

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego.

Data sporządzenia prospektu informacyjnego: 9.01.2026 r.



PROSPEKT INFORMACYJNY  
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.  
Osiedle Montwiłła - ZADANIE A

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	A&I AHOUSE SP. Z O.O. KRS: 0001055034	
Adres	GRODZISK MAZOWIECKI 05-825, UL. NADARZYŃSKA 25	
Numer NIP i REGON	NIP 529 184 90 90	REGON 526223454
Numer telefonu	+48 722 102 102	
Adres poczty elektronicznej	BIURO@AHOUSE.COM.PL	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	WWW.AHOUSE.COM.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	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>43)</sup>

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	ul. Montwiłła 6 i 8, 05-825 GRODZISK MAZOWIECKI, działka ewidencyjna nr 71/2, 72/1, 72/2 obręb ewidencyjny 0065	
Numer księgi wieczystej	WA1G/00039225/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE MA OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH I WNIOSKÓW O WPIS W DZIALE CZWARTYM KSIĘGI WIECZYTEJ	
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 wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na terenie planowanej inwestycji nie obowiązuje plan ogólny, przy czym Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 26.06.2024 r. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Grodzisk Mazowiecki. Dostęp: <a href="https://bip.grodzisk.pl/m,5049,plan-ogolny.html">https://bip.grodzisk.pl/m,5049,plan-ogolny.html</a>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie planowanej inwestycji obowiązuje Uchwała nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. Dostęp: <a href="https://bip.grodzisk.pl/m,715,studium-uw warunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego.html">https://bip.grodzisk.pl/m,715,studium-uw warunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego.html</a>
	Inne <sup>4)</sup>	Na teren planowanej inwestycji wydana została decyzja nr 206/l/2024 o warunkach zabudowy z dn. 25.09.2024r. Znak sprawy: WPP.6730.110.2024

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren, na którym realizowane jest zadanie inwestycyjne nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	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>5)</sup>	Przeznaczenie terenu
Maksymalna intensywność zabudowy		40MNU – 0,9 42MN – 0,5
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		40MNU Minimalna – nie określono Maksymalna – 0,9 42MN

		Minimalna – nie określono Maksymalna – 0,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40MNU – 40% dla budynków usługowych maks.150m <sup>2</sup> 42MN – 20%
	Maksymalna wysokość zabudowy	40MNU - 12m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 6,0m dla budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowych 42MN 10,0m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 6,0m dla budynków garażowych i gospodarczych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40MNU – 50% 42MN – 70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	40MNU – min. 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. W przypadku zaistnienia zabudowy usługowej na działce należy dodatkowo wydzielić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce postojowe na 70 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 42MN - min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków w zabudowie bliźniaczej – 12m z tolerancją do 20%. Maksymalna liczba kondygnacji – 2. Maksymalna wysokość – 9,0m. Dach dwuspadowy lub wielospadowym o jednakowym kącie nachylenia do 20°.
	forma architektoniczna	brak wytycznych
	usytuowanie linii zabudowy	8,0m od granicy działki z działką drogową (ul. Montwiłła)
	intensywność wykorzystania terenu	Minimalna intensywność zabudowy – 0,01. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,43 z tolerancją 10%. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,43 z tolerancją 10%. Udział powierzchni zabudowy do 26% .
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Zachowanie wartościowego drzewostanu. W sprawie ewentualnej wycinki drzew należy postępować zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdz.4 Ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023r. Poz.1336 z późn.zm.). Przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy

		przestrzegać zapisów ustawy Prawo Wodne z dn.20.07.2017r. (Dz. U. z 2024r. Poz.1987)
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna do powiatowej drogi lokalnej nr 1505W (dz. nr ew.56/1, 76/9) poprzez projektowany zjazd
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w energię elektryczną - projektowane i istniejące przyłącze do linii elektroenergetycznej Zaopatrzenie w gaz – projektowane i istniejące przyłącze do sieci Ogrzewanie - należy projektować z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym wpływie na środowisko takich jak: opalanych gazem, lekkimi olejami lub zasilanych energią elektryczną oraz w oparciu o inne ekologiczne czynniki grzewcze typu pellet Zaopatrzenie w wodę - projektowane i istniejące przyłącze wodociągowe oraz z projektowanej studni do poboru wody pitnej Odprowadzenie ścieków - projektowane i istniejące przyłącze do sieci kanalizacyjnej Utylizacja ścieków pozostałych-nie dotyczy Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – wody opadowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, w szczególności z Ustawą Prawo Wodne, dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione. Odpady należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych; odpady muszą być regularnie wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%

	nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,43 z tolerancją 10%
	wysokość zabudowy	Max - 9,0m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p><b>Uchwała nr 161/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2007 r.</b>  40MNU, 43MNU, 44MNU, 46MNU, 50MNU, 54MNU, 57MNU, 82MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług  42MN, 45MN, 48MN, 49MN, 53MN, 61MN, 71MN, 72MN, 75MN, 79MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  38MNRU, 41MNRU, 58 MNRU, 59MNRU, 80MNRU, 83MNRU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług  47Re, 60Re, 76Re, 106Re - tereny produkcji rolniczej, w szczególności użytków zielonych  39ReW, 84ReW - tereny produkcji rolniczej j istniejących wód powierzchniowych  62ZL, 70ZL, 77ZL, 78ZL, 81ZL, 106ZL - lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione  5ZD - teren istniejących ogrodów działkowych  1KDG, 2KDG, 3KDG, 5KDZ, 6KDD, 8KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 25KDD, 26KDD, 34KDD, 35KDD – tereny dróg publicznych</p> <p><b>Uchwała nr 754/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 czerwca 2018 r.</b>  1MN/U i 2MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług  1MN, 2MN, 3MN, 4MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wbudowanych usług  U - usługi oświaty  1Z, 2Z - zieleń  KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D – drogi publiczne</p> <p><b>Uchwała nr 451/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 stycznia 2021 r.</b>  MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wbudowanych usług  ZL – las  KD-D – drogi publiczne</p> <p><b>Uchwała nr 375/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2020 r.</b>  MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wbudowanych usług  KDG, 1KD-D, 1KDL – drogi publiczne</p> <p><b>Uchwała nr 760/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 maja 2014 r.</b>  2MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wbudowanych usług  MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług  2KD-D, 3KD-D i 4KD-D – drogi publiczne</p> <p><b>Uchwała nr 518/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r.</b>  ZL – las  MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z</p>

	<p>dopuszczeniem wbudowanych usług  MN-U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi  KD-D – droga publiczna  Uchwała nr 147/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003 r.  M- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  K –tereny komunikacji  <b>Uchwała nr 62/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 lipca 2024 r.</b>  1MNW-U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi z zakresu: ogrodnictwa, handlu, rekreacji, wypoczynku, turystyki, gastronomii  <b>Uchwała nr 122/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 czerwca 2007 r.</b>  9MN, 11MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług nieuciążliwych  3aMN, 5MN, 5bMN, 9aMN, 13MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług nieuciążliwych  12R, 12aR, 12bR, 14R, 14aR, 14bR - tereny produkcji rolniczej  6WS, 8WS, 15WS - wody powierzchniowe  7KDG, 10KDD, 12cKDL, 3bKDD, 13aKDL, 5aKDD - komunikacja drogowa  <b>Uchwała nr 405/2016 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2016 r.</b>  <b>1MN/U, 2MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług</b>  1Z, 2Z - zieleń  ZL – las  UZ - usługi szpitali i zakładów opieki medycznej z dopuszczeniem usług administracji, jako towarzyszące: lądowisko dla śmigłowców ratunkowych, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parkingi  WZ - urządzenia zaopatrzenia w wodę, ujęcie wody – studnie, zbiornik wody  KD-L – droga publiczna  MN/U  <b>Uchwała nr 684/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2014 r.</b>  MN/U - podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług  MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem wbudowanych usług  U - usługi, w szczególności: administracji i biur, usługi zdrowia, usługi opieki społecznej, kultury, oświaty  Z -zieleń  ZL – las  Ws – wody powierzchniowe  1E, 2E - urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej  KD-D – droga publiczna  <b>Uchwała nr 61/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 lipca 2024 r.</b>  US-UK - usługi sportu, rekreacji, kultury, wystawiennictwa, oświaty i edukacji, jako towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy,</p>
--	---

		<p>miejsca do parkowania, zieleń urządzone, obserwatorium astronomiczne, taras widokowy, ścianka wspinaczkowa, UH - usługi hotelarskie, U-KPP - usługi lub publiczny parking, ZP - zieleń urządzone, jako towarzyszące: urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku, powiązania piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna, KDP - plac publiczny, jako towarzyszące: powiązania piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone miejsca do parkowania, KDL, 1KDD, 2KDD – drogi publiczne.</p> <p><b>Uchwała nr 423/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 października 2012 r.</b> MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wbudowanych usług UH - zabudowa usług handlu – targowisko miejskie, usług administracji i biur wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, obiektami małej architektury, infrastrukturą techniczną KP – parking 1KD-D, 2KD-D, KD-L – drogi publiczne</p> <p><b>Uchwała nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2008 r.</b> A144-ZC - cmentarz, zieleń towarzysząca A-145UI - zabudowa usługowa, służąca realizacji usług nieuciążliwych, działalność rzemieślnicza, usługi publiczne, dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako wbudowanej w budynki usługowe; dopuszcza się wznoszenie garaży, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, wprowadzanie zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej</p> <p><b>Uchwała nr 99/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 października 2024 r.</b> 1U, 2U, 3U, 4U - usługi 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, \$MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna KDL, 1KDD – drogi publiczne 1KDW, 3KDW – drogi wewnętrzne</p> <p><b>Uchwała Nr 381/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 9 lutego 2005 r.</b> C72-KK - komunikacja kolejowa</p> <p><b>Uchwała nr 680/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r.</b> C1-1-MN, C1-3-MN, C1-6-MN, C1-9-MN C1-11-MN, C1-14-MN, C1-911-MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące, garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej C1-30-MN, C1-32-MN, C1-34-MN, C1-36- MN, C1-39-MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące,</p>
--	--	---

	garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej C1-4-MN/U, C1-7-MN/U, C1-17-MN/U, C1- 38-MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi C1-43-Z - zieleń nieurządzona i urządzona C1-18-ZP - zieleń parkowa oraz wody powierzchniowe C1-12-ZL – las C1-29-KD-L, C1-33-KD-W, C1-35KD-W, C1-37-KD-W, C1-2-KD-D, C1-2-KD-D, C1-8-KD-D, C1-10KD-W, C1-13-KD - W, C1-15-KD-W, C1-16-KD-W – komunikacja drogowa
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak danych
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak danych
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak danych
miejscowych planach odbudowy	Brak danych
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak danych
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	Budowa drogi gminnej łączącej drogę wojewódzką nr 579 (ul. Radziejowicka) we wsi Kałużyczyn i drogę powiatową nr 1503W (ul. Nadarzyńska) w Grodzisku Mazowieckie. Budowa trasy rowerowej wzdłuż ul. Radońskiej — Lazurowej — Orlej- Widokowej na odcinku od ul. Montwiłła w Grodzisku Mazowieckim do ul. Motylkowej w m. Radonie. Powyższe informacje uzyskane na podstawie pisma Burmistrza Grodziska Mazowieckiego z dn. 13.11.2025r. znak WPP.6727.2642.2025
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	NIE DOTYCZY

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
	Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Decyzja nr 22/II/2025 z dn. 11.06.2025r. o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym polegająca na: budowie oświetlenia boiska GKS POGOŃ na terenie części działek ew. nr 58/1, 58/2, 58/3, 55/1, 55/2 obręb 0057 położonych w miejscowości Grodzisk Mazowiecki. (znak WPP.6733.15.2025)  Decyzja nr 27/II/2025 z dn.20.08.2025r. o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym polegająca na: modernizacji istniejącego stadionu miejskiego GKS POGOŃ w tym: wyburzeniu istniejącej i budowie nowej zadaszanej trybuny wraz z pomieszczeniami sanitarnymi, gospodarczo-magazynowymi, pomieszczeniem dowodzenia i stanowiskiem spikera, a także na budowie budynku kas biletowych i depozytów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek ew. nr 58/1 obręb 0057 położonej w miejscowości Grodzisk Mazowiecki. (znak WPP.6733.19.2025)
	Inne	Rozbudowa i przebudowa pływalni miejskiej "Wodnik 2000" w Grodzisku Mazowieckim Powyższe informacje uzyskane na podstawie pisma Burmistrza Grodziska Mazowieckiego z dn. 13.11.2025r. znak WPP.6727.2642.2025
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<b>tak*</b>	<b>nie*</b>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 967/25 z dnia 3 lipca 2025 roku wydana z upoważnienia Starosty Grodzkiego przeniesiona decyzją nr 1112/25 z dnia 30 lipca 2025 roku wydaną z upoważnienia Starosty Grodzkiego	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY, ZOSTANIE WSKAZANA PO ZAKOŃCZENIU ROBÓT BUDOWLANYCH	
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, INWESTYCJA DOTYCZY BUDYNKU WIELORODZINNEGO	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA ROBÓT - styczeń 2026 PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA ROBÓT – wrzesień 2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	ZABUDOWA BLIŹNIACZA, DWULOKALOWA ORAZ WOLNOSTOJĄCA
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma: PN-ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE 30% ŚRODKI Z WPŁAT KLIENTÓW 70%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	<b>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</b>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	Stawka zostanie określona zgodnie z treścią rozporządzenia obowiązującego na dzień rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12) Ustawy. <i>Na dzień sporządzenia prospektu obowiązująca stawka wynosi 0.45%.</i>

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Główne zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zostaną opisane po zawarciu umowy o prowadzenie rachunku powierniczego zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz po rozpoczęciu sprzedaży.</p> <p>Główne zasady funkcjonowania MRP wynikające z Ustawy to:</p> <p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej „MRP”) – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy (dalej łącznie „umowa deweloperska”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego („Harmonogram”).</p> <p>Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek (subkonto/rachunek wirtualny) nadany do MRP dewelopera zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego, po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie.</p> <p>Bank prowadzący MRP ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</p> <p>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</p> <p>W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie i ceny lokalu mieszkalnego.</p> <p>W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie, 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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Nazwa instytucji zostanie podana po zawarciu umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, najpóźniej w dniu rozpoczęcia sprzedaży.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p><b>ETAP I – 25% zaawansowania zadania inwestycyjnego</b> nabycie praw do nieruchomości, projekt budowlany i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, rozpoczęcie robót budowlanych, przygotowanie terenu, roboty ziemne (wykop pod budynku i fundamenty) <b>- planowany termin wykonania do 31.01.2026</b></p> <p><b>ETAP II – 25% zaawansowania zadania inwestycyjnego</b> płyta fundamentowa - „stan zero”, wykonanie ścian konstrukcyjnych poziomu parteru i 1 piętra, strop nad parterem i 1 piętrem <b>- planowany termin wykonania do 30.05.2026</b></p> <p><b>ETAP III – 20% zaawansowania przedsięwzięcia deweloperskiego</b> ściany zewnętrzne poddasza, wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu, ściany działowe</p>

	<p>- <b>planowany termin wykonania do 30.09.2026</b></p> <p><b>ETAP IV – 20% zaawansowania zadania inwestycyjnego</b> montaż stolarki okiennej i drzwiowej, instalacje elektryczne, instalacje sanitarne, tynki wewnętrzne, wykonanie posadzek</p> <p>- <b>planowany termin wykonania do 28.02.2027</b></p> <p><b>ETAP V – 10% zaawansowania zadania inwestycyjnego</b> wykonanie ocieplenia budynku i elewacji, zagospodarowanie terenu: dojazd i podjazd do budynku oraz miejsca postojowe, ogrodzenie (bez ogrodzenia frontowego), teren wyrównany bez humusowania</p> <p>- <b>planowany termin wykonania do 30.09.2027</b></p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacji ceny nie stosuje się, a cena mieszkania może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany stawki VAT lub zmiany powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z postanowieniami Umowy Deweloperskiej.
<p><b>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</b></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><b>1.</b> Zgodnie z art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej Deweloper ma prawo odstąpić od umowy:</p> <p>1) Jeżeli Nabywca nie zapłaci w terminie którejkolwiek z rat określonych w umowie, jednakże dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego 30 (trzydziesto-) dniowego terminu na spłatę zaległości, liczonego od dnia doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego.</p> <p>2) W przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu Mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawiennictwo Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego.</p> <p><b>2.</b> Zgodnie z umową deweloperską <b>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy</b> w przypadku wystąpienia różnicy większej niż +/- 2% (plus minus dwa procent) pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 14 (czternaście) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Nabywca obowiązany jest również do wyrażenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego ujawnionego na podstawie umowy deweloperskiej w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.</p> <p><b>3. Poza przypadkami określonymi w ustępach poprzedzających, zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, jeżeli:</b></p> <p>1) umowa nie zawiera elementów wymienionych w art. 35 Ustawy deweloperskiej;</p> <p>2) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach (z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej);</p> <p>3) deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji</p>

zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;

4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej;

5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej;

6) Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu Mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej;

7) Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej oraz §3 ust. 6 Umowy deweloperskiej; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy oraz §3 ust. 6 umowy deweloperskiej,

8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy deweloperskiej,

9) Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie;

Deweloper nie usunie wady istotnej Lokalu, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej,

rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,

syndyk zażąda wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe

**4.** W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

**5.** W przypadku, o którym mowa:

- w ust. 3 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotu niniejszej umowy deweloperskiej wraz z prawami z nim związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny zakupu, od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy deweloperskiej, do dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy deweloperskiej,

- w ust. 3 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

- w ust. 3 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,

- w ust. 3 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.

**6.** W przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.

**7.** W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń.

- 8.** W każdym przypadku skutecznego odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę bądź jej rozwiązania przez strony, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone środki, z uwzględnieniem ewentualnego potrącenia należnej Deweloperowi kary umownej, w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę zgody Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy.
- 9.** W terminie 30 (trzydziestu) 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 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

#### INNE INFORMACJE<sup>44)</sup>

##### I. Informacja:

Deweloper informuje, że na dzień sporządzenia prospektu nie istnieją żadni wierzyciele hipoteczni, w związku z czym nie istnieją (jako bezprzedmiotowe) zgody tychże wierzycieli na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności.

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

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
- pozwoleniem na budowę;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatni rok (Deweloper został zarejestrowany w KRS w dniu 29 sierpnia 2023 roku),
- projektem budowlanym.

III. Informacja: *[informacje zostaną uzupełnione po zawarciu umowy o prowadzenie rachunku powierniczego]*

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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, 1705, 1784 i 1843). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ..... korzysta także z następujących znaków towarowych: .....

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