

PROSPEKT INFORMACYJNY



“POŁUDNIOWA ALEJA”

05-071 SULEJÓWEK,
ul. Południowa 14, 14A, 14B, 14C, 14D, 14E,
PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE
Budowa 6 budynków jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie szeregowej.
Budynki oznaczone numerami

BUD_1, BUD_2, BUD_3, BUD_4, BUD_5, BUD_6,
na działce nr ewidencyjny 37/10, z obrębu 18 – SULEJÓWEK.

Data sporządzenia01.2026 r.

1

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper (Nazwa firmy)	INDOMO PACIOREK SPÓŁKA JAWNA	
Adres siedziby	ADRES SIEDZIBY FIRMY: ul. Mińska nr 9E, lok. 2, 05-071 Sulejówek, "BIURO SPRZEDAŻY" – Obsługa Klientów: ul. Powstańców 33 lok. U14, 05-091 Ząbki,	
Numer NIP i REGON	NIP: 822 240 61 90,	REGON: 527763000,
Numer telefonu	"BIURO SPRZEDAŻY" 604 771 746,	"INWESTOR" 787 996 488,
Adres poczty elektronicznej	indomodeweloper@gmail.com	
Numer faksu	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Adres strony www dewelopera	www.domywsulejowku.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres inwestycji nr 1	Ul. Armii Krajowej 101, 101A, 101B, 101C, 05-071 Sulejówek,
Data rozpoczęcia	Inwestycja rozpoczęta w dniu 09.03.2024 r. Na podstawie Decyzji nr 4/P/2024, wydanej w dniu 27.03.2024 r. z upoważnienia Starosty Mińskiego (znak: AB.6740.3.41.2024), przenoszącej pozwolenie na budowę DECYZJA NR 7/2024 wydaną w dniu 07.02.2024 r.,
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w przystąpieniu do użytkowania z dnia 28.04.2025 (znak: PINB 7353/1130/2024) wystawione z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Mińsku Mazowieckim.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres inwestycji nr 2	X X X X X X X X X
Data rozpoczęcia	X X X X X X X X X
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	X X X X X X X X X
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres inwestycji nr 3	X X X X X X X X X
Data rozpoczęcia	X X X X X X X X X
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	X X X X X X X X X
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO



INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
<p>Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego¹⁾</p> <p><small>1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.</small></p>	<p>05-071 Sulejówek, ul. Południowa 14, 14A, 14B, 14C, 14D, 14E, Działka nr ewidencyjny 37/10, z obrębu 18 (SULEJÓWEK), o łącznej powierzchni 0,1198 ha ADRES PORZĄDKOWY BUDYNKÓW NADANY Z UPOWAŻNIENIA BURMISTRZA MIASTA SULEJÓWEK NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA NR: PGN.6624.97.2025 z dnia 28.11.2025 r. ul. Południowa 14 – BUDYNEK 1 ul. Południowa 14A – BUDYNEK 2 ul. Południowa 14B – BUDYNEK 3 ul. Południowa 14C – BUDYNEK 4 ul. Południowa 14D – BUDYNEK 5 ul. Południowa 14E – BUDYNEK 6</p>	
Numer księgi wieczystej	SI1M/00070714/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾ <small>2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.</small>	Działka posiada uregulowany stan prawny opisany w Księdze Wieczystej.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾ <small>3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.</small>	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p> <p>Najbliższa zabudowa stanowi: Tereny zabudowy jednorodzinnej. Dla terenów oznaczonych w Miejscowym Planie Zagospodarowania MN36 ustala się: 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy określa: UCHWAŁA NR XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek. Link do strony źródłowej: https://www.bip.sulejowek.pl/1028.sesja-xlvi-z-dnia-23-11-2017-r?nbreakup#plik_4840
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa UCHWAŁA NR XV/146/2019, RADY MIASTA SULEJÓWEK z dnia 24 października 2019 r., w sprawie

		<p>uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części Miłosny w Sulejówku, zamieszczona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23.12.2019 r., pozycja nr 15636.</p> <p>Pełna treść uchwały wraz z załącznikami dostępna jest pod linkiem: https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2019/15636/</p>
	Miejscowy plan odbudowy	Miejscowy Plan Odbudowy nie obowiązuje na terenie miasta Sulejówek.
	<p>Inne⁴⁾</p> <p>Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:</p> <p>1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,</p> <p>2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,</p> <p>3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),</p> <p>4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,</p> <p>5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,</p> <p>6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,</p> <p>7) uznania zabytku za pomnik historii,</p> <p>8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,</p> <p>9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.</p>	Brak.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p>Oznaczenie terenu według Miejscowego Planu Zagospodarowania:</p> <p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Plan Miejscowego Zagospodarowania określa maksymalną intensywność zabudowy:</p> <p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Plan Miejscowego Zagospodarowania określa maksymalną i minimalną intensywności zabudowy nadziemnej:</p> <p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,</p> <p>2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,</p>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Planem Zagospodarowania określono maksymalną powierzchnię

		<p>zabudowy:</p> <p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Zgodnie z Planem Zagospodarowania określono maksymalną wysokość zabudowy:</p> <p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m, 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%,</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>Należy zapewnić stanowiska postojowe, z zastrzeżeniem pkt 7, w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:</p> <p>1) min. 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) min. 1,5 stanowiska postojowego na 1 nowy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 1 stanowisko na 1 nowy lokal w zabudowie komunalnej, 3) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów administracji i biur, 4) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług, 5) min. 1 stanowisko postojowe na 1 gabinet lekarski dla przychodni zdrowia, 6) min. 30 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla obiektów oświaty, 7) min. 35 stanowisk postojowych na 100 łóżek lub 1 stanowisko postojowe na 1 pokój dla hoteli i pensjonatów, 8) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów o charakterze produkcyjnym, 9) min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów magazynowych, 10) min. 1 stanowisko postojowe na 2000 m² powierzchni składu, 11) min. 40 stanowisk postojowych dla kościołów;</p>

		<p>12) liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;</p> <p>13) dopuszcza się dla funkcji usługowych zapewnienie stanowisk postojowych na terenie bezpośrednio sąsiadującej drogi publicznej lub wewnętrznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym;</p> <p>14) należy zapewnić dla lokali i budynków usługowych ilość stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby stanowisk postojowych.</p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:</p> <p>1) w zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:</p> <p>a) tereny oznaczone symbolami: MN o numerach od 1 do 79 jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>b) tereny oznaczone symbolami MW o numerach od 1 do 8 jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,</p> <p>c) tereny oznaczone symbolami: MNU o numerach od 1 do 32, MWU1, MWU2 jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,</p> <p>d) tereny oznaczone symbolami UO1, UO2 jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży</p> <p>2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;</p> <p>3) na terenach U6, U7, U8, UP3, zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej, nakazuje się realizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z zapewnieniem właściwych warunków akustycznych, w tym stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny</p>

		<p>nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym dźwięk, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu;</p> <p>4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5;</p> <p>5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, powodujących przekroczenie standardów emisji ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska poza działkę budowlaną, na której zlokalizowane jest przedsięwzięcie, a w przypadku realizacji przedsięwzięcia w lokalu usługowym w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym realizowane jest przedsięwzięcie;</p> <p>6) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;</p> <p>7) zakazuje się lokalizacji baz transportowych w tym samochodów i maszyn budowlanych z wyłączeniem terenu PU1;</p> <p>8) zakazuje się składowania odpadów;</p> <p>9) zakazuje się na terenie powierzchni biologicznie czynnej realizacji: stanowisk postojowych, dojazdów, tarasów i stropodachów;</p> <p>10) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:</p> <p>a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,</p> <p>b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie przepisami odrębnymi,</p> <p>c) zakazuje się naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych i rowów melioracyjnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,</p> <p>d) na terenach U6, U7, U8, UP3, KS1, KDZ2, KDL6, zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych umożliwiających</p>
--	--	--

		odprowadzanie wód opadowych i ścieków na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Dla terenów MN36, ustala się: W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Dla terenów MN36, ustala się: Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: 1) nakazuje się ochronę obiektów budowlanych o wartościach kulturowych, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty objęte ochroną wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: a) willa, ul. Baryłki 10, murowana, 1927, przebudowa 1933, b) willa „Dusieńka”, ul. Sejmowa 6, murowana, 1936, c) willa, ul. Spacerowa 7, murowana, lata 30 – te XX w., d) willa, ul. Cieplaka 15, murowana, lata 30 – te XX w., e) budynek mieszkalny, ul. Niemojewskiego 42, murowany, lata 30 – te XX w., f) dom mieszkalny, ul. Szekspira 4, drewniany, lata 30 – te XX w., g) willa, ul. Tetmajera 20, murowana, lata 20 – te XX w., h) dom mieszkalny, ul. Chopina 10, murowany, 1 ćw. XX w., i) willa „Walerianka”, ul. Świętochowskiego 44, murowana, lata 20 – te XX w., j) willa, ul. 3 Maja 50, murowana, lata 30 – te XX w., k) dom mieszkalny, ul. Świętochowskiego 40, drewniany, 1 ćw. XX w., l) budynek mieszkalny, ul. Niemojewskiego 28, murowany, ok. 1932, m) willa, ul. Świętochowskiego 23, murowana, lata 30 – te XX w., n) willa z oficyną, ul. Świętochowskiego 19, murowana, lata 20 – te XX w., o) willa „Józefina”, ul. Armii Krajowej 33, murowana, 1935, p) willa „Helenówka”, ul. Głowackiego 23, murowana, 1932, q) kamienica, ul. Armii Krajowej 19, murowana, lata 30 – te XX w., r) kamienica, ul. Głowackiego 4,

		<p>murowana, lata 30 – te XX w.,</p> <p>s) willa, ul. Staszica 1, murowana, lata 20 – te XX w.,</p> <p>t) willa „Kaprys”, ul. Narutowicza 4, drewniana, 1 ćw. XX w.,</p> <p>u) kościół, ul. Armii Krajowej 34;</p> <p>2) dla obiektów wymienionych w pkt 1:</p> <p>a) obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji użytkowej,</p> <p>c) ustala się ochronę formy, bryły oraz detalu architektonicznego, poprzez wprowadzenie zakazu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynku, w sposób który prowadziłby do utraty jego wartości zabytkowych,</p> <p>d) dopuszcza się termomodernizację budynków drewnianych, poprzez ocieplenie budynku z zewnątrz wyłącznie przez użycie takich materiałów jak: wełna mineralna, skalna lub szklana oraz płyty drewno – magnezowe pod warunkiem drewnianego oszalowania elewacji,</p> <p>e) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dla całego budynku bez względu na podziały własnościowe;</p> <p>3) nakazuje się zachowanie i ochronę wyznaczonych na rysunku planu kapliczek i krzyży;</p> <p>4) w przypadku przebudowy lub modernizacji drogi dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu, o którym mowa w pkt 3, o maksymalnie 20 m od jego pierwotnego położenia;</p> <p>5) nakazuje się zachowanie i ochronę wyznaczonego na rysunku planu pomnika przeznaczonego do zachowania – Pomnik Żołnierzy AK Batalionu Zośka;</p> <p>6) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej B - zachowanych elementów zabytkowych - o granicach wyznaczonych na rysunku planu w obrębie której:</p> <p>a) obowiązuje zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,</p> <p>b) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych obowiązuje stosowanie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,</p> <p>c) obowiązuje zachowanie podstawowych elementów historycznego rozplanowania poprzez utrzymanie przebiegu istniejących dróg, alei, ochronę roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych,</p>
--	--	--

		d) zakazuje się lokalizacji masztów telekomunikacyjnych, transformatorów napowietrznych, słupów energetycznych przekraczających ustaloną w planie maksymalną wysokość zabudowy.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</p> <p>1) nakazuje się, podczas prowadzenia robót budowlanych, uwzględnienie lokalizacji pomników przyrody wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;</p> <p>2) w obrębie, ustalonej na rysunku planu, granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od terenu cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu:</p> <p>a) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości 50 m od cmentarza za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych,</p> <p>b) zakazuje się, w odległości 150 m od cmentarza, budowy ujęć wody służących do celów konsumpcyjnych lub potrzeb gospodarczych,</p> <p>c) nakazuje się, w odległości 150 m od cmentarza, podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Dla terenów MN36, ustala się:</p> <p>Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</p> <p>1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: KDZ1, KDZ2, KDL o numerach od 1 do 6, KDD o numerach od 1 do 108;</p> <p>2) jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: KDZ1, KDZ2, KDL o numerach od 1 do 3, 7, KDD o numerach od 1 do 6, 20, 22, 24, 26, 41, 42, 105, 108;</p> <p>3) jako uzupełnienie układu drogowego ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDW o numerach od 1 do 3;</p> <p>4) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości:</p> <p>a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej</p>

		<p>jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej: - 6 m dla drogi o długości do 50 m, - 8 m dla drogi o długości ponad 50 m, b) w przypadku zabudowy produkcyjno – usługowej 10 m, c) droga wewnętrzna, jeśli nie posiada włączenia z dwóch stron do dróg publicznych, musi być zakończona placem do nawracania o minimalnych wymiarach 9 m na 9 m;</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Dla terenów MN36, ustala się: Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków usługowych, produkcyjnych i mieszkalnych do sieci wodociągowej od DN 110 mm, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2 lit b i c; 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się: a) ścieki sanitarne i poprodukcyjne odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji: grawitacyjną od DN 200 mm lub tłoczną od DN 90 mm do oczyszczalni ścieków, b) wszystkie budynki usługowe, produkcyjne i mieszkalne oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem lit.c, c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpornych, jednak nakazuje się ich likwidację po wybudowaniu sieci, d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a na terenach dróg publicznych i wewnętrznych również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego, e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej od DN 250 mm, f) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami</p>

		<p>odrębnymi;</p> <p>3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>a) ustala się zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,</p> <p>b) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,</p> <p>c) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych;</p> <p>4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:</p> <p>a) rozbudowa sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe w tym w oparciu o gazociąg o średnicy od DN 40 mm,</p> <p>b) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 1 m od gazociągu,</p> <p>c) dla zabudowy jednorodzinnej szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy;</p> <p>5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:</p> <p>a) zasilanie obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, w tym z sieci od 0,4 kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami,</p> <p>b) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,</p> <p>c) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,</p> <p>d) prowadzenie linii elektroenergetycznych</p>
--	--	---

		<p>o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem lit.e,</p> <p>e) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,</p> <p>f) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,</p> <p>g) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW;</p> <p>6) zakresie gospodarki odpadami ustala się:</p> <p>a) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,</p> <p>b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,</p> <p>c) zasady postępowania z odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności usługowo – produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>d) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.</p>
<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 inwestycyjnym⁵⁾</p> <p>⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu.”</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>W promieniu 100 m od granicy działki, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie:</p> <p>Dla terenów 1MN ustala się:</p> <p>- obowiązują następujące ustalenia:</p> <p>1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, w tym garaży wbudowanych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dróg wewnętrznych;</p> <p>Dla terenów MN35 ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń</p>

		<p>infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,</p> <p>Dla terenów PU1 ustala się:</p> <p>Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem PU1 ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie terenu - obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi;</p> <p>2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Dla terenów 1MN ustala się:</p> <p>- wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,7,</p> <p>Dla terenów MN35 ustala się:</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,</p> <p>Dla terenów PU1 ustala się:</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Dla terenów 1MN ustala się:</p> <p>- wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,</p> <p>- wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,7,</p> <p>Dla terenów MN35 ustala się:</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy - 0,01,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,</p> <p>Dla terenów PU1 ustala się:</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy - 0,01,</p>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Dla terenów 1MN ustala się:</p> <p>- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%,</p> <p>Dla terenów MN35 ustala się:</p> <p>- maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,</p> <p>Dla terenów PU1 ustala się:</p> <p>- maksymalna powierzchnia zabudowy - 55%,</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Dla terenów 1MN ustala się:</p> <p>- maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>- dla budynków mieszkalnych: 12 m,</p> <p>- dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,</p> <p>Dla terenów MN35 ustala się:</p> <p>- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,</p> <p>- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3, przy czym dla budynków</p>

	<p>gospodarczych i garażowych - 1; Dla terenów PU1 ustala się: - maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3;</p>
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Dla terenów 1MN ustala się: - wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, Dla terenów MN35 ustala się: - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 45% Dla terenów PU1 ustala się: - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%.</p>
Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla terenów 1MN ustala się: 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. 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: 1) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny; 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy istniejącej zabudowy jednorodzinnej, dla której utrzymuje się istniejące miejsca do parkowania wg wskaźnika nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny; 3) dla hoteli – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na pokój; 4) dla pozostałych funkcji usługowych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług; 5) dla obiektów produkcyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia; 6) dla obiektów magazynowych – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia; 7) dla składów – nie mniej niż 1 miejsce do</p>

		<p>parkowania na każde rozpoczęcie 2000 m² powierzchni składu.</p> <p>Dla terenów MN35, PU1 ustala się:</p> <p>Należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) min. 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) min. 1,5 stanowiska postojowego na 1 nowy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 1 stanowisko na 1 nowy lokal w zabudowie komunalnej, 3) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów administracji i biur, 4) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług, 5) min. 1 stanowisko postojowe na 1 gabinet lekarski dla przychodni zdrowia, 6) min. 30 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla obiektów oświaty, 7) min. 35 stanowisk postojowych na 100 łóżek lub 1 stanowisko postojowe na 1 pokój dla hoteli i pensjonatów, 8) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów o charakterze produkcyjnym, 9) min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów magazynowych, 10) min. 1 stanowisko postojowe na 2000 m² powierzchni składu, 11) min. 40 stanowisk postojowych dla kościołów; 12) liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych; 13) dopuszcza się dla funkcji usługowych zapewnienie stanowisk postojowych na terenie bezpośrednio sąsiadującej drogi publicznej lub wewnętrznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym; 14) należy zapewnić dla lokali i budynków usługowych ilość stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby stanowisk postojowych.
Ustalenia decyzji o	Funkcja zabudowy i	Sposób użytkowania obiektów

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	zagospodarowania terenu:	budowlanych oraz zagospodarowania terenu:
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	forma architektoniczna	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	usytuowanie linii zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	intensywność wykorzystania terenu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
	Nadziemna intensywność zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
Wysokość zabudowy	OKREŚLA PLAN MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania nie ma przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji środowiskowych.

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał o obszarze ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Mapa zagrożenia powodziowego jest określona w Planie Miejsowego zagospodarowania.
	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 jak również inwestycji kubaturowych i pozostałych	Zgodnie z pismem nr PGN.6724.66.2025 z dnia 02.01.2026 r. , wydanym przez Urząd Miasta w Sulejówku nie ma w planach przeprowadzenia żadnych inwestycji drogowych i kubaturowych w promieniu 1 km od realizowanej inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji linii kolejowych.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych zezwoleń na realizację inwestycji w zakresie lotniska.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na realizację inwestycji przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na lokalizacji inwestycji w zakresie obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak ustaleń o lokalizacji strategicznych inwestycji sieci przesyłowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanej decyzji o lokalizacji sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji o lokalizacji CPK.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na realizację infrastruktury dostępowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanej decyzji na lokalizacji inwestycji w sektorze naftowym.
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	Pozwolenie na budowę: DECYZJA Nr 166/2025 z dnia 18.12.2025 r. , wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Mińskiego (Znak: AB.6740.3.165.2025),	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. <small>– Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</small>	BRAK ZGŁOSZENIA BUDOWY. Inwestycja prowadzona w oparciu o pozwolenie na budowę: DECYZJA Nr 166/2025 z dnia 18.12.2025 r. , wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Mińskiego (Znak: AB.6740.3.165.2025),	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Do dnia 31.08.2027 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO Budynki BUD_1, BUD_2, BUD_3, BUD_4, BUD_5, BUD_6. Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło w dniu 05.02.2026 r. Zakończenie planowane na dzień 31.08.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków w PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM	W skład PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO wchodzi budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie szeregowej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki w jednym zespole zabudowy szeregowej. Minimalne odległości budynków od granicy działki wynoszą: - Dla ściany z oknami lub drzwiami: * od strony północnej 12,49 m * od strony południowej 7,42 m - Dla ściany bez okien lub drzwi: * od strony zachodniej 2,91 m * od strony wschodniej 3,11 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.), to jest w oparciu o normę PN-ISO 9836:2022-07 , przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01m ² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych: – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Brak kredytu deweloperskiego.

Środki ochrony nabywców	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr</p> <p>[REDACTED]</p>	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	<p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny⁷⁾</p> <p>⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.</p>	<p>Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego:</p> <p>otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%.</p>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Środki ochrony wpałat nabywcy</p> <p>Art. 7.</p> <p>1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.</p> <p>3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania.</p> <p>4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego na-bywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umo-wy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</p> <p>5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpałat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpałat nabywcy określonemu w ustawie.</p> <p>Art. 8.</p> <p>1. Nabywca dokonuje wpałat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p>2. Wysokość wpałat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>3. Nabywca dokonuje wpałat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania</p>	

inwestycyjnego.

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego
Art. 10.

1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.

Art. 14.

1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.

Art. 16.

1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,

nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo

2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu

jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.

2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Art. 17.

1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.

2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Koszty kontroli ponosi deweloper.

4. Kontrola obejmuje:

1) sprawdzenie, czy:

a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku, gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,

b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie

restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,

c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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,

d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,

f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,

g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,

h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należytą wysokość,

i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1–6,

j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;

2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:

a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,

b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,

c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych.

5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.

6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f–j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:

1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz

2) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.

7. W przypadku:

1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c–e oraz h lub pkt 2,

2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,

3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b

– bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.

	<p>8. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.</p> <p>9. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.</p> <p>Art. 18.</p> <p>1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.</p> <p>2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).</p> <p>Art. 19.</p> <p>1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.</p> <p>2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<p>Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej, z siedzibą przy ul. 3-go Maja nr 32, 07-300 Ostrów Mazowiecka, Oddział w Zielonce przy ul. Kolejowej 9, 05-220 Zielonka.</p>
Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego	<p>HARMONOGRAM INWESTYCJI: Sulejówek ul. Południowa 14, 14A, 14B, 14C, 14D, 14E.</p> <p>ETAP I 25% – od dnia 05.02.2026 - 28.02.2026 Rozpoczęcie prac budowlanych. Porządkowanie terenu. Wykopy, wykonanie fundamentów i izolacji do poziomu „zero”.</p> <p>ETAP II 25% - od dnia 01.03.2026 – 30.04.2026 Budowa ścian konstrukcyjnych. Stropy nad parterem i piętrem. Kominy spalinowe i wentylacyjne. Ścianki działowe.</p> <p>ETAP III 25% - od 01.05.2026 – 30.06.2026 Więźba dachowa. Pokrycie dachu blachą. Stołarka okienna. Instalacja elektryczna wewnętrzna lokali bez osprzętu.</p> <p>ETAP IV – 15% - od dnia 01.07.2026 – 15.12.2026 Tynki wewnętrzne. Posadzki w lokalach. Stołarka drzwiowa zewnętrzna. Wykonanie elewacji. Instalacja wewnętrzna lokali – hydrauliczna bez jednostki pompy ciepła C.O./C.W.</p>

	<p>ETAP V – 10% - od dnia 16.12.2026 – 31.08.2027</p> <p>Uzbrojenie terenu w przyłącze energetyczne, wodne, kanalizacyjne. Zainstalowanie Jednostki pompy ciepła C.O./C.W. Domofony. Ogrodzenie, miejsca postojowe, chodniki – kostka brukowa. Zakończenie budowy i przyjęcie do użytkowania.</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny jest możliwa w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT.
<p>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</p>	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Odstąpienie od umowy deweloperskiej.</p> <p>Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa</p>

do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

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

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 45. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej

	<p>odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.</p>
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

BRAK OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 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;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 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:
 - a) zgodę 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, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w BANKU SPÓŁDZILCZYM W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec BANKU SPÓŁDZILCZEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
– BANK SPÓŁDZILCZY W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, nie korzysta także z innych znaków towarowych.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

BRAK FINANSOWANIA BANKOWEGO.

CZĘŚĆ IV INDYWIDUALNA dotyczy lokalu mieszkalnego w budynku

BUD_1/2/3/4/5/6

Ul. Południowa 14.....

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna cena lokalu wynosi: 0,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: 105,17 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1 m2 powierzchni wynosi: 0,00 zł / m2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z 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	Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego termin sporządzenia aktu przeniesienia własności został ustalony w terminie do dnia 31.12.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech 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	W przedmiotowej inwestycji w każdym budynku są trzy kondygnacje mieszkalne: - parter mieszkalny, - piętro mieszkalne, - poddasze użytkowe,
	Technologia wykonania	STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH W REALIZOWANEJ INWESTYCJI Sulejówek ul. Południowa 14 ,14A, 14B, 14C, 14D, 14E 1. Drzwi wejściowe Stalowe 2. Tynki wewnętrzne gipsowe II kategorii. 3. W pomieszczeniach wewnętrznych szlichta betonowa. 4. Parapety zewnętrzne stalowe, brak parapetów wewnętrznych. 5. Instalacja kanalizacji, zimnej i ciepłej wody – doprowadzona i rozprowadzona w lokalu. 6. Instalacja centralnego ogrzewania – doprowadzona i rozprowadzona w lokalu, ogrzewanie podłogowe. 7. Pompa Ciepła C.O, C.W. z zasobnikiem 8. Instalacja elektryczna doprowadzone zasilanie i rozprowadzona po lokalu 9. Instalacja domofonowa doprowadzona do lokalu 10. Okna i drzwi balkonowe PCV w systemie 3 szybowym

	<p>11. Poddasze użytkowe : ocieplone wełną mineralną 15cm bez płyt Gips-Karton</p> <p>12. Fundamenty : Ławy fundamentowe lane z betonu, Ściany fundamentowe z bloczków betonowych, Izolacja termiczna i przeciwwilgociowa.</p> <p>13. Ściany zewnętrzne: pustaki ceramiczne porotherm 25cm</p> <p>14. Ściany wewnętrzne: Ściany nośne – porotherm 18,8 cm, Ściany działowe – porotherm 11,5 cm</p> <p>15. Stropy: Płyta monolityczna, żelbetowa.</p> <p>16. Dach: Dwuspadowy, Więźba drewniana, blachodachówka</p> <p>17. Kominy i wentylacje: Systemowe z pustaków kominowych/wentylacyjnych</p> <p>18. Ściany między budynkami : pustaki ceramiczne 2 x 18,8 cm plus dylatacja 2cm</p> <p>STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKU:</p> <p>19. Elewacja zewnętrzna budynku wykonana z tynku sylikonowo sylikatowego, ocieplenie ścian styropian 15 cm.</p> <p>20. Schody do samodzielnego wykończenia</p>
Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną	<p>STANDARD WYKOŃCZENIA / ZAGOSPODAROWANIA TERENU WOKÓŁ BUDYNKU:</p> <p>21. Wejście na teren nieruchomości i wjazd wykończone kostką brukową.</p> <p>22. Nieruchomość ogrodzona płotem z bramą i furtką.</p> <p>23. Wyznaczone miejsca parkingowe.</p> <p>24. Wyznaczone miejsce na odpady.</p>
Liczba lokali w budynku	Budynki mieszkalne jednorodzinne z jednym lokalem mieszkalnym.
Liczba miejsc postojowych w Przedsięwzięciu Deweloperskim	<p>W przedmiotowej inwestycji każdy z lokali mieszkalnych w budynkach posiada ogródek lokatorski oraz miejsca parkingowe, według opisu:</p> <p>Lokal w budynku BUD_1 - ul. Południowa 14 – MP_1, MP_2 + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 156 m2</p> <p>Lokal w budynku BUD_2 - ul. Południowa 14A – MP_3, MP_4 + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 100 m2</p> <p>Lokal w budynku BUD_3 - ul. Południowa 14B – MP_5, MP_6 + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 100 m2</p> <p>Lokal w budynku BUD_4 - ul. Południowa 14C – MP_7, MP_8 + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 100 m2</p> <p>Lokal w budynku BUD_5 - ul. Południowa</p>

	<p>14D – MP_9, MP_10 + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 100 m²</p> <p>Lokal w budynku BUD_6 - ul. Południowa</p> <p>14E – MP_11, MP_12 + część nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania o planowanej łącznej powierzchni 232 m²</p> <p>ŁĄCZNA ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH W REALIZOWANEJ INWESTYCJO WYNOŚI 12 SZTUK</p>
Dostępne media w budynku	Media dostępne w inwestycji: Prąd z sieci Woda z sieci wodociągowej Kanalizacja z sieci kanalizacyjnej
Dostęp do drogi publicznej	Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Południowej na podstawie DECYZJI nr GKM.7230.4.36.2025 z dnia 15.07.2025 r., wydanej z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek przez Kierownika Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<p>Lokal mieszkalny w budynku oznaczonym symbolem roboczym: “BUD_1/2/3/4/5/6” usytuowany jest na kondygnacji pierwszej, drugiej i trzeciej.</p> <p>Położenie budynku zostało określone w rzucie kondygnacji stanowiącym: Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem budynku mieszkalnego.</p> <p>Określony również został sposób korzystania z nieruchomości wspólnej na załączonym planie zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych stanowiącym: Załącznik nr 5 - Plan zagospodarowania terenu wraz z podziałem ogródków przydomowych.</p>

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Układ pomieszczeń określa - Załącznik nr 2 - Karta katalogowa z układem pomieszczeń.</p> <p>Opis pomieszczeń:</p> <p>PARTER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wiatrołap – 4,34 m² - WC – 1,60 m² - Kuchnia – 7,08 m² - Pokój dzienny – 22,38 m² <p>PIĘTRO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Korytarz – 1,86 m² - Łazienka – 4,43 m² - Garderoba – 15,31 m² - Pokój – 17,63 m² <p>PODDASZE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pokój hobby – 26,16 m² - Pomieszczenie techniczne – 4,38 m² <p>ŁĄCZNA PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA WYNOŚI 105,17 m²</p> <p>Określenie położenia budynku określa:</p>
---	--

	<p>Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem budynku mieszkalnego.</p> <p>Określenie standardu prac wykończeniowych określa Załącznik nr 4 - Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.12.2027 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 31.12.2027 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak lokali użytkowych w przedmiotowej inwestycji.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem budynku mieszkalnego.
2. Karta katalogowa z układem pomieszczeń.
3. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
4. Standard wykonania inwestycji oraz zagospodarowania terenu.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

.....
 Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera