

PROSPEKT INFORMACYJNY

zadania inwestycyjnego przy ulicy Gen. Leopolda Okulickiego 8 w Ełku obejmującego budowę budynku B1 stanowiącego część przedsięwzięcia deweloperskiego „Modern House II”

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rutkowski Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ełku KRS: 0001044425 <i>(powstała z przekształcenia Rutkowski Development Spółki Jawnej z siedzibą w Ełku – KRS: 0000341505)</i>	
Adres	<i>Adres siedziby i miejsca wykonywania działalności gospodarczej oraz punktu, w którym jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Modern House II”</i> ul. Armii Krajowej 7B lok. U6, 19-300 Ełk	
Numer NIP i REGON	NIP: 848-183-03-04	REGON: 280445506
Numer telefonu	Tel. 87 621 60 60	
Adres poczty elektronicznej	biuro@rutkowskidevelopment.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rutkowskidevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	„Ultra Marina” - przy ulicy bp. Edwarda Samsela 3 w Ełku (klatki 5 i 6)
Data rozpoczęcia	10.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.12.2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	„Matemblevo” - przy ulicy Dolne Migowo 23D w Gdańsku (budynek B)
Data rozpoczęcia	12.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.12.2024 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	„MONSA” - przy ulicy Kazimierza Leskiego 13 w Gdańsku (budynek E)
Data rozpoczęcia	07.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.12.2025 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Działki nr 1265/5 i 1265/6 położone w Ełku, obręb 0002 Ełk 2. Adres administracyjny: 19-300 Ełk, ul. Gen. Leopolda Okulickiego 8. Dopuszcza się podział działek nr 1265/5 i 1265/6 w celu wydzielienia części terenu przeznaczonego pod tereny dróg publicznych, jak również wydzielienia działki, na której będzie posadowiony przedmiotowy budynek mieszkalny B1. Zgodnie z <i>Zawiadomieniem z dnia 17 grudnia 2025 roku, znak: PG-GN.6831.24.2025.SP</i>, wydanym przez Urząd Miasta Ełku, z urzędu zostało wszczęte postępowanie w sprawie podziału nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów obrębu 0002 Ełk 2 jako działka nr 1265/5 i nr 1265/6. Grunt oddany w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z <u>ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów</u> z dnia 20 lipca 2018 roku: - jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania; - z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę w wysokości równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania i opłata ta wnoszona jest przez okres 20 lat licząc od dnia przekształcenia; - w przypadku wyodrębnienia własności lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem obowiązek wnoszenia opłaty obciąża właściciela tego lokalu w wysokości proporcjonalnej do udziału we współwłasności gruntu związanego z własnością lokalu; - obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od przekształcenia, z zastrzeżeniami przewidzianymi w powyższej ustawie, obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości.
Numer księgi wieczystej	OL1E/00019457/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾ (Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości))	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo ulicy Gen. Leopolda Okulickiego oraz sąsiedztwo ulicy Gen. Bora Komorowskiego, • sąsiedztwo drogi krajowej nr 16 i ekspresowej nr S16, • sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 621, • sąsiedztwo rzeki Ełk, • bliskie sąsiedztwo linii kolejowej Rail Baltica, • sąsiedztwo linii elektroenergetycznej, • sąsiedztwo stacji transformatorowych, m.in. ST Kolonia 3 15/0,4 kV, • sąsiedztwo 44. Batalionu Lekkiej Piechoty Wojsk Obrony Terytorialnej, • sąsiedztwo terenów rodzinnych ogrodów działkowych, m.in. ROD im. 50-lecia ZZK oraz ROD Sasanka, • sąsiedztwo szkół podstawowych, m.in. Szkoły Podstawowej nr 9, • sąsiedztwo obiektów sakralnych, m.in. Kościoła pw. Chrystusa Sługi przy ul. Grota – Roweckiego, • sąsiedztwo sklepów i usług, m.in. Stokrotki, Netto, Lewiatana, Biedronki • sąsiedztwo terenów mieszkalnych, terenów usługowych, terenów przemysłowo - magazynowych, terenów rolniczych,

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.

	• częściowo teren w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łeckiego, • część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi: - o raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi) – tereny przyległe do rzeki Łęk, - o raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) – tereny przyległe do rzeki Łęk, - o raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi) – tereny przyległe do rzeki Łęk, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny przyległe do rzeki Łęk) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, • w odległości około 3 km od przedmiotowej nieruchomości znajduje się Zakład Unieszkodliwiania Odpadów komunalnych wraz z Punktem Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów (PSZOK) w Siedliskach, gmina Łęk – Przedsiębiorstwo Gospodarki Odpadami „Eko-MAZURY” Sp. z o.o.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji)	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Łęku nr LVIII.635.2023 z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Łęku, obecnie trwają prace nad jego sporządzeniem. Miejsce publikacji: https://bip.elk.warmia.mazury.pl/10323/Plan_ogolny_Gminy_Miasta_Elku Obecnie na danym terenie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęku, przyjęte uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Łęku z dnia 24 listopada 2021 r. Miejsce publikacji: https://www.elk.pl/ogloszenie/413/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przedmiotowa nieruchomość objęta jest ustaleniami dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: 1) „Łęk-Obwodnica Północna” uchwalonym uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Łęku z dnia 30 sierpnia 2011 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 153, poz. 2347 z dnia 18 października 2011 roku Miejsce publikacji: https://edzienniki.olsztyn.uw.gov.pl/WDU N/2011/153/2347/Akt.pdf 2) „Łęk-Obwodnica Północna III” uchwalonym uchwałą nr XLII.408.2014 Rady Miasta Łęku z dnia 29 kwietnia 2014 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2106 z dnia 5 czerwca 2014 roku Miejsce publikacji: https://edzienniki.olsztyn.uw.gov.pl/WDU N/2014/2106/akt.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne ⁴⁾	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łęk – Obwodnica Północna”, uchwalony uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Łęku z dnia 30 sierpnia 2011 roku: • Działka ew. nr 1265/5 (cz.) - o przeznaczenie terenu: 69 U1 – tereny składów, usług i wytwórczości, - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 %, - o maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25 %,
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	

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.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	o minimalna liczba miejsc do parkowania: w granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności.
	Maksymalna wysokość zabudowy	• Działki ew. nr 1265/5 (cz.), 1265/6 (cz.) - o przeznaczenie terenu: 9 KL – tereny dróg publicznych klasy L – lokalnej, - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	• Działka ew. nr 1265/5 (cz.) - o przeznaczenie terenu: 14 KW – tereny dróg wewnętrznych (niepublicznych), - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna III”, uchwalony uchwałą nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 roku: • Działki ew. nr 1265/5 (cz.), 1265/6 (cz.) - o przeznaczenie terenu: 3 MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej, - o maksymalna wysokość zabudowy: 18 m, liczba kondygnacji nadziemnych - od dwóch do pięciu, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: - o minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, - o minimum 1 stanowisko postojowe: na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu oraz na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel, przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Na terenie planowanej inwestycji obowiązuje zakaz (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego) prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W obszarze opracowania zakazuje się nasadzeń z wykorzystaniem inwazyjnych gatunków roślin, w tym w szczególności klonu jesionolistnego i czeremchy późnej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie planowanej inwestycji nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na	Na terenie planowanej inwestycji nie występują tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin.

	podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki niesamodzielne. Dostępność drogowa – od ul. Okulickiego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Elementy liniowej infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, należy w miarę możliwości lokalizować w drogach oraz w przeznaczonych specjalnie do tych celów obszarach funkcjonalnych. Zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba, że względy techniczne lub technologiczne uniemożliwiają inny sposób lokalizacji. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg publicznych, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: - o zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej - o odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych, - o odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie tych wód powierzchniowo do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej, - o zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, - o zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub z lokalnych zbiorników gazu do czasu realizacji sieci gazowej, - o zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłowniczej, w technologiach minimalizujących wskaźniki emisji gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne, - o zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb.
Ustalenia obowiązujące-go miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim. 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA”, przyjęty uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 r. • 69 U1 – tereny składów, usług i wytwórczości - o działki ew. nr 2226 (cz.), 1209/3, 1209/4, 1210/2, 1210/4 (cz.), 1209/11 (cz.) z obrębem 0002 - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej - o maksymalna wysokość zabudowy: 10 m - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25% - o minimalna liczba miejsc do parkowania: w granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności. • 71 U3 – tereny składów, usług i wytwórczości - o działki ew. nr 1213 (cz.), 1205/5, 1205/27 (cz.), 1205/28 (cz.) z obrębem 0002 - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej - o maksymalna wysokość zabudowy: 10 m - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% - o minimalna liczba miejsc do parkowania: w granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe o łącznej powierzchni w pełni zabezpieczającej
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	

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

		potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, jednak nie mniejszej niż 100% powierzchni sprzedaży detalicznej lub 50% powierzchni sprzedaży hurtowej. 76 U3 – tereny składów, usług i wytwórczości - o działki ew. nr 1205/8, 1205/16 (cz.), 1205/17 (cz.), 1205/9 (cz.) z obrębu 0002 - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej - o maksymalna wysokość zabudowy: 10 m - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% - o minimalna liczba miejsc do parkowania: w granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe o łącznej powierzchni w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, jednak nie mniejszej niż 100% powierzchni sprzedaży detalicznej lub 50% powierzchni sprzedaży hurtowej. 78 P – tereny przemysłowo – składowe - o działki ew. nr 2866/1 (cz.) z obrębu 0002 - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej - o maksymalna wysokość zabudowy: 10 m - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25% - o minimalna liczba miejsc do parkowania: w granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności. 70 K – tereny przepompowni ścieków – przepompownia w studzience - o działki ew. nr 1213 (cz.) z obrębu 0002 - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. 9 KL – tereny dróg publicznych klasy L – lokalnej - o działki ew. nr 1212/4 (cz.), 2226 (cz.), 2215/16 (cz.), 1265/12, 1213 (cz.), 1205/6, 1205/15 (cz.) z obrębu 0002 - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. 14 KW – tereny dróg wewnętrznych (niepublicznych) - o działki ew. nr 1213 (cz.), 1205/36 (cz.) z obrębu 0002 - o maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy. 2) Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA” oraz zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Konieczki”, zwana „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA III”, przyjęta uchwałą nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 r. 2.MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - o działki ew. nr 1212/5 (cz.), 1212/6 (cz.), 1212/7 (cz.) z obrębu 0002 - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej, - o maksymalna wysokość zabudowy: 18 m, liczba kondygnacji nadziemnych - od 3 do 5,
--	--	---

		- o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: ▪ minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, ▪ minimum 1 stanowisko postojowe: na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu oraz na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel, przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej. • 3.MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, - o działki ew. nr 2871/1 (cz.), 2871/2 (cz.), 2871/3, 2215/11 (cz.), 2920 (cz.), 2215/5 (cz.), 1265/4 z obrębu 0002 - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie, - o maksymalna powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej, - o maksymalna wysokość zabudowy: 18 m, liczba kondygnacji nadziemnych - od 2 do 5, - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%, - o minimalna liczba miejsc do parkowania: ▪ minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, ▪ minimum 1 stanowisko postojowe: na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu oraz na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel, przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	<i>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</i> Nie dotyczy.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Poniżej przedstawiono inwestycje wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Elk w promieniu 1 kilometra od analizowanych działek, na których planowana jest inwestycja: 1. Uchwała nr LXXIV/571/2023 Rady Gminy Elk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10: • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz tereny komunikacji.

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.

		2. Uchwała nr XXXV/367/02 Rady Miasta Elku z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, zwanego „EŁK - ŁUKASIEWICZA”. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, tereny przemysłowo – składowe, zabudowę usługową, tereny komunikacyjne, tereny zieleni, • ustala się minimalny wskaźnik terenów zielonych na poszczególnych działkach mieszkalno-usługowych na 20%, dla terenów przemysłowo-składowych na 10%, • ustala się wykonanie dojazdów i pełnego uzbrojenia terenu działek przewidzianych pod funkcję mieszkalno-usługową, przeznaczonych do sprzedaży. 3. Uchwała nr IV/21/06 Rady Miasta Elku z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, ograniczonego ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, Gen. W. Sikorskiego, zwanego „EŁK – GDAŃSKA”. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny zieleni, tereny komunikacji, tereny składowo – przemysłowe, tereny infrastruktury technicznej, • na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację jedynie usług nieuciążliwych, • na terenie objętym planem obowiązuje zakaz wprowadzania nowych funkcji przemysłowych. 4. Uchwała nr XXIV/236/08 Rady Miasta Elku z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Konieczki”, zmieniona uchwałą nr LX/542/10 Rady Miasta Elku z dnia 28.09.2010 r. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową (w tym sportu i rekreacji), tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej, tereny zabudowy garażowej i parkingu, tereny komunikacji, • w granicach planu występuje zakaz tworzenia nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. 5. Uchwała nr XLII.407.2014 Rady Miasta Elku z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA”, zwanej „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA II”. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny komunikacji. 6. Uchwała nr XLII.408.2014 Rady Miasta Elku z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA” oraz zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Konieczki”, zwanej „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA III”. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny zieleni, tereny komunikacji, • dopuszcza się dodatkowo, wszelkie obiekty takie jak: obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej itd., stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów, w tym położonych poza obszarem objętym planem. 7. Uchwała nr III.26.15 Rady Miasta Elku z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Sikorskiego”. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową, teren boczny kolejowej, tereny komunikacji drogowej. 8. Uchwała nr IV.41.15 Rady Miasta Elku z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Elk – Łukasiewicza II”. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny komunikacji. 9. Uchwała nr XXIV.260.16 Rady Miasta Elku z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Kolonia, Dobrzańskiego”. • ustala się przeznaczenie terenów: UO,US - teren zabudowy usług oświaty i usług sportu; U - teren zabudowy usługowo - handlowej; E - teren transformatorowej; KP - teren ciągu pieszego; KD(L) - teren drogi publicznej klasy lokalnej; KD(Z) - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
--	--	--

	• granicach terenów 1UO, US i 2U dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury. 10. Uchwała nr XL.399.18 Rady Miasta Ełku z dnia 25.01.2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Obwodnica Północna IV”, zmieniona uchwałą nr XLV.452.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 31.08. 2022 r. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny komunikacji. 11. Uchwała nr XXXVI.360.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Dobrzańskiego”. • ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i / lub usługi nieuciążliwe. 12. Uchwała nr XXXVII.376.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Konieczki II”. • ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową (usługi nieuciążliwe) oraz tereny komunikacji. 13. Uchwała nr II.14.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna V”. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny zieleni, tereny komunikacji, • ustala się granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii 110 kV relacji Ełk 1 – Ełk 2, • ustala się granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii 110 kV relacji Ełk 2 – Olecko, • ustala się granice pasa technologicznego projektowanej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Ełk – Olecko, • w zagospodarowaniu terenu 7MWU uwzględnić zieleni i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m2 na jeden lokal mieszkalny, • zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach terenu U,UC, za wyjątkiem centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą – nie dotyczy inwestycji celu publicznego. 14. Uchwała nr II.15.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Pileckiego”. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny zieleni, tereny komunikacji, tereny urządzeń infrastruktury technicznej, • cały teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym obowiązują przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wydane przez właściwy organ. 15. Uchwała nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Bema”. • ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną, tereny zieleni, tereny komunikacji, tereny urządzeń infrastruktury technicznej. 16. Ponadto Rada miasta Ełku podjęła uchwałę nr VIII.77.2024 z dnia 18 grudnia 2024 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Dolna” położonego w północno-wschodniej części Ełku, obejmującego tereny bezpośrednio znajdujące się od strony wschodniej przedmiotowej nieruchomości. - Obszar opracowania objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna” przyjętego uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2347). Zmianie ulegną ustalenia następujących kwartałów: 71U3, 74U1, 75U4, 76U3, 77U1, 79U3, 81U3, 9KL, 10KW, 14KW, 21KW, 70K i 80E. - Obszar opracowania objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna III” przyjętego uchwałą nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2106). Zmianie ulegną ustalenia następujących kwartałów: 4.U i 7.KD-W.
--	---

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Od 2023 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy: • Decyzja nr 50/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Lokalizacja inwestycji: działka nr 42/16 – obr. Konieczki, gm. Ełk. • Decyzja nr 216/2023 z dnia 20 czerwca 2023 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Lokalizacja inwestycji: działka nr 75/10 – obr. Konieczki, gm. Ełk. • Decyzja nr 240/2023 z dnia 7 lipca 2023 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Lokalizacja inwestycji: działka nr 42/13 – obr. Konieczki, gm. Ełk. • Decyzja nr 2/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu garaży. Lokalizacja inwestycji: obr. 2 miasta Ełku, działka nr 1263/26. • Decyzja nr 231/2024 z dnia 17 kwietnia 2024 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Lokalizacja inwestycji: działka nr 42/5 – obr. Konieczki, gm. Ełk. • Decyzja nr 6/2024 z dnia 24 maja 2024 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Lokalizacja inwestycji: obr. 2 miasta Ełku, działka nr 1445. • Decyzja nr 521/2024 z dnia 12 września 2024 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków gospodarczych. Lokalizacja inwestycji: działka nr 75/12 – obr. Konieczki, gm. Ełk. • Decyzja nr 676/2024 z dnia 14 listopada 2024 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Lokalizacja inwestycji: działka nr 77 – obr. Konieczki, gm. Ełk.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Od grudnia 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe: • Decyzja z dnia 15 października 2015 r., znak: WOOŚ.4200.2.2014.JC.86, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie drogi S-61 od S-8 (Ostrów Mazowiecka) – Łomża – Stawiski – Szczuczyn – Ełk – Raczki – Suwałki – Budzisko (gr. państwa) na odcinku od miejscowości Szczuczyn do miejscowości Raczki w wariantcie 4 z przebiegiem drogi krajowej nr 16 pomiędzy węzłami „Ełk Północ” a „Ełk Wschód” wg wariantu 3 oraz węzłem „Wysokie” w km 44+410 zamiast węzła „Kalinowo” w km 49+130. • Decyzja z dnia 30 marca 2020 r. znak: WOOŚ.420.3.2019.BG.43 o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: Prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk - Korsze wraz z elektryfikacją - - dostosowanie do prędkości 160 km/h, według wariantu W1. • Decyzja z dnia 10 lipca 2020 r., znak: MK-OE.6220.4.2020.RG o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na posadowieniu na działce nr 1273 obręb Ełk 2 tymczasowej wytwórni betonu o wydajności 250 m3/godz. • Decyzja z dnia 4 sierpnia 2023 r. znak: WOOŚ.420.5.2023.BG.16 zmieniająca decyzję z dnia 30 marca 2020 r. znak: WOOŚ.420.3.2019.BG.43 o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: Prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk - Korsze wraz z elektryfikacją - - dostosowanie do prędkości 160 km/h, według wariantu W1. • Decyzja z dnia 16 września 2024 r. znak: WOOŚ.420.5.2024.KW o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: „Prace na linii E75 na odcinku Białystok – Suwałki – Trakiszki (granica państwa), etap I, odcinek Białystok – Ełk”. • Decyzja z dnia 25 lipca 2024 r. znak: WOOŚ.420.8.2024.BG.10 zmieniająca decyzję z dnia 30 marca 2020 r., znak: WOOŚ.420.3.2019.BG.43 o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: Prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk - Korsze wraz z elektryfikacją - dostosowanie do prędkości 160 km/h, według wariantu W1, zmienioną decyzją organu z dnia 4 sierpnia 2023 r., znak: WOOŚ.420.5.2023.BG.16. • Obwieszczenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 16.10.2025 r., znak: WOOŚ.420.15.2020.PL zawiadamiające, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku wydał decyzję umarzającą w całości postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla projektu pn. „Prace na linii E75

		na odcinku Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa, etap II odcinek Ełk-Trakiszki (granica państwa)).
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz wystąpienia powodzi raz na 10 lat, raz na 100 lat i raz na 500 lat. Część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji (tereny przyległe do rzeki Ełk) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi: - o raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), - o raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi), - o raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny przyległe do rzeki Ełk) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
	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	Od grudnia 2021 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: • Decyzja Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr 12/23 z dnia 27.07.2023 r. zmieniająca decyzję Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 17/20 z dnia 22.09.2020 r., znak: IGR-II.7020.1.31.2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Budowa drogi ekspresowej S61 do S8 (Ostrów Mazowiecka)- Łomża- Stawiski- Szczuczyn - Ełk- Raczki- Suwałki- Budzisko (gr. państwa) odcinek Szczuczyn do miejscowości Raczki. Zadanie nr 2: węzeł „Ełk Południe”- węzeł ”Wysokie” od km 23+ 255 do km 42+765 (wraz z wypływem w ciągu S16 długości ok. 3,425 km)”, zmienioną w części decyzją Ministra Rozwoju i Technologii znak: DLIII.7621.59.2020.ML.18 z dnia 05.04.2022 r. • Decyzja Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr 16/23 z dnia 26.10.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zmieniająca ostateczną decyzję Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 17/20 z dnia 22.09.2020 r., znak: IGRII.7020.1.31.2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Budowa drogi ekspresowej S61 do S8 (Ostrów Mazowiecka)- Łomża- Stawiski- Szczuczyn- Ełk- Raczki - Suwałki- Budzisko (gr. państwa) odcinek Szczuczyn do miejscowości Raczki. Zadanie nr 2: węzeł „Ełk Południe”- węzeł ”Wysokie” od km 23+ 255 do km 42+765 (wraz z wypływem w ciągu S16 długości ok. 3,425 km)”, zmienioną w części decyzją Ministra Rozwoju i Technologii znak: DLI-II.7621.59.2020.ML.18 z dnia 5.04.2022 r.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Od 2021 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej: • Decyzja Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr K-3/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, dotyczącej realizacji inwestycji w ramach projektu pn. „Prace na linii E 75 na odcinku Białystok – Suwałki Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok – Ełk”. • Decyzja Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr Eł/002/22 z 10.01.2022 r. znak: WINII.7840.2. 36.2021 o pozwoleniu na budowę dla realizacji zadania: „Rozbiórka, przebudowa, rozbudowa i budowa obiektu budowlanego pn.: Linia E75. Odcinek 5 w zakresie przebudowy układu torowego wraz z infrastrukturą techniczną i robotami towarzyszącymi dla: linii kolejowej nr 38 od km 97+922,36 (istn. 98+800) do km 103+117,20 (istn. 103+994); linii kolejowej nr 41 od km -510,42 (istn. -0+486) do km 1+828,44 (istn. 1+800); linii kolejowej nr 219 od km 154+866,90 (istn. 154+867) do km 157+053,58 (istn. 156+950); linii kolejowej nr 223 od km 120+374,08 (istn. 120+371) do km 121+727,07 (istn. 121+827), w zakresie zatwierdzenia zamiennych tomów projektu budowlanego. • Decyzja Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr Eł/24/23 z 11.05.2023 r., znak: WINII.7840.2.17.2023, zmieniająca decyzję nr Eł/002/22 z 10.01.2022 r. znak: WINII.7840.2. 36.2021.

		- Decyzja Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr Eł/01/24 z dnia 18.01.2024 r., zmieniająca decyzję nr Eł/002/22 z 10.01.2022 r., znak: WINII.7840.2. 36.2021, zmieniona decyzją nr Eł/24/23 z 11.05.2023 r., znak: WINII.7840.2.17.2023. Ponadto Rada Miasta Ełku podjęła uchwałę nr XV.150.2025 z dnia 24 września 2025 roku w sprawie poparcia dla realizacji budowy linii kolejowych na Warmii i Mazurach w ramach „Programu inwestycyjnego Centralny Port Komunikacyjny. Etap II. 2024-2032”. W ramach tego programu szczególnie popiera się realizację dwóch kluczowych projektów infrastrukturalnych: 1) Linii kolejowej w ciągu Warszawa-Ciechanów-Olsztyn; 2) Linii kolejowej w ciągu Ostrołęka-Łomża-Pisz-Orzysz-Giżycko.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.
	Od marca 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego: - Decyzja nr 2/2022 z dnia 28 marca 2022 r. ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego, polegającą na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej przy ul. Bema w Ełku. Lokalizacja inwestycji: ob. 2 miasta Ełku, działki nr 1674/1, 1677/1, 1665/1, 1665/2, 1687/1. - Decyzja nr 4/2023 z dnia 18 września 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającą na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej nN-0,4kV. Lokalizacja inwestycji: Obręb 2 miasta Ełku, działka nr	

2056/1 oraz część działek nr: 1678, 1677/67, 1677/65, 1677/62, 1677/63, 1309/5, 2056/2, 2783/2, 2783/5, ulica: Bema i Suwalska.

- *Decyzja nr 1-17/2024 z dnia 4 lipca 2024 r.* ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej nN-o,4 kV wraz ze złączami. Lokalizacja inwestycji: działki nr 42/14, 42/13, 42/5, 42/6, 73/14, 73/13, 52/7, 42/3, 52/6, 42/11, 42/10, 42/9, 42/8, 42/17, 42/16, 42/15 – obr. Konieczki, gm. Ełk.
- *Decyzja nr 1/2024 z dnia 21 sierpnia 2024 r.* ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie drogi dla pieszych i rowerów wzdłuż rzeki Ełk na odcinku od ul. Norwida do ul. Suwalskiej. Lokalizacja inwestycji: obr. 2 miasta Ełku, działki nr 2833/5, 2833/7, 1311/2, 2149/1, 2153/2, 1309/5, 2058/15, 1690, 2058/1, 2057/2, 2046/2, 1913/21, 1960/6, 1311/3, 1311/1, 2153/8, 2152, 2149/2, 2151, 2149/3, 2132/3, 2154, 1310, 2153/1, 2153/7.
- *Decyzja nr 3/2024 z dnia 25 października 2024 r.* ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania i przebudowie istniejącego budynku biurowego na przedszkole publiczne. Lokalizacja inwestycji – obr. 2 miasta Ełku, ul. gen. W. Sikorskiego 23, część działki nr 1263/26.
- *Decyzja z dnia 5 grudnia 2024 r.* umarzająca postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej kablowej SN-15kV i nN-0,4 kV wraz ze złączami kablowymi oraz budowie kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN. Lokalizacja inwestycji – ob. 2 miasta Ełku, działki nr 1686/16, 1677/22, 1686/18, 1686/20, 1677/58, 1677/59, 1687/1, 1687/7, 1687/13, 1687/11, 1687/9 oraz części działek nr 1686/17, 1665/2, 1686/19, 1686/21, 1677/7, 1677/69, 1687/8, 1687/10, 1687/12, 1687/14.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku m.in.:

- teren planowanej inwestycji znajduje się w strefie B – nowomiejskiej północnej (I), dla której głównym celem jest stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka, będącego potencjałem rozwoju miasta w kierunku północnym;
- cele operacyjne strefy B:
 - rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - podniesienie jakości istniejących zasobów,
 - zapewnienie terenów rozwojowych miasta,
 - uzupełnienie systemów istniejącej zieleni i przekształcenie ich w spójne obszary służące wypoczynkowi mieszkańców,
 - wykształcenie czytelnego systemu przestrzeni publicznych, powiązanych z powstałymi strefami strukturalnymi;
 - rozwój infrastruktury społecznej, służącej zaspokajaniu potrzeb zabudowy mieszkaniowej,
 - rozwój sieci komunikacji drogowej oraz rowerowej,
 - zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie miejsc parkingowych,
 - w strefach Północnej i Południowej lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- w kwartale B5 (w którym zlokalizowana jest planowana inwestycja) dopuszcza się funkcje: mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna, usługi osiedlowe, zieleń,
- ustala się, że tereny wolne, zlokalizowane w północnej i wschodniej części (w sąsiedztwie ulic gen. T. Bora Komorowskiego, Rotmistrza Witolda Pileckiego i gen. A. Fieldorfa ps. Nil), należy przeznaczyć pod zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieucieżliwych,
- na obszarach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się możliwość rozbudowy, z zachowaniem głównej funkcji,
- niezabudowane tereny w południowo-zachodniej części kwartału B5 (w sąsiedztwie ul. gen. W. Sikorskiego) przeznacza się pod zabudowę usługową (usługi osiedlowe) lub mieszkalną wielorodzinną,
- ustala się, że teren u zbiegu ul. Kolonia i ul. gen. T. Bora Komorowskiego należy zagospodarować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, w postaci parku z urządzeniami sportowymi i aneksami wypoczynkowymi,
- ustala się poprawę stanu technicznego dróg, budowę chodników oraz oświetlenia i odwodnienia,
- ustala się rozwój infrastruktury rowerowej – rozbudowę sieci ścieżek i połączenie ich w system, obejmujący strategiczne punkty miasta, takie jak dworzec, szkoły, obiekty użyteczności publicznej i miejsca atrakcyjne turystycznie, a także zapewniający połączenie osiedli mieszkaniowych z centrum miasta,
- ustala się dążenie do realizacji odpowiedniej ilości ogólnodostępnych miejsc parkingowych, zapewniających sprawną obsługę komunikacyjną zarówno powstającym dzielnicom mieszkaniowym, jak i śródmieściu oraz istniejącym osiedlom zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej,
- ustala się budowę nowych i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Ełk na lata 2025-2029 m.in.:

- Wsparcie realizacji zadań Związku Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego miasta Ełk – realizacja w latach 2025-2029,
- Budowa drogi rowerowej nad rzeką Ełk w ramach projektu „Z bocianem przez EGO! – utworzenie subregionalnego szlaku rowerowego” – realizacja w latach 2025-2027,

- Termomodernizacja budynków publicznych SP1 oraz „Przedszkola Bajka” – realizacja w latach 2025-2026,
- Remont pustostanów – realizacja w latach 2025-2026,
- Utworzenie 18 nowych miejsc żłobkowych w ramach programu „Maluch +” – realizacja w latach 2025-2026.

Inwestycje wynikające z Budżetu Miasta Ełk na 2025 rok m.in.:

- Przebudowa ul. Sokorskiego na odcinku od ul. Wojska Polskiego do torów PKP,
- Modernizacja infrastruktury drogowej w obrębie Suwalskiej Strefy Ekonomicznej (SSSE), Podstrefy Ełk
- Budowa drogi rowerowej nad rzeką Ełk w ramach projektu „Z bocianem przez EGO! – utworzenie subregionalnego szlaku rowerowego,
- Przebudowa ulicy Słowackiego,
- Rozbudowa ul. Koszykowej,
- Budowa placu zabaw przy Szkole Podstawowej Nr 9 w Ełku,
- Zakup monitoringu podtopień na terenie miasta na wypadek deszczy nawalnych
- Zagospodarowanie terenów komunalnych na osiedlu północ II w Ełku,
- Przebudowa i rozbudowa Parku Wodnego w Ełku przy ul. Piłsudskiego,
- Modernizacja czterech kompleksów sportowych Orlik w Ełku.

Inwestycje wynikające ze „Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ełku 2030”

- Rozwój i modernizacja komunikacji publicznej, uwzględniającej potrzeby mieszkańców oraz zmiany w układzie komunikacyjnym MOF Ełku i EGO (m.in., w zakresie niskoemisyjnego taboru, optymalizacji sieci połączeń, obsługi pasażerów, wprowadzania nowoczesnych rozwiązań technologicznych i cyfrowych, promocji);
- Modernizacja i rozwój układu sieci drogowej poprawiającej dostępność i spójność Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ełku;
- Rozwój komunikacji rowerowej, sprzyjającej budowie zintegrowanej siatki połączeń w MOF Ełku oraz uwzględniającej ważne dla mieszkańców punkty węzłowe i miejsca docelowe przemieszczeń;
- Rozbudowa i modernizacja sieci ciepłowniczych wraz ze zmianą technologii kanałowej na preizolowaną i rozgrupowanie istniejących węzłów ciepłych;
- Przebudowa ul. Wojska Polskiego w Ełku (od skrzyżowania ul. Mickiewicza do ronda z ul. Sikorskiego, Kajki i 11-go Listopada);
- Przebudowa ul. Sikorskiego w Ełku;
- Mała obwodnica Miasta Ełk (ul. Norwida) – IV etap. Budowa nowego ciągu komunikacyjnego (wraz z budową mostu drogowego nad rzeką Ełk), łączącego centrum miasta z jego południową częścią, który będzie bezpośrednim dojazdem do dworca kolejowego położonego na trasie linii kolejowej Rail Baltica i planowanego do realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego.
- Modernizacja ul. Dąbrowskiego w Ełku - dojazd do dworca PKP/PKS (Rail Baltica). Po wybudowaniu ul. Norwida będzie stanowiła część wewnętrznej trasy wschód-południe odcinającej centrum Ełku.
- Rozbudowa Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Ełku – II etap;
- Zagospodarowanie doliny rzeki Ełk do rozwoju ekoturystyki wodnej;
- Budowa parku rekreacyjno - wypoczynkowego wraz z przystanią kajakową nad Jeziorem Ełckim przy ujściu rzeki Ełk;
- Zagospodarowanie północnego płosa brzegu Jeziora Ełckiego dla rozwoju ekoturystyki;
- Budowa wyciągu nart wodnych na plaży miejskiej w Ełku;
- Modernizacja i rozwój energooszczędnego oświetlenia ulicznego.

Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę

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

Nr decyzji pozwolenia na budowę	Data pozwolenia na budowę	Typ inwestycji	Opis rodzaju inwestycji	Adres
90/2023	08-03-2023	nowa	budowa instalacji doziemnej gazu oraz wewnętrznej instalacji gazu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym	Ul. Kraszewskiego
101/2023	20-03-2023	nowa	budowa sieci energetycznej: linii kablowych niskiego i średniego napięcia wraz ze stacją transformatorową kontenerową SN/nN	Ul. Łukasiewicza
217/2023	14-06-2023	nowa	budowa budynku pawilonu handlowego	Ul. Kolonia
324/2023	25-08-2023	rozbudowa	rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Ul. gen. Fieldorfa Nila
237/2023	03-07-2023	rozbudowa	rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Ul. H. Sucharskiego
249/2023	06-07-2023	nowa	budowa stacji ładowania autobusów elektrycznych	Ul. Łukasiewicza
Eł/45/23	03-08-2023	rozbudowa	Zmiana utwardzenie części działki nr 2855/2 z rozbudową istniejącej instalacji kanalizacji deszczowej i rozbudową instalacji przelewowej paliw płynnych	Ul. Sikorskiego

	480/2023	14-12-2023	nowa	budowa fundamentu pod mobilny zespół maszyn do produkcji mieszanek betonowych	Ul. Kolonia
	477/2023	12-12-2024	nowa	przeniesienie decyzji nr 217/2023 z dnia 14.06.2010r. B.6740.30.45.2023 pozwolenia na budowę budynku pawilonu handlowego	Ul. Kolonia
	3/2024	09-01-2024	nowa	budowa budynku handlowo-mieszkalnego, przyłączy wod-kan i deszczowej, enN-włz oraz zjazdu	Ul. Dobrzańskiego
	22/2024	01-02-2024	nowa	budowa stacji bazowej telefonii komórkowej P4 Nr ELC0016A wraz z instalacją radiokomunikacyjną i infrastrukturą zasilającą	Ul. Sikorskiego
	94/2024	20-03-2024	nowa	miana decyzji Nr 171/2010 z dnia 28.04.2010r. B-7351/30/42/2010 zmieniona decyzją Nr 3/2024 z dnia 09.01.2024r. B.6740.30.115.2023 pozwolenia na budowę budynku handlowo-mieszkalnego, przyłączy wod-kan i deszczowej, enN-włz oraz zjazdu	Ul. Dobrzańskiego
	61/2024	23-02-2024	przebudowa	rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Ul. Willowa
	199/2024	24-05-2024	nowa	przeniesienie decyzji Nr 217/2023 z dnia 14.06.2023r. B.6740.30.45.2023 przeniesiona decyzją Nr 477/2023 z dnia 12.12.2023r. B.6740.30.116.2023 pozwolenia na budowę budynku pawilonu handlowego	Ul. Kolonia
	272/2024	09-07-2024	nowa	budowa wielofunkcyjnego budynku kultu religijnego	Ul. gen. Grot-Roweckiego
	396/2024	08-10-2024	nowa	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Ul. gen. Bora Komorowskiego
	361/2024	12-09-2024	nowa	budowa budynku usługowego z częścią magazynową	Ul. Słoneczna
	524/2024	30-12-2024	nowa	budowa myjni samochodowej 4-stanowiskowej z kontenerem i zbiornikiem gazu	Ul. Słoneczna
	385/2024	01-10-2024	nowa	przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny	Ul. mjr. H. Sucharskiego
	414/2024	17-10-2024	nowa	budowa hali magazynowej z częścią socjalną	Ul. Tęczowa
	410/2024	16-10-2024	rozbiórka	rozbiórka budynku handlowo-usługowego	Ul. Sikorskiego
	465/2024	21-11-2024	nowa	termomodernizacja budynku biurowo-warsztatowego MZK	Ul. Łukasiewicza
	8/2025	08-01-2025	nowa	budowa stacji ładowania L2 autobusów elektrycznych – stacja ładowania 120kW – etap III inwestycji	Ul. Łukasiewicza
	16/2025	09-01-2025	nowa	rozbiórka sieci elektroenergetycznej napowietrznej nN-0,4 kV na odcinku o długości 164 m	Ul. gen. A. E. Fieldorfa Nila
	20/2025	10-01-2025	nowa	budowa stacji ładowania L2 autobusów elektrycznych – stacja ładowania 120kW – etap II inwestycji	Ul. Łukasiewicza
	25/2025	10-01-2025	nowa	budowa stacji ładowania L2 autobusów elektrycznych – stacja ładowania 120kW – etap I inwestycji	Ul. Łukasiewicza
	<u>Dodatkowo:</u> 1/ Urząd Miasta Ełk w piśmie z dnia 5 lutego 2025 r. informuje, że w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości planowana jest kontynuacja budowy dróg: płk. W. Pileckiego, przedłużenie ul. gen. J. Bema w kierunku terenów inwestycyjnych nad rzeką Ełk oraz przedłużenie ulicy W. Witosa wzdłuż terenów zamkniętych (baza Wojsk Obrony Terytorialnej). Ponadto na terenie gminy Ełk trwa budowa tymczasowej bazy Wojsk Obrony Terytorialnej. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Pileckiego”, w granicach kwartału 11IK jest planowana realizacja przepompowni ścieków Na przedmiotowym obszarze trwa również inwestycja o znaczeniu międzynarodowym tj. budowa międzynarodowej linii kolejowej E75 Rail Baltica, której trakt będzie przebiegał po części istniejącej trasy linii 38 (Białystok – Ełk) oraz linii 41 (Ełk – Gołdap). We wskazanym obszarze Gmina Miasto Ełk w chwili obecnej nie przewiduje inwestycji takich jak: budowa linii szynowych czy innych wymienionych we wniosku, a także inwestycji komunalnych, tj. budowy oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk czy cmentarzy. Jednocześnie poinformowano, że na przedmiotowe działki oraz w promieniu 100 m, Rada Miasta nie podjęła uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. 2/ Urząd Gminy Ełk w piśmie z dnia 6 lutego 2025 r. informuje, że w zasięgu 1 km od terenu planowanej inwestycji znajdują się fragmenty istniejących dróg nr 65 oraz S16 klasy GP oraz teren zamknięty o charakterze zastrzeżonym za względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Obszar obejmujący tereny położone w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości znajduje się w granicach administracyjnych gminy Ełk, zlokalizowany jest w obrębie Konieczki i nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie poinformowano, że tutejszy Urząd nie prowadzi żadnych postępowań w zakresie budowy lub rozbudowy dróg gminnych, budowy linii szynowych, przewidzianych korytarzy powietrznych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy na ww. terenie i nie posiada danych na temat takich inwestycji dotyczących przedmiotowego obszaru.				

3/ PKP Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Olsztynie w piśmie z dnia 14 lutego 2025 r. poinformował, że obszar objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w odległości około 384 m od obszaru linii kolejowej nr 041 Ełk-Gołdap w km ok. 1,685 - 1,773. Na obszarze kolejowym realizowany jest projekt pn. „Prace linii kolejowej E75 na odcinku Ełk – Trakiszki (granica państwa)”. W ramach tej inwestycji planowana jest modernizacja istniejącej linii kolejowej nr 041 Ełk – Gołdap oraz przebudowa układu drogowego od skrzyżowania ul. Witosa i ul. Bora Komorowskiego do terenu wojskowego. Na chwilę obecną nie ma wszczętego wniosku o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji w ramach ww. projektu. 4/ Na przedmiotowej nieruchomości, jak również na działce sąsiedniej numer 1265/4 – w bliskiej odległości od przedmiotowego budynku mieszkalnego B1 - planowana jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych <u>Z DOPUSZCZENIEM USŁUG</u> wraz z zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA” oraz zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Konieczki”, zwana „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA III”, przyjętej uchwałą nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 r. (kwartał oznaczony symbolem 3.MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).		
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 77/2025 z dnia 20 lutego 2025 r. wydana przez Starostę Ełckiego, znak: B.6740.30.14.2025.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Budynek w trakcie budowy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 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	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych do dnia: 31.07.2025 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych do dnia 30.09.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie „Modern House II” obejmuje budowę dwóch budynków B1 i B2 realizowanych jako poszczególne zadania inwestycyjne. - Etap I – budowa przedmiotowego budynku mieszkalnego B1. - Etap II – budowa budynku mieszkalnego z dopuszczeniem usług B2.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek B1 Od strony północnej – ok. 16 m do granicy przedmiotowej działki, Od strony zachodniej – od 11 m do 17 m do granicy przedmiotowej działki oraz ok. 20 m do istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce sąsiedniej, Od strony południowej – od ok. 5,40 m do ok. 6,50 m do granicy przedmiotowej działki oraz ok. 20 m do planowanego budynku na działce sąsiedniej, Od strony wschodniej – min. 16 m do planowanego budynku B2. Budynek B2 Od strony północnej – ok. 16 m do granicy przedmiotowej działki, Od strony wschodniej – ok. 26 m do granicy przedmiotowej działki, Od strony południowej – od ok. 5,50 m do ok. 6,60 m do granicy przedmiotowej działki oraz ok. 10 m do planowanego budynku na działce sąsiedniej, Od strony zachodniej – min. 16 m do budynku B1.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu		Według Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie

mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	• Środki własne - 40 % • Wpłaty Nabywców - 60 % Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego może ulec zmianie w trakcie realizacji tego zadania.
	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 ⁷⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (zwany dalej Bankiem). 2. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy (Rachunek Wirtualny mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisany dla danego lokalu mieszkalnego) zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. 3. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem tego zadania określonym w niniejszym prospekcie informacyjnym. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 4. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. 5. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach (adres: ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice).	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Budynek B1 Etap I – zakup ziemi, prace przygotowawcze i projektowe, roboty ziemne; wykonanie 5% stanu surowego otwartego; – <u>20% całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 31.08.2025 r.</u> Etap II – wykonanie 25% stanu surowego otwartego; – <u>10% całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 30.11.2025 r.</u> Etap III – wykonanie 45% stanu surowego otwartego; – <u>10 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 28.02.2026 r.</u> Etap IV – wykonanie 75% stanu surowego otwartego; 10% ścian działowych; – <u>10 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 31.05.2026 r.</u> Etap V – wykonanie 90% stanu surowego otwartego, 30% stolarki okiennej; 60% wykonania ścian działowych; 30% instalacji elektrycznej wewnętrznej i 10% instalacji sanitarnej wewnętrznej; 15% tynków wewnętrznych;	

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	– <u>15 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 31.08.2026 r.</u> Etap VI – wykonanie 80% stolarki okiennej, 80% pokrycia stropodachu, 90% ścian działowych; 60% instalacji elektrycznej wewnętrznej i 50% instalacji sanitarnej wewnętrznej; 50% wykonania tynków; 30% wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych budynku; – <u>15 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 30.11.2026 r.</u> Etap VII – wykonanie 95% stolarki okiennej, 70% instalacji elektrycznej wewnętrznej oraz 60% instalacji sanitarnej wewnętrznej; 90% tynków; 50% warstw posadzkowych; 90% ocieplenia ścian zewnętrznych; 60% wypraw elewacyjnych; 15% wykonania fundamentów kondygnacji podziemnej przy budynku; – <u>10 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 31.03.2027 r.</u> Etap VIII – wykonanie fundamentów, ścian i stropów kondygnacji podziemnej przy budynku, wykonanie warstw posadzkowych w kondygnacji podziemnej; wykonanie elewacji budynku; wykonanie przyłączy; montaż opraw i osprzętu instalacyjnego; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku; – <u>10 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego - do dnia 30.09.2027 r.</u>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji. W przypadku, gdy stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, cena całkowita przedmiotu umowy ulegnie zmianie tj. stosownemu podwyższeniu lub obniżeniu o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowych stawek, przy czym kwoty wypłacone Deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego przed zmianą stawki podatku od towarów i usług, nie ulegną zmianie. W takim przypadku Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym na zasadach w niej określonych.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	I. 1. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 (<i>dalej zwanej łącznie „Umową”</i>) – zgodnie z art. 43 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (<i>dalej zwana „Ustawą”</i>) – w następujących przypadkach: 1) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 albo w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z tej Umowy; 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową – zwaną dalej „kasą” w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

	4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. II. Nabywca ma również prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy (<i>dalej zwanej łącznie „Umową”</i>), powiadamiając o tym Dewelopera listem poleconym <u>w terminie 14 dni</u> od dnia otrzymania zawiadomienia w następujących przypadkach: - zmiany stawki podatku VAT od towarów i usług; w takim przypadku Deweloper będzie miał prawo odpowiednio obniżyć lub podwyższyć cenę Lokalu o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowych stawek, przy czym kwoty wypłacone Deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego przed zmianą stawek podatku VAT nie ulegną zmianie. - zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni projektowej, wówczas powierzchnia zostanie skorygowana na podstawie pomiaru powykonawczego, w związku z powyższym rozliczenie różnicy nastąpi wraz z końcowym rozliczeniem za lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem, że zmniejszenie bądź zwiększenie projektowanej powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu powstałe na skutek wprowadzonych przez Nabywcę zmian w zakresie rozmieszczenia ścian działowych w lokalu, nie będzie powodowało zmiany ceny Lokalu. III. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy z przyczyn wskazanych w pkt I i II powyżej, Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy, a Umowę uważa się za niezawartą. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. IV. Deweloper ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy (<i>dalej zwanej łącznie „Umową”</i>) w następujących przypadkach: - 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; - niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. - W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, o których mowa w pkt. 1 i 2 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.
INNE INFORMACJE	
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.	

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, 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.

Osoba zainteresowana zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy ma możliwość zapoznania się w punkcie, w którym jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Modern House II” mieszczącym się w Ełku przy ul. Armii Krajowej 7B lok. U6:

a) na etapie realizacji budowy – z następującymi dokumentami:

- 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;

b) po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie – z dokumentami wymienionymi w pkt 1 – 5 powyżej, a ponadto z:

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz 2023 r. poz. 825, 1705, 1784, 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach korzysta także z następujących znaków towarowych: brak danych.

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.

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.