

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „Skwer Witosa”**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 06.02.2026 roku

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000262397.	
Adres	1. Adres siedziby: ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn. 2. Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: 1) ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn; 2) al. Jerozolimskie 142B/ III piętro, 02-305 Warszawa 3. Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: al. Jerozolimskie 142B/ parter, 02-305 Warszawa.	
Numer NIP i REGON	NIP: 5482487278	REGON: 240415672
Numer telefonu	siedziba: (+48) 33 857 59 01; filia Warszawa: (+48) 22 395 88 08	
Adres poczty elektronicznej	siedziba: sekretariat@atal.pl; filia Warszawa: warszawa@atal.pl	
Numer faksu	(+48) 33 857 59 07	
Adres strony internetowej dewelopera	www.atal.pl	

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Łódź, ul. Pienista, inwestycja pod nazwą: „Nowe Miasto Polesie IIIa”
Data rozpoczęcia	06.04.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.08.2023 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Gdańsk, ul. Starowiejska, inwestycja pod nazwą: „Przystań Letnica III”
Data rozpoczęcia	07.10.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.09.2023 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Gdańsk, ul. Galaktyczna 18 A-F, inwestycja pod nazwą: „Galaktyczna”
Data rozpoczęcia	04.04.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.01.2026 r.

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

NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Działka ewidencyjna nr: 268/36 przy ul. Brunona Paprockiego 2 oraz działka ewidencyjna nr: 268/38 przy ul. Haliny Pipiórskiej 3 oraz Haliny Pipiórskiej 5, 05-820 Piastów, obręb 0006.
Numer księgi wieczystej	WA1P/00156237/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV wymienionej wyżej księgi wieczystej jest wolny od wpisów i wzmianek.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	1. Lotnisko Chopina w Warszawie – międzynarodowy port lotniczy wraz z drogami dojazdowymi, parkingami, hotelami oraz pozostałą infrastrukturą towarzyszącą (ul. Żwirki i Wigury 1, 02-143 Warszawa); 2. Aleje Jerozolimskie (Droga Wojewódzka nr 719); 3. Droga Ekspresowa nr S2 stanowiąca południową obwodnicę Warszawy (Aleja Polskiej Organizacji Wojskowej); 4. Linia kolejowa nr 447 Warszawa Zachodnia - Grodzisk Mazowiecki (wraz z przystankami kolejowymi Piastów oraz Warszawa Ursus-Niedźwiadek); 5. Linia kolejowa nr 47 Warszawa Śródmieście WKD – Grodzisk Mazowiecki Radońska (wraz z przystankami kolejowymi Michałowice oraz Reguły); 6. Linia kolejowa nr 19 Warszawa Główna Towarowa - Józefinów; 7. Stadion MOSiR Piastów (al. Tysiąclecia 1, 05-820 Piastów); 8. Park handlowy „M Park Piastów” przy ul. Warszawskiej 1 w Piastowie (m.in. z supermarketem Kaufland i restauracją McDonald’s); 9. Supermarket Biedronka (ul. Warszawska 3B, 05-820 Piastów); 10. Salon meblowy „DAC-TER Akcesoria Meblowe” (ul. Stanisława Bodycha 116, 02-495 Warszawa); 11. Krystal, Hartownia Szkła, Producent Szkła hartowanego (ul. Stanisława Bodycha 67, 05-816 Warszawa);

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

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

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

	12. Hurtownia Instalacyjna ABEX BIMS PLUS WARSZAWA Reguły (ul. Żytnia 6, 05-816 Reguły); 13. RLP – Reguły Logistic Park (ul. Stanisława Bodycha 97, 05-820 Reguły); 14. Pruszyński Sp. z o.o. - Blachy Pruszyński filia Michałowice (al. Jerozolimskie 270, 05-816 Michałowice); 15. Przedszkole Terapeutyczne "Pierwsze Kroki"(ul. B. Prusa 2, 05-816 Reguły); 16. Przedszkole Integracyjne nr 137 im. Janusza Korczaka (ul. Zagłoby 11, 02-495 Warszawa); 17. Przedszkole nr 343 "Na Miodowej Górcie" (ul. Warszawska 53, 02-495 Warszawa); 18. Przedszkole nr 413 (ul. Górna Droga 10, 02-495 Warszawa); 19. Przedszkole i Żłobek KROKODYLEK (ul. Żytnia 10, 05-816 Reguły); 20. Przedszkole Niepubliczne "ISKIERKA" - Filia URSUS (ul. Regulska 71, 02-495 Warszawa); 21. Centrum Edukacji Terapii I Diagnostyki Tumorów (ul. Regulska 86, 02-495 Warszawa); 22. Kościół pw. św. Michała Archanioła (ul. Elizy Orzeszkowej 23, 05-820 Piastów); 23. Sanktuarium Matki Bożej Fatimskiej w Warszawie (ul. Zagłoby 37, 02-495 Warszawa); 24. Park Hassów (ul. Władysława Bełzy, 02-495 Warszawa); 25. Plac zgody (05-800 Piastów); 26. Rodzinny Ogród Działkowy "Promyk" (ul. Orłat Lwowskich 1, 02-495 Warszawa).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr XXIV/142/2025 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta Piastowa (Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 16 stycznia 2026 roku, poz. 580). Link do portalu, na którym jest zamieszczona uchwała dot. planu ogólnego: https://bip.piastow.pl/uchwala-nr-xxiv-142-2025-rady-miejskiej-w-piastowie-z-dnia-30-12-2025-r#cnt
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	1. Uchwała nr VI/22/2011 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 15 marca 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Piastowa etap 2 i 3 (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 63 z dnia 27 kwietnia 2011 roku poz. 2094 z późn. zm.) – dla działki o numerze ewidencyjnym 268/36, obręb 06; Link do portalu, na którym zamieszczona została uchwała dot. planu miejscowego: https://bip.piastow.pl/4-2011 Link do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://bip.piastow.pl/4-2011

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		2. Uchwała Rady Miejskiej w Piastowie nr LXIV/433/2023 z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „W. Witosa – południe” (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2023 roku poz. 7305 z późn. zm.) – dla działki o numerze ewidencyjnym 268/38, obręb 06. Link do portalu, na którym zamieszczona została uchwała dot. planu miejscowego: https://bip.piastow.pl/uchwala-nr-lxiv-433-2023-rady-miejskiej-w-piastowie-z-dnia-25-04-2023-r Link do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://bip.piastow.pl/uchwala-nr-lxiv-433-2023-rady-miejskiej-w-piastowie-z-dnia-25-04-2023-r
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Inne ⁴	1. Rozporządzenie Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 12 maja 2023 r. w sprawie obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 992 z późn. zm.) – dla wskazanego obszaru Rada Ministrów powinna przyjąć Strategię rozwoju obszaru otoczenia CPK. Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu strategia nie została jeszcze przyjęta, ale dostępny jest projekt strategii, który ma zostać przyjęty w I kwartale 2026 roku: https://portpolska.pl/pl/strategia-obszaru-otoczenia-cpk); 2. Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 128 z 2011 roku, poz. 4086;

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		zm.: Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 206 z 2011 roku poz. 6173).
--	--	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1) Działka nr 268/36 – MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna); 2) Działka nr 268/38 – 7 MW; - Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; - Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa podstawowa bytowa nieuciążliwa w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych lub wolnostojącej, dojazdy i drogi wewnętrzne oraz dojścia, parkingi, garaże, zielen towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	1) Działka nr 268/36 – 1,2; 2) Działka nr 268/38 – 3,5.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1) Działka nr 268/36 – nie ustalono; 2) Działka nr 268/38 – nie ustalono.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1) Działka nr 268/36 – nie ustalono; 2) Działka nr 268/38 – 60%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	1) Działka nr 268/36 – 14 m; 2) Działka nr 268/38 – 14 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1) Działka nr 268/36 – 40%; 2) Działka nr 268/38 – 30%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) Działka nr 268/36 – 1,2 miejsca postojowo-garażowego na jedno mieszkanie; 2) Działka nr 268/38 – 1,5 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi,	1) Dla działki nr 268/36: ustala się, że uciążliwość obiektów budowlanych, w tym uciążliwość hałasem, musi zamykać się w granicach działki;

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

	przyrody i krajobrazu	• ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi; • ustala się zakaz wycinania i uszkodzania istniejących drzew z wyjątkiem wycinki wynikającej z konieczności dokonania zabiegów pielęgnacyjnych i realizacji ustaleń planu. 2) Dla działki nr 268/38: • Plan ustala w zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego: – celowość wykorzystania naturalnego istniejącego zadrzewienia w urządzeniu terenów; – dopuszczenie likwidacji zadrzewień na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne. • Plan zakazuje nasadzeń drzew w strefie kontrolowanej szerokości 6 m (2 x 3 m od osi) gazociągu wysokiego ciśnienia, • W ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu (teren biologicznie czynny). • Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o ponadnormatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice własności. • Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami, podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak źródła z dala czynne poprzez sieć ciepłowniczą, gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów niepowodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska. • Plan ustala, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie środowiska, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych: – tereny oznaczone symbolami MW – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
--	--------------------------	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyń@atal.pl | www.atal.pl

		– pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, obowiązujących na nich natomiast, w zależności od objęcia formą ochrony środowiska i przyrody prawomocne dokumenty regulujące sposób funkcjonowania, w tym zagadnień dopuszczalnego poziomu hałasu, w tych obszarach.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	1) Działka nr 268/36 – nie ustalono; 2) Działka nr 268/38 - nie ustalono.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) Działka nr 268/36 – nie ustalono; 2) Działka nr 268/38: • W zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala: – Na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych; – Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną. • Stwierdza się, że na obszarze objętym Planem: – nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną; – nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów ani nie została podjęta przez Radę Miejską w Piastowie uchwała w sprawie jego utworzenia; – nie występują dobra kultury współczesnej. • Ochrona zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na	1) Działka nr 268/36 – nie ustalono; 2) Działka nr 268/38: • W zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala:

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

	podstawie przepisów odrębnych	– Na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych; – Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną; • Plan nie wyznacza terenów zamkniętych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów i obszarów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją; • Wobec niesporządzenia przez zarząd województwa i nieuchwalenia przez sejmik województwa audytu krajobrazowego Plan nie wyznacza krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa; • Plan określa przebieg i strefę kontrolowaną o szerokości 32,5 m (2 x 16,25 m od osi przebiegu) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400 oraz strefę zakazu nasadzeń drzew szerokości 6 m (2 x 3 m od osi przebiegu). W strefach tych obowiązują oprócz ustaleń Planu przepisy odrębne i szczególne wynikające z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) Działka nr 268/36: • ustala się realizację dróg publicznych, o przebiegu określonym na rysunku planu, w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem drogowym położonym poza granicą planu; • dopuszcza się powstanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, to znaczy dróg wewnętrznych, w tym dróg pożarowych, ciągów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych, nie oznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu; • ustala się dla nowoprojektowanych dróg wewnętrznych, że ich szerokość nie może być mniejsza niż 5 m; • ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe wskazują inną możliwość, w ilości: – dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe; – dla zabudowy mieszkaniowej:

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyń@atal.pl | www.atal.pl

		☐ jednorodzinnej – 2 miejsca postojowo-garażowe na jedno mieszkanie; ☐ wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowo-garażowego na jedno mieszkanie; – dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej – miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji; 2) Działka nr 268/38: • Plan ustala, że na obszarze Planu system komunikacji tworzą: – drogi jezdne publiczne; – drogi jezdne wewnętrzne (wydzielane oraz nie wydzielane w Planie); – ścieżki rowerowe (nie wydzielane w Planie); – ciągi piesze (nie wydzielane w Planie); • Ustala się, że układ komunikacji kołowej w obszarze objętym Planem tworzą drogi (ulice): – KDL - drogi lokalne publiczne – 1-KDL; – KDD - drogi dojazdowe publiczne – 2-KDD, 3-KDD; – KDW – drogi wewnętrzne – 4-KDW. • Plan ustala obowiązującą klasyfikację ulic, funkcję w układzie, przebiegi, szerokość w liniach rozgraniczających w granicach dokładności Planu; • Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnodostępności wszystkich dróg publicznych wyznaczonych Planem; • Plan ustala, że w ramach istniejących i projektowanych w Planie dróg powinny być wyznaczone i realizowane w miarę możliwości ciągi rowerowe w sposób wyodrębniony i wynikający z lokalnych uwarunkowań; • Plan ustala jako obowiązującą zasadę lokalizacji niezbędnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na obszarach własnych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej; • Plan dopuszcza wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości min. 5 m; • Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania: – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW – min. 1,5 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie; – dla zabudowy usługowej w ramach terenu U - 1 miejsce do parkowania (w tym miejsca
--	--	--

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		garażowe) na każde 100m² powierzchni użytkowej podstawowej; – miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach U winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznaczonym zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi; – W przypadku terenów o kilku różnych funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić osobno dla każdej z tych funkcji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) Działka nr 268/36: • Ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie pełnego uzbrojenia terenu, to znaczy: – sieci wodociągowej z uzbrojeniem przeciwpożarowym; – sieci kanalizacyjnej sanitarnej; – sieci gazowej średniego ciśnienia dla potrzeb bytowo-socjalnych oraz celów grzewczych; – sieci energetycznej – zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej; – sieci telefonicznej kablowej podziemnej; – sieci kanalizacji deszczowej; – innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność; • Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci: – Wodociągowej; – kanalizacji sanitarnej; – energetycznej; • W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: – że źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem jest projektowany przewód wodociągowy w ul. Dworcowej; – budowę sieci wodociągowej rozbiorczej, opartej o ten przewód; • W zakresie wód opadowych: – ustala się, że odbiornikiem ścieków deszczowych jest projektowany przewód kanalizacji deszczowej w ul. Dworcowej. – dopuszcza się do czasu powstania tego przewodu odprowadzenie: ☐ wód opadowych i roztopowych z dachów budynków mieszkalnych

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		wielorodzinnych i usługowych do studni chłonnych; ☐ wód opadowych i roztopowych z dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych na teren lub do studni chłonnych; ☐ ścieków deszczowych z jezdni i parkingów do gruntu po uprzednim podczyszczeniu; – ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie własnej działki; • W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych: – ustala się, że odbiornikami ścieków bytowo-gospodarczych będzie istniejąca sieć kanalizacji ściekowej w ulicy Dworcowej wraz z jej projektowanym przedłużeniem w kierunku ul. Bodycha i projektowana w ul. KDD; – nakłada się na inwestora obowiązek dostarczenia umowy na odbiór ścieków przed przystąpieniem do użytkowania obiektu – umowa powinna być zawarta z właściwą jednostką eksploatacyjną; – ustala się obowiązek likwidacji szamb i podłączenia do sieci kanalizacji po oddaniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w przyległej do działki ulicy; – ustala się obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych z obiektów usługowych (przede wszystkim z obiektów gastronomicznych) przed wprowadzeniem do kanalizacji ogólnej; • W zakresie usuwania odpadów stałych: – ustala się wywóz nieczystości stałych na wysypisko poza obszar objęty planem, zgodnie z przyjętym przez Radę Gminy planem gospodarki odpadami; – ustala się, że selektywna zbiórka odpadów jest realizowana w wyznaczonych na ten cel miejscach miasta; – nakłada się na inwestora obowiązek dostarczenia umowy na wywóz śmieci przed przystąpieniem do użytkowania obiektu – umowa powinna być zawarta z właściwą jednostką eksploatacyjną; • W zakresie zaopatrzenia w ciepło: – ustala się możliwość wyboru źródła ciepła:
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyń@atal.pl | www.atal.pl

		☐ podłączenia do sieci c.o.; ☐ stosowanie indywidualnych systemów grzewczych; – w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych: ☐ ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii; ☐ dopuszcza się inne ogrzewanie budynków i budowli, w tym paliwami stałymi, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania posiadają certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego. • W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: – ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii, a także na modernizacji i wymianie istniejących stacji transformatorowych oraz budowie nowych stacji; – ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; – ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym i kablowym oraz stacji transformatorowych SN/NN w wykonaniu słupowym i wewnętrznym; – dopuszcza się zamianę istniejących napowietrznych sieci energetycznych na sieci podziemne oraz stacji słupowych na stacje wewnątrzowe; – ustala się, że zasięg strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od skrajnego przewodu; – strefy oddziaływania linii SN, wynikające z pola elektromagnetycznego, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie określonym w przepisach odrębnych;
--	--	--

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		– zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m; – nakazuje się przycinanie roślinności pod liniami tak, aby jej wysokość nie przekraczała 3 m; • W zakresie zaopatrzenia w gaz: – sieci gazowe muszą odpowiadać obowiązującym przepisom techniczno-budowlanym (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki); – w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować trasy dla sieci gazowych; – dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń; – linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu; – gazociągi kolidujące z modernizacją jezdni należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy; – podczas prac drogowych należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem; • Ustala się, że sieci energetyczne i gazowe (w tym przyłącza i obiekty powiązane) muszą spełniać warunki określone w: – założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe; – planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe; – planie rozwoju w zakresie zaspokojenia zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię elektryczną (w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne); 2) Działka nr 268/38: • zaopatrzenie w wodę – ustala się w oparciu o wodociąg komunalny, rozbudowywany w miarę potrzeb. Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych. Dopuszcza się lokalizację ujęć indywidualnych (studni) do czasu realizacji wodociągu. • kanalizacja sanitarna – ustala się w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, rozbudowywany w miarę potrzeb. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu. Dopuszcza się lokalizację
--	--	--

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

		szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej; • wody opadowe i roztopowe – ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych na obszarze Planu będzie przede wszystkim teren własny oraz system kanalizacji deszczowej. Ustala się, że odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powinno być prowadzone w dopuszczalny prawem sposób z zachowaniem przepisów odrębnych oraz prawem procedur formalno-prawnych, dotyczących wprowadzania ich do środowiska, ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochroną gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem. W przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do systemu kanalizacji deszczowej (wynikającej z bilansu zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych) należy zastosować zbiornik retencyjny. Zbiorniki retencyjne i urządzenia podczyszczające mogą być wykorzystywane jako elementy zagospodarowania terenu i małej architektury; • zaopatrzenie w gaz – ustala się w oparciu o sieć gazową, rozbudowywaną w miarę potrzeb. Nie dopuszcza się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych w postaci przydomowych zbiorników na gaz. Plan przewiduje zachowanie i dopuszcza modernizację istniejącego gazociągu przesyłowego ponadlokalnego wysokiego ciśnienia 300/400 MOP 55 MPa relacji Mory - Wola Karczewska dla którego obowiązują strefy kontrolowane. Zagospodarowanie i użytkowanie stref kontrolowanych o szerokości 32,5 m (2x 16,25 m od osi przebiegu gazociągu) oznaczonych na rysunku Planu winno być zgodne z zakresem dopuszczalnym przepisami odrębnymi; • ciepłownictwo – Plan ustala, że podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW należy przewidzieć z wykorzystaniem sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się wykorzystanie proekologicznych źródeł energii takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów niepowodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska; • telekomunikacja – ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru Planu z wykorzystaniem
--	--	--

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		sieci telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej (poprzez jej budowę w miarę potrzeb), – zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej w liniach rozgraniczających ulic (dróg); – dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych; • elektroenergetyka – Plan ustala sukcesywną rozbudowę sieci energetycznych oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych, w dostosowaniu do potrzeb programowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Realizacja obiektów służących wytwarzaniu energii z odnawialnych źródeł energii dopuszczalna jest na obszarze Planu zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz ustaleniami Planu. Ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.
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	Przeznaczenie terenu	Uchwała nr LXIV/433/2023 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „W. Witosa – południe”; t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2023 roku, poz. 7305 z późn. zm. (dalej jako: „MPZP części Piastowa „W. Witosa – południe””): 1) 6-MW oraz 4-MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna): • Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; • Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa podstawowa bytowa nieuciążliwa w formie wbudowanej w bryły budynków mieszkalnych lub wolnostojącej, dojazdu i drogi wewnętrzne oraz dojścia, parkingi, garaże, zieleni towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych; 2) U (zabudowa usługowa): • Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa - usługi kultury, sportu i rekreacji, inne usługi podstawowe bytowe nieuciążliwe; • Przeznaczenie dopuszczalne – niezbędne do funkcjonowania nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej,

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

		parkingi, dojazdy i drogi wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej; 3) 2-KDD oraz 3KDD – tereny dróg (ulic). Uchwała nr VI/22/2011 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 15 marca 2011 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Piastowa etap 2 i 3; t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 63 z dnia 27 kwietnia 2011 roku, poz. 2094 z późn. zm.; (dalej jako: „MPZP dla południowej części Piastowa - Zmiana”): 1) MW1/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi w budynki mieszkalne; 2) MW2/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi w budynki mieszkalne; 3) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 4) MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej i zabudowa wielorodzinna; 5) MN/MW/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej, zabudowa wielorodzinna, usługi wbudowane w budynki mieszkalne, zabudowa usługowa; 6) KDD – teren drogi dojazdowej; 7) 1KDL oraz 2KDL – tereny przeznaczone na poszerzenie ulicy Dworcowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem; Uchwała nr LI/262/2005 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 21 czerwca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Piastowa, etap 2 i 3; t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 166 z 2005 roku, poz. 5304 z późn. zm.; (dalej jako: „MPZP dla południowej części Piastowa - Etap 2 i 3”): 1) MN/MW/U • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; • Usługi niewykazujące uciążliwości dla środowiska, niebędące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska, niebędące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska; • Dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn.: ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, ew. poszerzeń terenu
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		komunikacji wyznaczonego na rysunku planu oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ww. terenu. Wszystkie ww. obiekty muszą być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami 2) 1KDL5 – tereny komunikacji klasy lokalnej. Uchwała nr XVI/76/2003 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Piastowa, etap 1; t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 244 z 2003 roku, poz. 6408 z późn. zm.; (dalej jako: „MPZP dla południowej części Piastowa – Etap I”): 1) MN1: • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; • Zabudowa wielorodzinna z ograniczeniem do czterech lokali w budynku; • Usługi wbudowane w budynki mieszkalne, niebędące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska, niebędące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska oraz niewykazujące uciążliwości dla środowiska; 2) U: • Usługi związane z oświatą, wychowaniem, kulturą, kulturem lub sportem; • Budynki, budowle i urządzenia obsługi inżynierskiej, dodatkowe elementy układu komunikacyjnego tzn.: ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, parkingi, ew. poszerzenia obszaru komunikacji wyznaczonego na rysunku planu oraz zieleni towarzyszącej i obiekty małej architektury nie oznaczone na rysunku planu a niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania rzeczzonego obszaru; 3) MN/U: • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; • Zabudowę wielorodzinna z ograniczeniem do czterech lokali w budynku; • Usługi wbudowane w budynki mieszkalne, nie będące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska, nie będące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska oraz niewykazujące uciążliwości dla środowiska; • Budynki, budowle i urządzenia obsługi inżynierskiej, dodatkowe elementy układu komunikacyjnego tzn.: ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		parkingi, ew. poszerzenia obszaru komunikacji wyznaczonego na rysunku planu oraz zieleni towarzyszącej i obiekty małej architektury nie oznaczone na rysunku planu a niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania rzeczzonego obszaru; 4) 1KD5 - ul. projektowana łącząca projektowaną ul. KD3 z ul. Dworcową; 5) 1KX5 oraz 1KX6 - ciąg pieszo jezdny. Uchwała nr VII/50/2015 Rady Gminy Michałowice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Bodycha” w Regulach; t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 01 lipca 2015 roku, poz. 5814 z późn. zm.; (dalej jako: „MPZP Gminy Michałowice – obszar „Bodycha” w Regulach”): 1) P/U: • Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa; • Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna; 2) KDZ – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej i infrastruktury techniczne.
	Maksymalna intensywność zabudowy	MPZP części Piastowa „W. Witosa – południe”: 1) 6-MW oraz 4-MW – 3,5; 2) U – 3,5; 3) 2-KDD oraz 3KDD – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Zmiana: 1) MW1/U – 1,5; 2) MW2/U – 2; 3) MW – 1,2; 4) MN/MW: • Dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 0,8; • Dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 1,0; • Dla zabudowy wielorodzinnej - 1,2; 5) MN/MW/U: • Dla zabudowy wolnostojącej - 0,8; • Dla zabudowy wolnostojącej z usługami, bliźniaczej, bliźniaczej z usługami i usługowej- 1,0; • Dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami - 1,2; 6) KDD – nie ustalono; 7) 1KDL oraz 2KDL – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa - Etap 2 i 3:

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

		1) MN/MW/U – nie ustalono; 2) 1KDL5 – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Etap I: 1) MN1 – nie ustalono; 2) U – nie ustalono; 3) MN/U – nie ustalono; 4) 1KD5 – nie ustalono; 5) 1KX5 oraz 1KX6 – nie ustalono. MPZP Gminy Michałowice – obszar „Bodycha” w Regulach: 1) P/U – 1,5; 2) KDZ – nie ustalono.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MPZP części Piastowa „W. Witosa – południe”: 1) 6-MW oraz 4-MW – nie ustalono; 2) U – nie ustalono; 3) 2-KDD oraz 3KDD – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Zmiana: 1) MW1/U – nie ustalono; 2) MW2/U – nie ustalono; 3) MW – nie ustalono; 4) MN/MW – nie ustalono; 5) MN/MW/U – nie ustalono; 6) KDD – nie ustalono; 7) 1KDL oraz 2KDL – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa - Etap 2 i 3: 1) MN/MW/U – nie ustalono; 2) 1KDL5 – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Etap I: 1) MN1 – nie ustalono; 2) U – nie ustalono; 3) MN/U – nie ustalono; 4) 1KD5 – nie ustalono; 5) 1KX5 oraz 1KX6 – nie ustalono. MPZP Gminy Michałowice – obszar „Bodycha” w Regulach: 1) P/U – nie ustalono; 2) KDZ – nie ustalono.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MPZP części Piastowa „W. Witosa – południe”: 1) 6-MW oraz 4-MW – 60%; 2) U – 70%; 3) 2-KDD oraz 3KDD – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Zmiana: 1) MW1/U – nie ustalono; 2) MW2/U – nie ustalono; 3) MW – nie ustalono; 4) MN/MW – nie ustalono; 5) MN/MW/U – nie ustalono; 6) KDD – nie ustalono; 7) 1KDL oraz 2KDL – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa - Etap 2 i 3: 1) MN/MW/U – nie ustalono; 2) 1KDL5 – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Etap I: 1) MN1 – nie ustalono; 2) U – nie ustalono; 3) MN/U – nie ustalono; 4) 1KD5 – nie ustalono; 5) 1KX5 oraz 1KX6 – nie ustalono. MPZP Gminy Michałowice – obszar „Bodycha” w Regulach: 1) P/U – 60%; 2) KDZ – nie ustalono/
	Maksymalna wysokość zabudowy	MPZP części Piastowa „W. Witosa – południe”: 1) 6-MW oraz 4-MW – 14 m; 2) U – 14 m; 3) 2-KDD oraz 3KDD – 10 m. MPZP dla południowej części Piastowa – Zmiana: 1) MW1/U – 14 m; 2) MW2/U – 18 m; 3) MW – 14 m; 4) MN/MW – 14 m; 5) MN/MW/U – 14 m; 6) KDD – nie ustalono; 7) 1KDL oraz 2KDL – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa - Etap 2 i 3:

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		1) MN/MW/U – 18 m; 2) 1KDL5 – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Etap I: 1) MN1 – 10,5 m; 2) U – 12 m; 3) MN/U – 10,5 m; 4) 1KD5 – nie ustalono; 5) 1KX5 oraz 1KX6 – nie ustalono. MPZP Gminy Michałowice – obszar „Bodycha” w Regulach: 1) P/U: • Budynki usługowe, obiekty produkcyjne, magazyny, centra wystawiennicze – 12 m; • Budynki mieszkalne jednorodzinne – 14 m; • Budynki mieszkalne wielorodzinne – 20 m; • Budynki gospodarcze i garaże – 7 m; • Obiekty związane z procesami technologicznymi produkcji przemysłowej – 20 m; 2) KDZ – nie ustalono.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MPZP części Piastowa „W. Witosa – południe”: 1) 6-MW oraz 4-MW – 30%; 2) U – 30%; 3) 2-KDD oraz 3KDD – 0%; MPZP dla południowej części Piastowa – Zmiana: 1) MW1/U – 30%; 2) MW2/U – 30%; 3) MW – 40%; 4) MN/MW – 40%; 5) MN/MW/U – 40%; 6) KDD – nie ustalono; 7) 1KDL oraz 2KDL – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa - Etap 2 i 3: 1) MN/MW/U – 60%; 2) 1KDL5 – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Etap I: 1) MN1 – 60%; 2) U – 60%; 3) MN/U – 60%; 4) 1KD5 – nie ustalono;

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

		5) 1KX5 oraz 1KX6 – nie ustalono. MPZP Gminy Michałowice – obszar „Bodycha” w Regulach: 1) P/U – 10%; 2) KDZ – nie ustalono.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MPZP części Piastowa „W. Witosa – południe”: 1) 6-MW oraz 4-MW – min. 1,5 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie; 2) U – 1 miejsce do parkowania (w tym miejsca garażowe) na każde 100m² powierzchni użytkowej podstawowej; 3) 2-KDD oraz 3KDD – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Zmiana: 1) MW1/U – nie ustalono; 2) MW2/U – nie ustalono; 3) MW – nie ustalono; 4) MN/MW – nie ustalono; 5) MN/MW/U – nie ustalono; 6) KDD – nie ustalono; 7) 1KDL oraz 2KDL – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa - Etap 2 i 3: 1) MN/MW/U – nie ustalono; 2) 1KDL5 – nie ustalono. MPZP dla południowej części Piastowa – Etap I: 1) MN1 – nie ustalono; 2) U – nie ustalono; 3) MN/U – nie ustalono; 4) 1KD5 – nie ustalono; 5) 1KX5 oraz 1KX6 – nie ustalono. MPZP Gminy Michałowice – obszar „Bodycha” w Regulach: Dla całego obszaru planu: 1) Dla usług, magazynów, składów i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 2 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych; 2) Dla usług, magazynów, składów i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m² – 1,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych; 3) Dla obiektów produkcyjnych, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw – 1 miejsce parkingowe na 100 m²

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

		powierzchni użytkowej i 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych; 4) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie; 5) Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie.
--	--	--

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 – NIE DOTYCZY	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu - NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnie zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
--	-------------------	-------------

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim: 1) Uchwała nr XIII/135/2025 Rady Miejskiej w Piastowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie działki ewidencyjnej nr 57 na terenie obrębu ewidencyjnego Reguły (tzw. „sołtysówki”) (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 9 lipca 2025 roku, poz. 6577 z późn. zm.); 2) Uchwała nr LXI/636/2023 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 12 grudnia 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice „Słoneczna” na terenie obrębu geodezyjnego Reguły (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 03 stycznia 2024 roku, poz. 90 z późn. zm.); 3) Uchwała nr LXIV/433/2023 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Piastowa „W. Witosy – południe” (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2023 roku, poz. 7305 z późn. zm.); 4) Uchwała nr XLIX/369/2018 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 22 czerwca 2018 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa - "S. Noakowskiego" (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 11 lipca 2018 roku, poz. 7032 z późn. zm.); 5) Uchwała nr VII/51/2015 Rady Gminy Michałowice z dnia 12 maja 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Orzeszkowej” w Regulach (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 01 lipca 2015 roku, poz. 5815 z późn. zm.); 6) Uchwała nr VII/50/2015 Rady Gminy Michałowice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Bodycha” w Regulach (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 01 lipca 2015 roku, poz. 5814 z późn. zm.); 7) Uchwała XLVIII/266/2014 Rady Miejskiej Piastowa z dnia 11 lutego 2014 roku w sprawie miejscowego planu
--	--	---

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.

		zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa – „Dworcowa – południe” (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 14 maja 2014 roku, poz. 4954 z późn. zm.); 8) Uchwała nr XIX/100/2012 Rady Miejskiej Piastowa z dnia 26 marca 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa „Dworcowa - północ” (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego z dnia 04 lipca 2012 roku, poz. 5040 z późn. zm.); 9) Uchwała nr VI/22/2011 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 15 marca 2011 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Piastowa etap 2 i 3 (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 63 z dnia 27 kwietnia 2011 roku, poz. 2094 z późn. zm.); 10) Uchwała nr XXXV/162/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 01 lipca 2008 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa - " "E. Orzeszkowej - Południe" (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 182 z 2008 roku, poz. 6527 z późn. zm.); 11) Uchwała nr LI/262/2005 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 21 czerwca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Piastowa, etap 2 i 3 (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 166 z 2005 roku, poz. 5304 z późn. zm.); 12) Uchwała nr XVI/76/2003 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Piastowa, etap 1 (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 244 z 2003 roku, poz. 6408 z późn. zm.); 13) Uchwała nr LI/377/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 21 marca 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru Reguły (t.j. Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 143 z dnia 02 czerwca 2002 roku, poz. 3161 z późn. zm.). W ww. planach przewidziano w szczególności następujące inwestycje: 1) dopuszczono budowę obiektów, urządzeń i budynków służących obronie cywilnej i ochronie ludności na terenie całego planu; 2) dopuszczono realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyń@atal.pl | www.atal.pl

		3) dopuszczono realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej; 4) dopuszczono rozwój linii kolejowej WKD w granicach adaptowanych linii rozgraniczających dla obsługi ruchu towarowego i pasażerskiego; 5) dopuszczono lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej; 6) dopuszczono lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni; 7) dopuszczono powstanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, to znaczy. dróg wewnętrznych, w tym dróg pożarowych, ciągów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych nie oznaczonych na rysunkach planów; 8) przewidziano budowę i przebudowę publicznych dróg gminnych; 9) przewidziano budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej na terenie publicznych dróg gminnych; 10) przewidziano utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji; 11) wyznaczono do realizacji projektowane drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne, a także ciągi pieszo-jezdne; 12) wyznaczono przebieg i strefę kontrolowaną o szerokości 32,5 m (2 x 16,25 m od osi przebiegu) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/400.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 5 do niniejszego prospektu.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	1. Decyzja Burmistrza Miasta Piastowa (znak WUM3.6220.1.2025.JZ) z dnia 22 stycznia 2026 roku pn. „Budowa Centrum Szkoleniowego, dwóch budynków produkcyjno-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i utwardzeniami na terenie działki nr ew. 277/16 obręb 04 Piastów, powiat pruszkowski”; 2. Decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (znak sprawy WOOŚ-II.420.33.2024.AGO.15) z dnia 12 sierpnia 2024 roku pn. „Budowa gazociągu DN400 8,4 MPa relacji Mory-Reguły”;

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

		3. Decyzja Wójta Gminy Michałowice nr 205.2024 (znak sprawy OŚ.6220.11.2022) z dnia 13 marca 2024 roku pn. „Budowa hali magazynowo – produkcyjno – usługowej z zapleczem socjalno-biurowym i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Reguły, gmina Michałowice na działce o nr ew. 385 i części działki o nr ew. 380, 381, 382, 383, 384, 386, 387, 390, 391, 392 obręb nr 0013 Reguły”; 4. Decyzja Wójta Gminy Michałowice nr 808.2023 (znak sprawy OŚ.6220.7.2023) z dnia 30 października 2023 roku pn. „Budowa odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 MOP 5,5 MPa relacji Mory – Wola Karczewska, zlokalizowanego na terenie działek o nr ew. 562/3 obręb 0013 Reguły, jednostka ewidencyjna 142104_2, w gminie Michałowice, powiat pruszkowski, w województwie mazowieckim”; 5. Decyzja Wójta Gminy Michałowice nr 77.2023 (znak sprawy OŚ.6220.16.2022) z dnia 07 lutego 2023 roku pn. „uruchomienie punktu skupu złomu przy Al. Jerozolimskich 282, 05-820 Reguły (działki nr ew. 220, 221, 222 i 458 położone na terenie gminy Michałowice w obrębie geodezyjnym Reguły”; 6. Decyzja Wójta Gminy Michałowice nr 339.2021 (znak OŚ.6220.15.2020) z dnia 10 czerwca 2020 roku o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci wodociągowej (magistrali) DN 800 mm w ul. Jesionowej w Michałowicach; 7. Decyzja Wójta Gminy Michałowice nr 777.2019 (znak sprawy OŚ.6220.16.2022) z dnia 07 lutego 2023 roku pn. „uruchomienie punktu skupu złomu przy Al. Jerozolimskich 282, 05-820 Reguły (działki nr ew. 220, 221, 222 i 458 położone na terenie gminy Michałowice w obrębie geodezyjnym Reguły”; 8. Decyzja Wójta Gminy Michałowice nr 16/2015 (znak: GK.6220.11.2015) z dnia 04.12.2015 r. o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw płynnych z myjnią samochodową w miejscowości Reguły przy ul. Regulskiej i Aleje Jerozolimskie, na terenie gminy Michałowice; 9. Decyzja Wójta Gminy Michałowice nr 446.2017 (znak GK.6220.06.2017) z dnia 28.06.2017 r. o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie drogi powiatowej nr 3114W – ulica Regulska na odcinku od ulicy Bodycha do torów WKD.
--	--	--

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Na obszarze znajdującym się w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 128 z 2011 roku, poz. 4086; zm.: Dziennik Urzędowy województwa mazowieckiego nr 206 z 2011 roku poz. 6173) – nie przewidziano w niej realizacji żadnych inwestycji.
miejscowych planach odbudowy	Brak dla analizowanego obszaru.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak dla analizowanego obszaru.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej	Brak dla analizowanego obszaru.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyń@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

	inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak dla analizowanego obszaru.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK*	NIE *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK*	NIE *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK *	NIE*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1941/2025 z dnia 14 listopada 2025 r. wydana przez starostę powiatu Pruszkowskiego zatwierdzająca projekt architektoniczno-budowlany i projekt zagospodarowania terenu oraz udzielająca ATAL S.A. z siedzibą przy ul. Stawowej 27 w Cieszynie pozwolenia na budowę, zmieniona decyzją nr 111/2026 z dnia 21 stycznia 2026 r. wydaną z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na	NIE DOTYCZY	

* Niepotrzebne skreślić.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 10 grudnia 2025 roku Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 5 listopada 2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3 budynki mieszkalne (oznaczone projektowo: A, B, C)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami: - A i B wynosi 20m; - A i C wynosi 20m; - B i C: w parterze - brak odstępu, powyżej parteru (między wykuszami znajdującymi się na piętrze 1 w budynku C i piętrze 2 w budynku B): 6,05 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia jest obliczona w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, na poziomie podłogi bez uwzględniania listew przypodłogowych, progów itp. Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.) oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07.	

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyń@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Udział własny na poziomie: 28,8% Środki kredytowe lub z tytułu emisji obligacji: 42,3% Wpłaty nabywców: 28,9%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸	Dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego - wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale. 2. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo – kredytowa, zwana dalej: „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie. 5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. 6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego	

⁸ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695) 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 Funduszem Gwarancyjnym.

	z innym bankiem lub inną kasą. Bank lub kasa informują Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 7. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, dalej: „Ustawa”). 8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 10. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach określonych w art. 16 Ustawy. 11. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na zasadach określonych w art. 17 Ustawy. 12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą. 13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, strony przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku powierniczym.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Nazwa	Elementy	Data	Procent
	1	I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Roboty przygotowawcze cz.1;	Grunt 100%	2026-02-28	25%
			Koszt dokumentacji (projekt budowlany) 100%		
			Roboty przygotowawcze i towarzyszące 10%		

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

2	II. Roboty przygotowawcze cz.2; Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.1; Konstrukcja stanu 0 cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 90%	2026-04-30	14%
		Roboty ziemne - wykop 80%		
		Roboty ziemne - Odwodnienie 80%		
		Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 85%		
		Konstrukcja - stan 0 60%		
3	III. Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.2; Konstrukcja stanu 0 cz.2; Zasyпки cz.1; Izolacje stanu 0 cz.1; Konstrukcja nadziemna cz.1;	Roboty ziemne - wykop 20%	2026-07-31	10%
		Roboty ziemne - Zasyпки 65%		
		Roboty ziemne - Odwodnienie 20%		
		Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 15%		
		Konstrukcja - stan 0 30%		
		Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 25%		
		Izolacje 0 - termiczne 25%		
4	IV. Zasyпки cz.2; Izolacje stanu 0 cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.2; Ściany działowe cz.1; Instalacje wew. cz.1; Stropodach izolacja i wykończenie cz.1; Izolacje nadziemne cz.1; Stolarka PVC cz.1;	Roboty ziemne - Zasyпки 15%	2026-10-30	10%
		Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 25%		
		Izolacje 0 - termiczne 25%		
		Konstrukcja nadziemna 45%		
		Ściany działowe 30%		
		Stropodach/Dach - wykończenie 20%		
		Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 10%		
		Izolacje nadziemne - termiczne 10%		
		Stolarka PVC lub ALU w lokalach 20%		
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 5%		
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 5%		
		Instalacja c.o. - wewnętrzna 5%		
		Instalacja wentylacji nadziemna 5%		
		Instalacja wentylacji podziemna 5%		
		Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 5%		
		Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 5%		
5	V. Izolacje stanu 0 cz.3; Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe cz.2; Instalacje wew. cz.2; Stropodach izolacja i wykończenie cz.2; Izolacje nadziemne cz.2; Stolarka PVC cz.2; Tynki wew. cz.1; Wylewki wew. cz.1; Elewacja cz.1; Balustrady zewnętrzne cz.1;	Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 25%		
		Izolacje 0 - termiczne 25%		
		Konstrukcja nadziemna 20%		
		Ściany działowe 70%		
		Stropodach/Dach - wykończenie 25%		
		Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 10%		
		Izolacje nadziemne - termiczne 10%		
		Tynki wewnętrzne 50%		
		Stolarka PVC lub ALU w lokalach 45%		
		Wylewki wewnętrzne 15%		
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 15%		
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 15%		
		Instalacja c.o. - wewnętrzna 15%		
		Instalacja wentylacji nadziemna 15%		
		Instalacja wentylacji podziemna 15%		
		Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 15%		

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 15%		
			Elewacja lekko-mokra 40%		
			Elewacja klinkierowa 10%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 10%		
6	VI. Konstrukcja stanu 0 cz.3; Zasyпки cz.3; Izolacje stanu 0 cz.4; Stropodach izolacja i wykończenie cz.3; Izolacje nadziemne cz.3; Stolarka PVC cz.3; Instalacje wew. cz.3; Tynki wew. cz.2; Wylewki wew. cz.2; Drzwi do mieszkań i techniczne cz.1; Posadzki cz.1; Elewacja cz.2; Balustrady zewnętrzne cz.2;		Roboty ziemne - Zasyпки 20%		
			Konstrukcja - stan 0 10%		
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 25%		
			Izolacje 0 - termiczne 25%		
			Stropodach/Dach - wykończenie 40%		
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 25%		
			Izolacje nadziemne - termiczne 25%		
			Tynki wewnętrzne 50%		
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 35%		
			Drzwi do mieszkań 20%		
			Drzwi techniczne 20%		
			Wylewki wewnętrzne 65%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 15%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 30%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 25%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 20%		
			Instalacja wentylacji podziemna 20%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 20%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 20%		
			Elewacja lekko-mokra 45%		
			Elewacja klinkierowa 60%		
			Elewacja wentylowana 70%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 45%	2027-04-30	11%
7	VII. Stropodach izolacja i wykończenie cz.4; Izolacje nadziemne cz.4; Instalacje wew. cz.4; Wylewki wew. cz.3; Drzwi do mieszkań i techniczne cz.2; Posadzki cz.2; Windy cz.1; Bariery wew. cz.1; Prace malarskie cz.1; Ślusarka ALU zew. cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zewnętrzne cz.3; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do przekazania cz.1;		Stropodach/Dach - wykończenie 15%		
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 55%		
			Izolacje nadziemne - termiczne 55%		
			Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 30%		
			Ślusarka ALU zewnętrzna 90%		
			Drzwi do mieszkań 70%		
			Drzwi techniczne 70%		
			Wylewki wewnętrzne 20%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 40%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 60%		
			Posadzki w garażach 50%		
			Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 50%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 25%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 30%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 30%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 30%		

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

			Instalacja wentylacji podziemna 30%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 30%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 30%		
			Dźwigi osobowe 50%		
			Elewacja lekko-mokra 15%		
			Elewacja klinkierowa 30%		
			Elewacja wentylowana 30%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 45%		
			Chodniki i drogi wewnętrzne 20%		
			Mała architektura 20%		
			Zieleń 20%		
			Nasadzenia zastępcze 20%		
			Ogrodzenia zewnętrzne 20%		
			Ogrodzenia ogródków 20%		
			instalacje elektryczne - zewnętrzne 25%		
			Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 25%		
			Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 25%		
			Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 25%		
			Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 25%		
			Instalacja gazu - zewnętrzna 25%		
			Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 25%		
			Infr.do przek.-Inst.w terenie - sieć wod.,kan.sanit.,deszcz. 25%		
8	VIII. Instalacje wew. cz.5; Drzwi do mieszkań i techniczne cz.3; Posadzki cz.3; Windy cz.2; Bariery wew. cz.2; Prace malarskie cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.2; Sieci zew. cz.2; Infrastruktura do przekazania cz.2;	Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 70%			
		Malowanie garażu (linie i oznakowanie) 100%			
		Ślusarka ALU zewnętrzna 10%			
		Drzwi do mieszkań 10%			
		Drzwi techniczne 10%			
		Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 45%			
		Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 10%			
		Posadzki w garażach 50%			
		Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 50%			
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 30%			
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 30%			
		Instalacja c.o. - wewnętrzna 30%			
		Instalacja wentylacji nadziemna 30%			
		Instalacja wentylacji podziemna 30%			
		Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 30%			
		Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 30%			
		Dźwigi osobowe 50%			
		Chodniki i drogi wewnętrzne 80%			
		Mała architektura 80%			
		Zieleń 80%			
		Nasadzenia zastępcze 80%			
		Ogrodzenia zewnętrzne 80%			
		Ogrodzenia ogródków 80%			

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyń@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

		instalacje elektryczne - zewnętrzne 75%		
		Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 75%		
		Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 75%		
		Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 75%		
		Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 75%		
		Instalacja gazu - zewnętrzna 75%		
		Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 75%		
		Infr.do przek.-Inst.w terenie - sieć wod.,kan.sanit.,deszcz. 75%		
	Podsumowanie:			100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: 1. różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 15 ust. 4 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego prospektu; 2. zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 16 ust. 3 i 6 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego prospektu.			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek ustawowych wskazanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm., dalej: „Ustawa”) w następujących przypadkach tj. 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;			

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;
7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;
8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

B. Nabywcy przysługuje **umowne prawo** odstąpienia w następujących przypadkach:

1. wystąpienia różnic powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu - w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze dokonany zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu o więcej niż 2% (dwa procent), jednakże uprawnienie powyższe nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza lub większa niż projektowana powierzchnia lokalu wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w lokalu, polegających w szczególności na połączeniu lub podziale lokalu lub wykonania w nim zmian lokatorskich;
2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT;
3. w terminie określonym w umowie deweloperskiej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie deweloperskiej z powodu nieuzyskania kredytu bankowego. Odstąpienie uważa się za skuteczne jedynie w przypadku doręczenia Deweloperowi, najpóźniej wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od Umowy, dowodów otrzymania przez Nabywcę minimum dwóch negatywnych decyzji kredytowych różnych banków dotyczących finansowania przedmiotu umowy.

C. W przypadkach, o których mowa w pkt A ppkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

D. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

	tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. E. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. F. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. G. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 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. H. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku: 1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2. niestawienia się Nabywcy lub jego pełnomocnika do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. I. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w przypadku wskazanym w pkt A, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. J. Deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. K. Deweloper przekaze do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „UFG”) w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy. L. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. M. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera w przypadkach wskazanych w pkt H ppkt 1 lub 2, nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. Zgoda powinna być wyrażona niezwłocznie i udzielona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	--

INNE INFORMACJE

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że:

- a. na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego nie istnieje obciążenie hipoteczne nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, a zatem nie jest wymagana zgoda banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę;
- b. w przypadku ustanowienia przez bank lub kasę finansującą/ą przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera, zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomościach, na której/-ych jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub ich część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do przedmiotowego lokalu udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku z księgi wieczystej i przeniesienie jego własności, po dokonaniu wpłaty całej kwoty wynikającej z zawartej pomiędzy Stronami umowy deweloperskiej, na wskazany rachunek bankowy.

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;

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

- 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - 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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że pod adresem al. Jerozolimskie 142B/partier, 02-305 Warszawa, istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A., 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 643 z późn. zm.).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A.,
- 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,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:
 - mBank S.A.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1646 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.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.