

# UPROSZCZONY PROSPEKT INFORMACYJNY

sporządzony na podstawie art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

## INWESTYCJA „WERBENY”

Dom jednorodzinny wolnostojący

ul. Werbeny 9A, Józefów, dz. nr ew. 78/5, obręb 0005

Stan na dzień sporządzenia prospektu: 29.07.2026 r.

Uwaga: przedsięwzięcie zostało zrealizowane ze środków własnych dewelopera i jest zakończone (zgłoszenie zakończenia budowy nie wywołało sprzeciwu organu nadzoru budowlanego), w związku z czym, zgodnie z art. 27 ustawy deweloperskiej, prospekt ma formę uproszczoną: pominięto rubryki dotyczące sposobu finansowania, środków ochrony wpłat nabywcy, harmonogramu przedsięwzięcia oraz terminu przeniesienia własności.

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dewelopera

|                           |                                                                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deweloper                 | Piotr Bukowski, prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą                                     |
| Adres                     | ul. Orzeszkowej 10, 05-420 Józefów (adres siedziby / miejsca wykonywania działalności gospodarczej) |
| NIP                       | 532-113-09-21                                                                                       |
| REGON                     | 140517750                                                                                           |
| Wpis do rejestru          | Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej (CEIDG)                                |
| Numer telefonu            | +48 602 213 812                                                                                     |
| Adres e-mail              | p_bukowski@o2.pl                                                                                    |
| Adres strony internetowej | www.kamienmilowy.com                                                                                |

### II. Doświadczenie dewelopera

Deweloper (marka Kamień Milowy) działa w Józefowie od 2006 r. i zrealizował dotychczas ponad 80 wolnostojących domów jednorodzinnych. Przykłady ukończonych przedsięwzięć deweloperskich:

|                       |                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Przykład 1            | ul. Prosta, Józefów, zakończenie realizacji: kwiecień 2024   |
| Przykład 2            | ul. Wawerska, Józefów, zakończenie realizacji: grudzień 2024 |
| Przykład 3 (ostatnie) | ul. Skrajna, Józefów, zakończenie realizacji: listopad 2025  |

Informacja o postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych wobec dewelopera w związku z przedsięwzięciem deweloperskim: Nie dotyczy / brak.

### III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego

#### 1. Grunt

|                                 |                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres i lokalizacja             | ul. Werbeny 9A, Józefów                                                            |
| Nr działki ewidencyjnej / obręb | dz. nr ew. 78/5, obręb 0005, m. Józefów 141701_1, identyfikator 141701_1.0005.78/5 |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pochodzenie działki</b>                      | Działka wydzielona z dotychczasowej dz. nr ew. 78 (obręb 0005, KW WA10/00026901/0) decyzją Burmistrza Miasta Józefowa nr 37/2026 z dnia 16.07.2026 r. (ostateczna od 17.07.2026 r.), znak GiGN.6831.30.2026.RK, na podstawie mapy z projektem podziału nieruchomości nr P.1417.2026.3130 z dnia 13.07.2026 r., sporządzonej przez geodetę Dawida Leszmanna (upr. 11833) |
| <b>Numer księgi wieczystej</b>                  | Stan przejściowy: działka objęta dotychczas księgą wieczystą WA10/00026901/0 (dla całej dz. 78); po zatwierdzonym podziale geodezyjnym trwa procedura odłączenia i założenia odrębnej księgi wieczystej dla dz. 78/5. [DO UZUPEŁNIENIA, nowy numer KW po jego nadaniu przez Sąd Rejonowy w Otwocku]                                                                     |
| <b>Właściciele gruntu (współwłasność)</b>       | Hanna Bukowska; Piotr Tadeusz Bukowski                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Istniejące obciążenia nieruchomości</b>      | Brak obciążeń                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Powierzchnia działki</b>                     | 810,00 m <sup>2</sup> (0,0810 ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Nr i data decyzji o pozwoleniu na budowę</b> | Decyzja nr 545/2025 z dnia 25.06.2025 r. (wydana dla całej pierwotnej dz. nr ew. 78, przed podziałem geodezyjnym)                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Organ wydający pozwolenie</b>                | Starosta Otwocki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Zakończenie budowy</b>                       | Inwestor zgłosił zakończenie budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. nr ew. 78 (obecnie dz. 78/3, 78/4, 78/5); zgodnie z zaświadczeniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Otwocku z dnia 09.07.2026 r. organ nie wniósł sprzeciwu                                                                                                         |
| <b>Kategoria obiektu budowlanego</b>            | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obowiązujący MPZP</b>                                   | Uchwała Nr 69/IV/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, etap III A (Dz. Urz. Woj. Maz. 2003.190.4787 z 15.07.2004 r.) |
| <b>Przeznaczenie terenu</b>                                | Jednostka terenowa „ML 4”, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, w formie wolnostojącej lub bliźniaczej (§42 uchwały)                                                                                      |
| <b>Dopuszczalna wysokość zabudowy</b>                      | 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe, max. 11,0 m (projekt: 9,50 m, zgodne)                                                                                                                                              |
| <b>Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej</b> | 80% dla każdej działki budowlanej (§42 ust.3 pkt 3), teren leśny z dopuszczeniem zabudowy (ML)                                                                                                                                 |
| <b>Dopuszczalna funkcja towarzysząca</b>                   | Usługi turystyki i rekreacji realizowane w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym (nie wykorzystano w projekcie)                                                                                                                 |
| <b>Nieprzekraczalna linia zabudowy</b>                     | 5 m od linii rozgraniczającej ul. Werbeny jako ulicy lokalnej (§19 ust.1)                                                                                                                                                      |
| <b>Zasady ogrodzeń</b>                                     | Maksymalna wysokość 2,2 m; ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie wyższe niż 0,6 m (§20)                                                                                                                                            |
| <b>Wymagane miejsca postojowe</b>                          | 2 miejsca postojowe / 1 dom jednorodzinny (§117 ust.2), projekt: 2 stanowiska w garażu podziemnym, zgodne                                                                                                                      |
| <b>Zakaz paliw stałych</b>                                 | W nowej zabudowie zakaz stosowania węgla/koksu do celów grzewczych (§17 pkt 3), projekt: pompa ciepła, zgodne                                                                                                                  |

|                        |                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Podstawa prawna</b> | Uchwała Nr 69/IV/03 Rady Miasta Józefowa z 9.05.2003 r., §42 (jednostka terenowa ML 4) |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. Zagospodarowanie terenów sąsiednich

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Działki bezpośrednio sąsiadujące</b>                                              | dz. nr 78/4 (ul. Werbeny 9B, ta sama inwestycja), dz. nr 79 (sąsiadująca wzdłuż granicy wschodniej), dz. nr 86/1, 87 i 88 (od strony południowej)                                                                  |
| <b>Zabudowa na działkach sąsiednich</b>                                              | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym pozostałe domy tej samej inwestycji (Werbeny 9A, 9B, 9C) oraz istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne na sąsiednich działkach zewnętrznych (70/2, 71, 86/1, 87, 88) |
| <b>Ustalenia MPZP dla działek w odległości do 100 m od granicy terenu inwestycji</b> | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna                                                                                                                                                                                |
| <b>Inwestycje planowane w promieniu 1 km</b>                                         | Przebudowa ulicy Werbeny oraz ulicy Nadwiślańskiej                                                                                                                                                                 |

### 4. Dostępność komunikacyjna i infrastruktura techniczna

|                                   |                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dostęp do drogi publicznej</b> | Bezpośredni, z ul. Werbeny                                                   |
| <b>Sieć wodociągowa</b>           | Tak, przyłącze do sieci w ul. Werbeny                                        |
| <b>Sieć kanalizacyjna</b>         | Tak, przyłącze do sieci w ul. Werbeny                                        |
| <b>Sieć elektroenergetyczna</b>   | Tak, przyłącze do miejskiej sieci energetycznej, planowane zużycie ok. 20 kW |
| <b>Sieć gazowa</b>                | Brak                                                                         |

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Dotyczy: domu jednorodzinnego wolnostojącego pod adresem ul. Werbeny 9A, Józefów

### 1. Cena

|                                                         |                                                              |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Cena całkowita</b>                                   | 2 750 000 zł                                                 |
| <b>Powierzchnia stanowiąca podstawę wyliczenia ceny</b> | 240,00 m <sup>2</sup> (wartość wskazana przez Zleceniodawcę) |
| <b>Cena za 1 m<sup>2</sup></b>                          | 11 458,33 zł                                                 |

### 2. Położenie i istotne cechy domu jednorodzinnego

|                              |                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adres</b>                 | ul. Werbeny 9A, Józefów, dz. nr ew. 78/5, obręb 0005                                                                                                    |
| <b>Rodzaj budynku</b>        | Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący                                                                                                          |
| <b>Liczba kondygnacji</b>    | 3 (1 kondygnacja podziemna + 2 nadziemne: parter i piętro)                                                                                              |
| <b>Technologia wykonania</b> | Tradycyjna murowana, ściany z pustaków ceramicznych Porotherm Dryfix, stropy żelbetowe monolityczne, dach o konstrukcji prefabrykowanej więźby dachowej |
| <b>Wymiary budynku</b>       | Wysokość 9,50 m; długość 11,56 m; szerokość 9,20 m                                                                                                      |

|                 |                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kubatura</b> | 1 176,50 m <sup>3</sup>                                                   |
| <b>Dach</b>     | Wielospadowy, kąt nachylenia połaci 12°, pokrycie blachą stalową malowaną |

### 3. Powierzchnia i układ pomieszczeń

|                                         |                                                                                                              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Powierzchnia użytkowa netto</b>      | 211,90 m <sup>2</sup>                                                                                        |
| <b>Powierzchnia użytkowa podstawowa</b> | 140,40 m <sup>2</sup>                                                                                        |
| <b>Powierzchnia pomocnicza</b>          | 71,50 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| <b>Powierzchnia całkowita</b>           | 294,00 m <sup>2</sup>                                                                                        |
| <b>Powierzchnia zabudowy</b>            | 98,00 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| <b>Program użytkowy</b>                 | Część mieszkalna zlokalizowana na parterze i piętrze; dwa stanowiska postojowe w garażu podziemnym           |
| <b>Szczegółowy układ pomieszczeń</b>    | Zgodnie z rzutami kondygnacji (parter, piętro, piwnica) stanowiącymi załącznik nr 1 do niniejszego prospektu |

### 4. Standard i technologia wykonania

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundamenty</b>                             | Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe z betonu C25/30, zbrojone stalą B500SP i B500A, na warstwie chudego betonu C8/10                                                                                                                     |
| <b>Ściany podziemia</b>                       | Bloczki betonowe gr. 25 cm                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ściany nadziemia</b>                       | Pustaki ceramiczne Porotherm Dryfix gr. 19 cm, ocieplone styropianem EPS $\lambda=0,031$ (20 cm / 15 cm)                                                                                                                                 |
| <b>Ściany działowe</b>                        | Pustaki ceramiczne Porotherm gr. 12 cm                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Stropy</b>                                 | Żelbetowe monolityczne z betonu C25/30                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Elewacje</b>                               | Tynk silikonowy w kolorze jasnoszarym, deski elewacyjne jasnoszare, panele z blachy stalowej w kolorze jasnoszarym                                                                                                                       |
| <b>Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna</b> | Aluminiowa, kolor jasnoszary; szklenie zestawem dwukomorowym, trzyszybowym, $U = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$                                                                                                                              |
| <b>Ogrzewanie</b>                             | Pompa ciepła powietrze-woda (typu split, moc ok. 9,5 kW) z zasobnikiem c.w.u. o pojemności 300 l; ogrzewanie podłogowe niskotemperaturowe (40/30°C), instalacja strefowa                                                                 |
| <b>Wentylacja</b>                             | Mechaniczna nawiewno-wyiewna z odzyskiem ciepła (rekuperacja), wydajność centrali do 400 m <sup>3</sup> /h                                                                                                                               |
| <b>Instalacja wodno-kanalizacyjna</b>         | Przyłącze do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ul. Werbeny; ciepła woda przygotowywana lokalnie w zintegrowanym zasobniku pompy ciepła                                                                                               |
| <b>Instalacja elektryczna</b>                 | Przyłącze do miejskiej sieci elektroenergetycznej, moc przyłączeniowa ok. 20 kW; instalacja odgromowa                                                                                                                                    |
| <b>Charakterystyka energetyczna</b>           | Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną $EP = 68,09 \text{ kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{rok})$ (system zaprojektowany, pompa ciepła); udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię |

|                                           |                                              |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                           | końcową: 44,689%                             |
| <b>Klasa odporności pożarowej budynku</b> | Klasa „D” (kategoria zagrożenia ludzi ZL IV) |

## 5. Dostęp i infrastruktura

|                                   |                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Dostęp do drogi publicznej</b> | Bezpośredni, z ul. Werbeny               |
| <b>Dostępne media</b>             | Woda, prąd, kanalizacja                  |
| <b>Miejsca postojowe</b>          | 2 stanowiska w garażu podziemnym budynku |

## 6. Inne informacje

|                                                      |                                                                        |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Istniejące obciążenia nieruchomości / budynku</b> | Brak obciążeń                                                          |
| <b>Data opracowania projektu technicznego</b>        | 22.04.2025 r.                                                          |
| <b>Jednostka projektowa</b>                          | Architektura Joanna Jankisz-Stępak, ul. Orzeszkowej 25, 05-420 Józefów |
| <b>Główny projektant</b>                             | mgr inż. arch. Joanna Jankisz-Stępak (uprawnienia nr A-02/02)          |

## ZAŁĄCZNIKI DO PROSPEKTU

1. Rzut kondygnacji budynku (piwnica, parter, piętro) z zaznaczeniem układu pomieszczeń.
2. Rzut elewacji budynku.
3. Mapa z projektem podziału nieruchomości nr P.1417.2026.3130 (decyzja nr 37/2026).
4. Wzór umowy sprzedaży.