



Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego  
23.12.2025 r.**

#### **PROSPEKT INFORMACYJNY**

**PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE "ZIELONE ZACISZE – CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH  
W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ"**

#### **CZĘŚĆ OGÓLNA**

##### **I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

| <b>DANE DEWELOPERA</b>               |                                                                                                                     |                         |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Deweloper                            | <b>Atlantik spółka z ograniczoną odpowiedzialnością<br/>z siedzibą w Warszawie</b><br>KRS: 0001045431               |                         |
| Adres                                | ul. Bukowińska 22 lok. 53, 02-703 Warszawa<br>biuro sprzedaży: ul. Trakt Brzeski, Sulejówek (na terenie inwestycji) |                         |
| Numer NIP i REGON                    | <b>NIP: 5214026643</b>                                                                                              | <b>REGON: 525761592</b> |
| Numer telefonu                       | 508 097 486                                                                                                         |                         |
| Adres poczty elektronicznej          | <b>biuro@atlantik.pl</b>                                                                                            |                         |
| Numer faksu                          | BRAK                                                                                                                |                         |
| Adres strony internetowej dewelopera | <a href="https://zielone-zacisze.com.pl/">https://zielone-zacisze.com.pl/</a>                                       |                         |

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

|                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>                                                                                                  |     |
| <b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b> |     |
| Adres                                                                                                                                                      |     |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           |     |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           |     |
| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                                                                         |     |
| Adres                                                                                                                                                      |     |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           |     |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           |     |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                                                                     |     |
| Adres                                                                                                                                                      |     |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           |     |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           |     |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł                                                | NIE |

## III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

|                                                                                                       |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>                           |                                                                                         |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>                          | Sulejówek, gmina Sulejówek. powiat miński ul. Trakt Brzeski działka nr 54/9, obręb 0063 |
| Numer księgi wieczystej                                                                               | SI1M/00075436/6                                                                         |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | BRAK                                                                                    |

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>                                        | NIE DOTYCZY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>                             | <p>Inwestycja jest realizowana na obszarze o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową z usługową.</p> <p>Działka 54/17 – działka niezabudowana<br/> Działka 54/8 – działka niezabudowana<br/> Działka 54/16 – droga dojazdowa<br/> Działka 55/2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br/> Działka 87 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br/> Działka 54/15 – budynek usługowy Focus Dariusz Duda – obróbka kamienia<br/> Działka 54/24 – budynek usługowy – wynajem rusztowań i szalunków</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym                           | plan ogólny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | BRAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uchwała Nr XXII/164/2025 z dnia 25 września 2025 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Trakt Brzeski, Rataja, Szklarniowej i Czynu Społecznego w Sulejówku                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                          | miejscowy plan odbudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | BRAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | inne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | BRAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | przeznaczenie terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>7MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                          | maksymalna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | brak informacji w MPZP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                          | maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | maksymalna - 0,5<br>minimalna – 0,01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                          | maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 25%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                          | maksymalna wysokość zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | dla budynków mieszkalnych – 12 m<br>dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                          | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 55%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                          | minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                          | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.</li> <li>2. Zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budo-</li> </ol> |

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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>wy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</p> <p>3. Zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji na terenach U-P i inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</p> <p>4. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.</p> <p>5. Wskazuje się na rysunku planu zasięg obszarów zmeliorowanych. Dla istniejących na obszarze planu urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń wodnych, obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.</p> <p>6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;</li> <li>ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez: <ol style="list-style-type: none"> <li>przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla terenów oznaczonych symbolem MN, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>dla terenów oznaczonych symbolami MN-U, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li> </ul> </li> <li>nakaz stosowania przy budowie lub modernizacji ulic i parkingów nawierzchni sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się</li> </ol> </li> </ol> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                 | hałasu i drgań.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | brak informacji w MPZP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | brak informacji w MPZP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | brak informacji w MPZP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | <p>§ 11. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.</p> <p>§ 12. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu oraz ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:</p> <p>1) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;</p> <p>2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnich bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.</p> <p>3) w przypadku wydzielenia działki na potrzeby realizacji drogi wewnętrznej jej szerokość nie może być:</p> <p>a) mniejsza niż 6 m dla drogi o długości do 50 m,</p> <p>b) mniejsza niż 8 m dla drogi o długości ponad 50 m,</p> <p>c) mniejsza niż 10 m dla drogi do obsługi zabudowy usługowej, niezależnie od długości drogi.</p> |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | <p>§ 14. 1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań.</p> <p>2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w szczególności przez tereny dróg publicznych i na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 15 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) w razie braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, należy realizować na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu: ochrony przeciwpożarowej, prawa budowlanego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) w razie braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się realizację indywidualnych systemów odprowadzania ścieków o których mowa w przepisach odrębnymi;

3) dla sieci kanalizacji grawitacyjnej zakazuje się stosowania przewodów o średnicach mniejszych niż 200 mm, z wyjątkiem przyłączy.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych;

2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla istniejącego zagospodarowania; zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnymi;

5) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, biogaz, biopłyny, biomasę oraz spalanie odpadów;

2) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskie-

|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                  | <p>go napięcia, należy realizować w miarę możliwości jako podziemną.</p> <p>5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>1) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci ciepłowniczej, gazowej i indywidualnych źródeł ciepła: z wykorzystaniem paliw płynnych, urządzeń kogeneracyjnych, odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, biogaz, biopłyny, biomasę oraz spalanie odpadów;</p> <p>2) dopuszcza się dostarczanie ciepła z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi.</p> <p>6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:</p> <p>1) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy, nie mniejszej niż Ø 32 mm;</p> <p>2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.</p> <p>7. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:</p> <p>1) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej;</p> <p>2) dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze planu, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnym.</p> <p>8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:</p> <p>1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;</p> <p>2) zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów;</p> <p>3) w zakresie magazynowania odpadów dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.</p> |
| 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 <sup>4)</sup> | przeznaczenie terenu             | <p><b>6MN</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p><b>9MN-U</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi,</p> <p><b>10MN-U</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi,</p> <p><b>5KDD</b> – droga publiczna klasy dojazdowej</p> <p><b>7KDD</b> – droga publiczna klasy dojazdowej</p> <p><b>MNU5</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi</p> <p><b>MN1</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p><b>KDL1</b> – droga publiczna klasy technicznej drogi lokalnej</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                      | maksymalna intensywność zabudowy | <p><b>6MN</b> – brak informacji w MPZP</p> <p><b>9MN-U</b> – brak informacji w MPZP</p> <p><b>10MN-U</b> – brak informacji w MPZP</p> <p><b>5KDD</b> – nie dotyczy</p> <p><b>7KDD</b> – nie dotyczy</p> <p><b>MNU5</b> – brak informacji w MPZP</p> <p><b>MN1</b> – brak informacji w MPZP</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

<sup>4)</sup>W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | <b>KDL1</b> – nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy       | <b>6MN</b> – maksymalna 0,5, minimalna 0,01<br><b>9MN-U</b> – maksymalna 0,7, minimalna 0,01<br><b>10MN-U</b> – maksymalna 0,7, minimalna 0,01<br><b>5KDD</b> – nie dotyczy<br><b>7KDD</b> – nie dotyczy<br><b>MNU5</b> – maksymalna 0,6, minimalna 0,01<br><b>MN1</b> – maksymalna 0,6, minimalna 0,01<br><b>KDL1</b> – nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| maksymalna powierzchnia zabudowy                             | <b>6MN</b> – 30%<br><b>9MN-U</b> – 35%<br><b>10MN-U</b> – 35%<br><b>5KDD</b> – nie dotyczy<br><b>7KDD</b> – nie dotyczy<br><b>MNU5</b> – 40%<br><b>MN1</b> – 35%<br><b>KDL1</b> – nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| maksymalna wysokość zabudowy                                 | <b>6MN</b> – 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,<br><b>9MN-U</b> – 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,<br><b>10MN-U</b> – 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,<br><b>5KDD</b> – nie dotyczy<br><b>7KDD</b> – nie dotyczy<br><b>MNU5</b> – 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,<br><b>MN1</b> – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,<br><b>KDL1</b> – nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | <b>6MN</b> – 50%<br><b>9MN-U</b> – 45%<br><b>10MN-U</b> – 45%<br><b>5KDD</b> – nie dotyczy<br><b>7KDD</b> – nie dotyczy<br><b>MNU5</b> – 50%<br><b>MN1</b> – 50%<br><b>KDL1</b> – nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| minimalna liczba miejsc do parkowania                        | <b>6MN, 9MN-U, 10MN-U, 5KDD, 7KDD:</b><br>1. Miejsca do parkowania, muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym, miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.<br>2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych – dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:<br>1) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;<br>2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy istniejącej zabudowy |

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>jednorodzinnej, dla której utrzymuje się istniejące miejsca do parkowania wg wskaźnika nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;<br/> 3) dla hoteli – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na pokój;<br/> 4) dla pozostałych funkcji usługowych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej usług;<br/> 5) dla obiektów produkcyjnych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m2 powierzchni użytkowej;<br/> 6) dla obiektów magazynowych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m2 powierzchni użytkowej;<br/> 7) dla składów – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m2 powierzchni składu.</p> <p><b>MNU5, MN1, KDL1:</b><br/> należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:<br/> a) min. 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku usług wbudowanych w budynek jednorodzinny dodatkowo min 1 stanowisko postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej tych usług,<br/> b) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów administracji i biur,<br/> c) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług,<br/> d) min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów magazynowych,<br/> e) min. 1 stanowisko postojowe na 2000 m2 powierzchni składu,<br/> 7) na parkingach i innych miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 stanowisk postojowych, należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;</p> |                                                                                                                                                             |
| <p>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</p> | <p>Inwestycja jest realizowana w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy z dnia 22 grudnia 2024 roku wydaną przez Burmistrza Miasta Sulejówek, znak sprawy PGN.6730.30.2024</p> <p>Działka, na której realizowana jest inwestycja został objęty MPZP wskazanym wyżej w niniejszym prospekcie informacyjnym uchwalonym już po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p><b>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy bliźniaczej</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</p> <p><b>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy bliźniaczej</b></p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                             |

| <b>4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (2 zespoły budynków po 2 segmenty)</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| gabaryty                                                                                                        | udział powierzchni zabudowy – od 15% do 26% powierzchni terenu inwestycji,<br>szerokość elewacji frontowej – od 8m do 10 m (dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| forma architektoniczna                                                                                          | kąt nachylenia głównej połaci dachowej – od 10 st. Do 40 st.<br>układ połaci dachowych: dach wielospadowy lub dwuspadowy, usytuowany prostopadle lub równolegle do frontu działki, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia od 0 st. do 10 st. nad częściami budynku takimi jak garaż, taras, wejście do budynku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| usytuowanie linii zabudowy                                                                                      | w odległości 7 m od linii rozgraniczającej z działką nr 54/16, obr. 63                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| intensywność wykorzystania terenu                                                                               | maksymalna intensywność zabudowy – 0,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności,</li> <li>- należy wykluczyć stosowanie rozwiązań, które wiązałyby się z generowaniem uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp.) dla działek sąsiednich,</li> <li>- podnoszenie poziomu terenu powodujące zmianę naturalnego spływu wód opadowych i kierowanie ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione,</li> <li>- wyklucza się stosowanie rozwiązań skutkujących odprowadzaniem nieczystości (ścieków) bezpośrednio lub pośrednio do gruntu,</li> <li>- należy zachować ustalenia przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego dotyczących ogrzewania budynków, stosowania paliw oraz kotłów i pieców.</li> </ul> |
| wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | brak postanowień w decyzji WZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | brak postanowień w decyzji WZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | brak postanowień w decyzji WZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | <p><b>Wjazd</b> na teren inwestycji pośrednio z ul. Trakt Brzeski (droga krajowa nr 92) poprzez działkę ew. nr 54/16</p> <p><b>Miejsca parkingowe</b> należy zapewnić na działce w liczbie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | <p>Obsługa w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- energii elektrycznej – w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym,</li> <li>- zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych nieemisyj-</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                               | nych i niskoemisyjnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,<br>- zaopatrzenie w wodę – docelowo z wodociągu miejskiego w uzgodnieniu z Miejskim Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Sulejówku, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych (ujęcia własne) do czasu realizacji sieci wodociągowej,<br>- kanalizacja sanitarna – docelowo do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w uzgodnieniu z Miejskim Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Sulejówku, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych (bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe do 10 m3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,<br>- kanalizacja deszczowa – wody opadowe należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości. |
|                                                                                                                                                                         | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                                                                                  | 50% powierzchni terenu inwestycji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                         | nadziemna intensywność zabudowy                                                                                                                                               | - maksymalna – 0,5<br>- minimalna – 0,01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                         | wysokość zabudowy                                                                                                                                                             | od 5 do 10 m tj. max. 2 kondygnacje nadziemne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup> , zawarte w: | miejscowych zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                   | budowa dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej zaprojektowanych w obowiązujących planach miejscowych. Wg informacji z UM Sulejówek przekazanych deweloperowi pismem z dnia 31 grudnia 2025 r. (PGN.6724.64.2025) „ich realizacja [wykupy, urządzenia] zajmie jednak wiele lat.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                         | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                      | brak informacji o planowanych inwestycjach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                         | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | brak informacji o planowanych inwestycjach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                         | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | brak informacji o planowanych inwestycjach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                         | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | brak informacji o planowanych inwestycjach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                         | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | brak informacji o planowanych inwestycjach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                         | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                         | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej                                                                                                                        | brak informacji o przewidzianych inwestycjach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                         | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej                                                                                                                               | brak informacji o przewidzianych inwestycjach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

5 <sup>)</sup> 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.

|  |                                                                                          |                                               |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego     | brak informacji o przewidzianych inwestycjach |
|  | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych     | brak informacji o przewidzianych inwestycjach |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | brak informacji o przewidzianych inwestycjach |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej    | brak informacji o przewidzianych inwestycjach |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                        | brak informacji o przewidzianych inwestycjach |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego  | brak informacji o przewidzianych inwestycjach |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej       | brak informacji o przewidzianych inwestycjach |
|  | decyzja o ustaleniu strategicznej naftowym inwestycji lokalizacji w sektorze naftowym    | brak informacji o przewidzianych inwestycjach |
|  | decyzja o ustaleniu strategicznej naftowym inwestycji lokalizacji w sektorze naftowym    | brak informacji o przewidzianych inwestycjach |

| 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 36/2025 z dnia 4 kwietnia 2025 roku<br>znak: AB.6740.3.12.2025<br>Starosta Miński |      |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | NIE DOTYCZY                                                                                  |      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 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                                                                                                                                                                                                                                   | 30.06.2026 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                  |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych                                                                                                                                                                                                                   | rozpoczęcie – 27.05.2025 roku<br>zakończenie – 30.07.2026 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                  |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                                | Liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4 budynki                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | budynki w zabudowie bliźniaczej, w 2 zespołach; odległość między zespołami – 8 m |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                             | <p>Na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836-2022:07, to jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>),</li> <li>– dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),</li> <li>– nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murywane).</li> </ul> |                                                                                  |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji                                                                                                                                                                                                                | NIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                  |

| INNE INFORMACJE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>I. Informacja:</p> <p>Nieruchomość, na której jest realizowana inwestycja objęta niniejszym prospektem nie jest obciążona hipoteką, w związku z czym nie istnieje konieczność uzyskania zgody banku 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.</p> <p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li> <li>2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informatyki Krajowego Rejestru Sądowego;</li> <li>3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;</li> <li>4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,</li> <li>b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;</li> </ol> </li> </ol> |  |

- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym 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.

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oznaczenie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dom nr 1/2/3/4              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.390.000,00 złotych brutto |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 157,03 m <sup>2</sup>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8.856,00 złotych brutto     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji          | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Technologia wykonania       | <p>Technologia tradycyjna.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>fundamenty:</b> ławy fundamentowe żelbetowe z betonu żwirowego, ściany fundamentowe wylewane na mokro z betonu żwirowego</li> <li>– <b>ściany zewnętrzne:</b> parteru i piętra: pustak ceramiczny POROTHERM gr. 25 cm, system ociepleń: styropian grafit EPS gr. 20 cm, zaprawy klejące, tynki cienkowarstwowe i farby,</li> <li>– <b>ściany wewnętrzne:</b> konstrukcyjne – pustak ceramiczny POROTHERM gr. 25 cm, działowe – pustak ceramiczny POROTHERM lub beton komórkowy lub cegła kratówka oraz pełna,</li> <li>– <b>stropy: nad parterem i piętrem</b> – monolityczne, żelbetowe</li> <li>– <b>drzwi wejściowe:</b> energooszczędne MARTOM Arctic</li> <li>– <b>brama garażowa</b> : marki Wiśniowski</li> <li>– <b>okna:</b> Energooszczędne aluminiowe okna ALUPROF ; okna na parterze w klasie an-</li> </ul> |

|                                                                                                                                                 |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                 |                                                                                                                        | <p>tyłłamaniowej RC2 z szybami antywłłamaniowymi klasy P4A, przesuwne drzwi w salonie HST również RC2,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>dach:</b> pełne deskowanie dachu, blachodachówka RUUKKI 50 µm SSAB</li> <li>– <b>schody wewnętrzne:</b> żelbetowe, zabiegowe,</li> <li>– pompa ciepła,</li> <li>– ogrzewanie podłogowe w całym domu,</li> <li>– instalacja pod rekuperację bez rekuperatora</li> </ul> |
|                                                                                                                                                 | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>miejsca postojowe, chodnik:</b> kostka brukowa,</li> <li>– <b>zieleń:</b> teren wyrównany i uporządkowany,</li> <li>– <b>ogrodzenie:</b> przęsła panelowe, drut min. 4 mm, furtka i brama wjazdowa</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                 | Liczba lokali w budynku                                                                                                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                 | Liczba miejsc garażowych i postojowych                                                                                 | 4 miejsca postojowe w garażu, po 1 dla każdego budynku oraz 4 miejsca naziemne na terenie działki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                 | Dostępne media w budynku                                                                                               | prąd, woda (własne ujęcie), kanalizacja (szambo na terenie działki)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                 | Dostęp do drogi publicznej                                                                                             | tak – pośredni przez udział w działce nr 54/16 do drogi publicznej ul. Trakt Brzeski, DK 92                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | Zgodnie z załącznikiem nr 1 - planem zagospodarowania terenu (PZT)                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | <p>Zgodnie z załącznikiem nr 2 - Karta lokalu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>posadzka:</b> betonowa, podłogi bez okładzin,</li> <li>– <b>ściany:</b> tynk gipsowy, w łazienkach i kuchni bez okładzin ceramicznych, w łazience tynk na surowo/bez tynku,</li> <li>– <b>drzwi wewnętrzne:</b> otwory przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi,</li> <li>– <b>parapety:</b> brak,</li> <li>– <b>aneks kuchenny:</b> podejście wody do odbiorników w miejscach przewidzianych w projekcie (zlewozmywak, zmywarka),</li> <li>– <b>łazienka/WC:</b> podejście wody do odbiorników w miejscach przewidzianych w projekcie (umywalka, miska ustępowa, wanna), instalacja wodna poprowadzona po ścianie, bez białego montażu,</li> <li>– <b>instalacja C.O.:</b> – pompa ciepła, instalacja ogrzewania podłogowego,</li> <li>– <b>instalacja wody:</b> instalacja lokalowa podposadzkowa (rury z tworzywa), podejścia do urządzeń poprowadzone po ścianie, indywidualne wodomierze zimnej wody dostępne do odczytu ze studni wodomierzowej,</li> <li>– <b>instalacja kanalizacyjna:</b> z tworzywa sztucznego, podejścia kanalizacyjne rozprowadzone do miejsc przewidzianych w projekcie,</li> <li>– <b>instalacja wentylacyjna:</b> wentylacja grawitacyjna, przygotowanie pod rekuperację (instalacja bez rekuperatora),</li> <li>– <b>instalacja elektryczna:</b> zgodna z projektem,</li> <li>– <b>balkony:</b> balustrada - stalowa</li> </ul> |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego                                                                                     | 30.10.2026 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego                                                                                            | 30.12.2026 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym                                                | <b>NIE DOTYCZY</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego                                                                            | <b>NIE DOTYCZY</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego                        | <b>NIE DOTYCZY</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

**Załączniki:**

1. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) w tym lokalizacji lokalu na obszarze inwestycji.
2. Karta lokalu.