej; wykonanie 15 % tynków wewnętrznych, 30 % termoizolacji ścian zewnętrznych budynku – kl. 3 i 4 15 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 30 listopada 2025 r. Etap VI – wykonanie 95 % ścian działowych, 60 % instalacji elektrycznej i sanitarnej wewnętrznej, 50 % tynków wewnętrznych, 20 % warstw posadzkowych, 60 % termoizolacji ścian zewnętrznych budynku – kl. 3 i 4 10 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 28 lutego 2026 r. Etap VII – wykonanie 90 % instalacji elektrycznej i sanitarnej wewnętrznej, 95 % tynków wewnętrznych, 70 % warstw posadzkowych, 90 % termoizolacji ścian zewnętrznych budynku – kl. 3 i 4 10 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 30 czerwca 2026 r. Etap VIII – wykonanie ścian i stropów hal garażowych B i C przy budynku; wykonanie warstw posadzkowych w kondygnacji podziemnej; wykonanie elewacji budynku; wykonanie przyłączy; montaż opraw i osprzętu instalacyjnego, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku – w zakresie klatek 3 i 4 10 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 30 września 2026 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji. W przypadku, gdy stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, cena całkowita przedmiotu umowy ulegnie zmianie tj. stosownemu podwyższeniu lub obniżeniu o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowych stawek, przy czym kwoty zapłacone przed zmianą stawki podatku od towarów i usług, nie ulegną zmianie. W takim przypadku Nabywcy przysługiwać będzie prawo 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 na zasadach w niej określonych.
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	I. 1. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 (<i>dalej zwanych łącznie „Umową”</i>) – zgodnie z art. 43 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (<i>dalej zwana „Ustawą”</i>) – w następujących przypadkach: 1) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 albo w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z tej Umowy; 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 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; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;

- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

II. Nabywca ma również prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy (dalej zwanych łącznie „Umową”), powiadamiając o tym Dewelopera listem poleconym w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia w następujących przypadkach:

1. ustalona cena ulegnie zmianie w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, tj. ulegnie stosownemu podwyższeniu lub obniżeniu o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowych stawek tego podatku, przy czym kwoty zapłacone przed zmianą stawki podatku od towarów i usług - nie ulegną zmianie;
2. powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni projektowanej, wówczas powierzchnia zostanie skorygowana na podstawie pomiaru powykonawczego, w związku z powyższym rozliczenie różnicy nastąpi wraz z końcowym rozliczeniem za lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem, że zmniejszenie bądź zwiększenie projektowanej powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu powstałe na skutek wprowadzonych przez Nabywcę zmian w zakresie rozmieszczenia ścian działowych w lokalu, nie będzie powodowało zmiany ceny Lokalu.
3. W przypadku nieodstąpienia od Umowy przez Nabywcę w przypadkach określonych w pkt 1 i 2 powyżej, Strony podpiszą aneks w zakresie wysokości ceny Lokalu.

III. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy z przyczyn wskazanych w pkt I i II powyżej, Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy, a Umowę uważa się za niezawartą.

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

IV. Deweloper ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy (dalej zwanych łącznie „Umową”) w następujących przypadkach:

1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
2. niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, o których mowa w pkt. 1 i 2 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich

	roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: - 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; - 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. Nie dotyczy	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: - aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; - 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; - 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; - sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: - prorowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; - projektem budowlanym; - decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; - zaświadczeniem o samodzielności lokalu; - aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; - dokumentem potwierdzającym: - 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, - 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.	
Osoba zainteresowana zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy ma możliwość zapoznania się w punkcie, w którym jest przedstawiana oferta lokali w ramach zadania inwestycyjnego stanowiącego część przedsięwzięcia deweloperskiego „IGNATKI FOREST”, mieszczącym się w Białymstoku przy ulicy Transportowa 2D lok. U4: b) <u>na etapie realizacji budowy</u> – z następującymi dokumentami: - aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; - aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego; - pozwoleniem na budowę; - sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata; - projektem budowlanym; - dokumentem potwierdzającym 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 użytkowania 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;

c) **po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie** – z dokumentami wymienionymi w pkt 1 – 6 powyżej, a ponadto z:

- 1) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 2) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 3) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu, jeżeli takowy zostanie zawarty.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach, 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 ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach,
- 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,
- ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy.

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.