

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu 16.02.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ER-DOM Sp. z o.o.	
Adres	ul. Isep 16, 31-588 Kraków	
Numer NIP i REGON	NIP 6793224914	REGON 520169788
Numer telefonu	501-468-566	
Adres poczty elektronicznej	biuro@er-dom.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.er-dom.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	Biały Kościół, Floriana 5A, 5B, 5C, 5D – OSIEDLE BIAŁY KOŚCIÓŁ
Data rozpoczęcia	01 czerwca 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12 sierpnia 2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	Więckowice, ul. Słoneczna 56A, 56B, 56C, 56D
Data rozpoczęcia	27.04.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.08.2024 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Więckowice, ul. Słoneczna 56A, 56B, 56C, 56D
Data rozpoczęcia	27.04.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.08.2024 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⁾	Więckowice, ul. Słoneczna 56E, 56F, 56G, 56H. Działki o numerach ewidencyjnych: 44/7, 44/8, 44/9, 44/10. Droga dojazdowa na działce o numerze ewidencyjnym: 44/11. Obręb ewidencyjny 0020 (dwadzieścia) Więckowice. Nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja powstały z podziału geodezyjnego nieruchomości stanowiącej działkę 44/1 na mocy decyzji Wójta Gminy Zabierzów z dnia 24 lipca 2024 r., znak: WGG.6831.87.2024.AK W wyniku podziału powstały działki o numerach ewidencyjnych: 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna z dniem 14 sierpnia 2024 r. Na skutek przeprowadzonego podziału geodezyjnego pod poszczególnymi Budynkami wydzielone zostały odrębne nieruchomości, w tym m.in. dla Budynku 56E działka o numerze ewidencyjnym 44/7, dla Budynku 56H działka o numerze ewidencyjnym 44/10 oraz wewnętrzna droga dojazdowa na działce o numerze ewidencyjnym 44/11 zapewniająca dostęp do drogi publicznej – ul. Słonecznej, w której Deweloper zbywa udziały na rzecz nabywców poszczególnych Budynków. Działka o numerze ewidencyjnym 44/11 została odłączona z dotychczasowej księgi wieczystej (KR2K/00023930/2) i założono dla niej odrębną księgę wieczystą (KR2K/00067298/9).
Numer księgi wieczystej	KR2K/00067298/9 Księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 44/11. W dziale II księgi wieczystej ujawniono prawo własności Dewelopera w 4/8 części nieruchomości. W pozostałym zakresie ujawniono prawo własności osób fizycznych w udziałach po 1/8 części nieruchomości. Ujawniony w księdze wieczystej stan własności wynika z tego, że na działce o numerze ewidencyjnym 44/11 zlokalizowana jest wewnętrzna droga dojazdowa zapewniająca dostęp do drogi publicznej – ul. Słonecznej, w której to wewnętrznej drodze dojazdowej Deweloper zbywa udziały na

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

	rzecz nabywców poszczególnych Budynków, w tym zbył już udziały na rzecz nabywców I etapu Inwestycji. Dział IV księgi wieczystej wolny jest od wpisów. W dziale III księgi wieczystej ujawniono cztery służebności gruntowe polegające na prawie przechodu, przegonu, przejazdu oraz odpowiednio podziemnego i nadziemnego przeprowadzania mediów, przebiegające po terenie, który planowo stanowić będzie wewnętrzną drogę dojazdową oraz służebność przesyłu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na rzecz Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Zabierzowie. KR2K/00023930/2 Księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 44/7, 44/8, 44/9, 44/10. W dziale II księgi wieczystej ujawniono prawo własności Dewelopera. Dział IV księgi wieczystej wolny jest od wpisów. W dziale III księgi wieczystej ujawniono cztery służebności gruntowe polegające na prawie przechodu, przegonu, przejazdu oraz odpowiednio podziemnego i nadziemnego przeprowadzania mediów, przebiegające po terenie, który planowo stanowić będzie wewnętrzną drogę dojazdową oraz służebność przesyłu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na rzecz Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Zabierzowie.	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie istnieją żadne obciążenia hipoteczne nieruchomościach, na których realizowana jest inwestycja, a działy IV opisanych powyżej ksiąg wieczystych są wolne od wpisów.	
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) Inwestycja zlokalizowana jest: 1) w odległości ok. 1 km w linii prostej od planowanej obwodnicy Zabierzowa; 2) w odległości ok. 1,5 km w linii prostej od cmentarza parafialnego w Kobylanach; 3) w odległości ok. 3 km w linii prostej od Rezerwatu przyrody Wąwóz Bolechowski; 4) w odległości ok. 1,66 km w linii prostej od linii kolejowej. Najbliższe sąsiedztwo inwestycji stanowi zabudowa jednorodzinna, pola uprawne i łąki.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Uchwała Nr III/13/2024 Rady Gminy Zabierzów z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Więckowice w gminie Zabierzów. Opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego (DZ. URZ. WOJ. 2024.4411) 01 lipca 2024 r. poz. 4411. Link do miejsca publikacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: https://bip.malopolska.pl/ugzabierzow,a,2489649,uchwala-nr-iii132024-rady-gminy-zabierzow-z-dnia-20-czerwca-2024-r-w-sprawie-miejscowego-planu-zagos.html
	Rada Gminy Zabierzów uchwałą nr LX/670/24 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zabierzów postanowiła o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Zabierzów. Prace nad Planem ogólnym dla gminy Zabierzów są w toku. Aktualnie projekt planu nie został jeszcze udostępniony do publicznego wglądu. Do dnia sporządzenia Prospektu plan ogólny nie został uchwalony.	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr III/13/2024 Rady Gminy Zabierzów z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Więckowice w gminie Zabierzów.	
	Miejscowy plan odbudowy Nie dotyczy.	

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.

	Inne ⁴⁾ Nie dotyczy.	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nieruchomość, na której realizowane jest Zadanie Inwestycyjne położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (symbol planu „9MNU” oraz „8MN1U”). Dla terenu oznaczonego symbolem planu 8MN1U: przeznaczenie podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu; - zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu; - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wskazanych w treści MPZP. przeznaczenie dopuszczalne: - istniejące budynki gospodarcze; - urządzenia sportu i rekreacji; - obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie; - zieleni urządzona. Dla terenu oznaczonego symbolem planu 9MNU: przeznaczenie podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu; - zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu; - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wskazanych w treści MPZP. przeznaczenie dopuszczalne: - istniejące budynki gospodarcze; - urządzenia sportu i rekreacji; - obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie; - zieleni urządzona.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenu 8MN1U: wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50 Dla terenu 9MNU: wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla terenu 8MN1U wskaźnik intensywności zabudowy: - minimalny: 0,01; - maksymalny: 0,50. Dla terenu 9MNU wskaźnik intensywności zabudowy: - minimalny: 0,01;

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

		- maksymalny: 0,60.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu 8MN1U: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%. Dla terenu 9MNU: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu 8MN1U: - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m; - dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem zapisu poniżej; - wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m. Dla terenu 9MNU: - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m; - dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem zapisu poniżej; - wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu 8MN1U: % minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%; Dla terenu 9MNU: % minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W terenach oznaczonych symbolami 9MNU, 8MN1U: - minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej; - minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 m² powierzchni użytkowej usług realizowane na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska ustala się zachowanie bioróżnorodności poprzez: 1) zachowanie zieleni nieurządzonej oraz urządzonej; 2) zachowanie zadrzewień i zakrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych oraz roślinności wodnej i szuwarowej i siedlisk wodnych; 3) zachowanie potoków będących dopływami rzeki Rudawy; 4) zachowanie obszarów dolin rzek; 5) dopuszczenie lokalizacji przepustów umożliwiających migrację zwierząt. W zakresie ochrony wód obowiązuje: 1) nakaz ujęcia i podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do poziomów określonych w przepisach odrębnych; 2) utrzymanie drożności istniejących rowów, cieków wodnych i potoków (zarówno oznaczonych jak i nieoznaczonych na rysunku planu); 3) zakaz lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieków; 4) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów, cieków wodnych i potoków: - dopuszczenie prowadzenia robót melioracyjnych (w tym dla urządzeń melioracji wodnych), remontowych i konserwacyjnych, - zakaz lokalizacji obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej. W zakresie ochrony przed hałasem ochronie akustycznej podlegają tereny faktycznie zainwestowane, w ramach przeznaczenia oznaczonego

		na rysunkach planu symbolami MNU, MN1U obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W granicach obszaru objętego planem ustala się: 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów poniższych; 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; 3) nakaz stosowania ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska; 4) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający przekroczenia wartości dopuszczalnych dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, emisji pola elektromagnetycznego. W terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi MN, MN1, MN2, MN3, MNU, MN1U ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć z zakresu usług komercyjnych lub/i publicznych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Teren Przedsięwzięcia Deweloperskiego położony jest w obszarze otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawa oraz w terenach odwadniania należących do Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 150.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie jest położony na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie jest położony na obszarze dla którego zostały ustalone w MPZP warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie jest położony na obszarze dla którego zostały w MPZP określone wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna obszaru MPZP za pośrednictwem terenów komunikacji, w tym dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1) KD-DK(GP) – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego; 2) KD-DK(GP)/KD-DG(L) – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i drogi publicznej klasy lokalnej (GP/L); 3) KD-DP(Z) – teren drogi publicznej klasy zbiorczej (Z); 4) KD-DG(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L); 5) KD-DG(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D). Dopełnienie układu komunikacyjnego stanowią tereny

		komunikacji w postaci dróg wewnętrznych KDW, drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do terenów rolnych KDWr o ustalonych w planie przebiegach oraz dopuszczone dojazdy. Minimalna ilość miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi MNU, MN1U: - minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej; - minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 m2 powierzchni użytkowej usług realizowane na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca postojowe mogą być lokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KD-DP(Z), KD-DG(L), KD-DG(D) jako pasy i zatoki postojowe. Parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym; Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, jedno lub wielopoziomowych; Parkingi mogą być realizowane w formie terenowych lub podziemnych stanowisk postojowych. Teren Przedsięwzięcia Deweloperskiego został ujęty w korytarzu kolejowym Centralnego Portu Komunikacyjnego - cały obszar MPZP sołectwa Więckowice w gminie Zabierzów zlokalizowany jest w korytarzu kolejowym centralnego Portu Komunikacyjnego, określony na rysunku planu jako oznaczenie informacyjne oraz w orientacyjnej strefie lokalizacji projektowanej kolei wysokich prędkości zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, określonej na rysunku planu jako oznaczenie informacyjne.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ogólne zasady obsługi obszaru objętego MPZP w zakresie infrastruktury technicznej: 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się: - budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, - realizację urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem R, Z oraz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych, - dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków na połaciach dachów budynków, z wyłączeniem możliwości lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych na ścianach budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, - realizację urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła

		i ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW w terenach oznaczonych symbolem US w oparciu o ogniwa fotowoltaiczne w strefie ochronnej, z wyłączeniem urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące, dla których nie określa się mocy oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, - lokalizację stacji transformatorowych. Szczegółowe zasady zaopatrzenia w wodę terenu objętego MPZP: 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z możliwością realizacji indywidualnych ujęć wody (studnie); 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych do celów przeciwpożarowych. Zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych terenu objętego MPZP: 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do kanalizacji sanitarnej, z ich sprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Niegoszowicach; 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków; 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsącanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych. Zasady zaopatrzenia w gaz terenu objętego MPZP: 1) źródłem zaopatrzenia w gaz są stacje redukcyjne zasilane z gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia oraz indywidualne źródła gazu; 2) zaopatrzenie w gaz w oparciu o dotychczasową sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem strefy kontrolowanej oraz jej rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowych sieci gazowych; 3) dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjnych lub punktów redukcyjnych. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną terenu objętego MPZP: 1) z istniejącej sieci niskiego (0,4 kV) i średniego (15 kV) napięcia poprzez ich utrzymanie, przebudowę i rozbudowę; 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych sN/nN; 3) obowiązuje nakaz kablowania nowobudowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia. Na terenie MPZP obowiązuje zasada obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Obowiązuje nakaz kanalizowania nowo budowanych, rozbudowywanych oraz przebudowywanych linii sieci telekomunikacyjnej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone w planie symbolem 8MN1U oraz 9MNU oraz tereny rolnicze oznaczone w planie

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾		symbolem 1R. Ponadto w sąsiedztwie terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego znajdują się tereny dróg i ulic, w tym m.in. ul. Słoneczna. Dla terenu oznaczonego symbolem planu 8MN1U: przeznaczenie podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu; - zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu; - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wskazanych w treści MPZP. przeznaczenie dopuszczalne: - istniejące budynki gospodarcze; - urządzenia sportu i rekreacji; - obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie; - zieleń urządzona. Dla terenu oznaczonego symbolem planu 9MNU: przeznaczenie podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu; - zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu; - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń wskazanych w treści MPZP. przeznaczenie dopuszczalne: - istniejące budynki gospodarcze; - urządzenia sportu i rekreacji; - obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie; - zieleń urządzona. Dla terenu oznaczonego symbolem planu 1R: przeznaczenie podstawowe: - grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady; - zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. przeznaczenie dopuszczalne: - istniejąca zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, inwentarskie). Na terenie 1R obowiązuje zakaz zabudowy. Dopuszcza się: -realizację dróg dojazdowych do pól, obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę; - przebudowę (w tym wymianę istniejącej substancji), nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejącej zabudowy zwiększającą maksymalnie o 20% powierzchnię zabudowy budynku. Obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów oznaczonych w MPZP symbolem RM.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenu 8MN1U: wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50. Dla terenu 9MNU: wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60. Dla terenu 1R: wskaźnik intensywności zabudowy:

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

		w MPZP nie określono ze względu na to, że plan nie dopuszcza na terenach oznaczonych symbolem R lokalizacji nowej zabudowy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla terenu 8MN1U wskaźnik intensywności zabudowy: - minimalny: 0,01; - maksymalny: 0,50. Dla terenu 9MNU wskaźnik intensywności zabudowy: - minimalny: 0,01; - maksymalny: 0,60. Dla terenu 1R: wskaźnik intensywności zabudowy: w MPZP nie określono ze względu na to, że plan nie dopuszcza na terenach oznaczonych symbolem R lokalizacji nowej zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu 8MN1U: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%. Dla terenu 9MNU: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%. Dla terenu 1R: w MPZP nie określono ze względu na to, że plan nie dopuszcza na terenach oznaczonych symbolem R lokalizacji nowej zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu 8MN1U: - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m; - dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem zapisu poniżej; - wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m. Dla terenu 9MNU: - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m; - dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem zapisu poniżej; - wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m. Dla terenu 1R: nie określono ze względu na to, że plan nie dopuszcza na terenach oznaczonych symbolem R lokalizacji nowej zabudowy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu 8MN1U: % minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%; Dla terenu 9MNU: % minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%. Dla terenu 1R: % minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie określono ze względu na to, że plan nie dopuszcza na terenach oznaczonych symbolem R lokalizacji nowej zabudowy.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi MNU, MN1U: - minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej, - minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 m² powierzchni użytkowej usług realizowane na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie

		pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi 1R: w MPZP nie określono.
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z ustaleniami MPZP w promieniu 1 km od terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego w MPZP zaplanowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna i usług, usługowa, zagrodowa, tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim, tereny rolnicze oraz stosowne rozwiązania komunikacyjne w postaci dróg publicznych. W MPZP znajduje się informacja na temat planowanych inwestycji: - z zakresu komunikacji, tj. nowych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy, obejmujących

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.

* Niepotrzebne skreślić.

		drogi oznaczone jako: 1) KD-DG(L) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 5KDDG(L) – ok. 265 m; 2) KD-DG(D) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: - oznaczony symbolem 1KD-DG(D), część drogi – ok. 270 m; - oznaczony symbolem 4KD-DG(D), część drogi – ok. 805 m; - oznaczony symbolem 6KD-DG(D), część drogi – ok. 205 m. - z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: 1) budowa sieci wodociągowej; 2) budowa kanalizacji deszczowej; 3) budowa oświetlenia ulicznego. W MPZP znajdują się informacje, iż: - obszar MPZP położony jest w zasięgu powierzchni stożkowej lotniska Kraków - Balice od istniejącej drogi startowej oraz powierzchni stożkowej lotniska Kraków - Balice od nowej drogi startowej. Na obszarze planu obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej oraz planie generalnym lotniska, a także ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego; - w wyznaczonym zasięgu oddziaływania strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 110kV (licząc po 15 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), zagospodarowania terenów w strefie oddziaływania od linii 110 kV, z uwzględnieniem zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448), gdzie ustala się zakaz budowania budynków mieszkalnych i lokalizowania terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej. - część obszaru planu położona jest w strefie ochronnej terenu zamkniętego tj. pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego o promieniu 3000, dla której obowiązują zapisy decyzji Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 077/76 z dnia 20 listopada 1976 r. oraz Decyzji Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. U. MON z 2022. Poz. 92).
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Obecnie toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: "Rozbudowa drogi krajowej nr 79 na odcinku Rudawa - Młoszowa", które w części realizowane będzie na terenie gminy Zabierzów. 16 stycznia 2026 r. w przedmiotowej sprawie zostało wydane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska postanowienie uzgadniające w zakresie ochrony środowiska, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia. Decyzja nr 150/2012 z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia pn.: "Rozbudowa kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej wraz z przyłączami, przepompownią lokalną i zasilaniem energetycznym

		po działkach nr 64, 186, 192/2, 196/1, 197/3, 197/4, 197/6 w Więckowicach-gmina Zabierzów obręb 0020.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Decyzja Nr 25/2022 Wojewody Małopolskiego z dnia 31 sierpnia 2022 r., znak: WI-VI.7820.1.40.202.1.AL o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa obwodnicy Zabierzowa w ciągu drogi krajowej w 79”.
		Decyzja Ministra Rozwoju i Technologii [znak: DLI-II.7621.35.2022.BW.20 (DLI-III)] uchylająca w części i orzekająca w tym zakresie co do istoty sprawy, a w pozostałej części utrzymująca w mocy decyzję Wojewody Małopolskiego Nr 25/2022 z dnia 1 sierpnia 2022 r., znak: WI-VI.7820.1.40.2021.AL, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa obwodnicy Zabierzowa w ciągu drogi krajowej nr 79” oraz umarzająca postępowanie odwoławcze od ww. decyzji Wojewody Małopolskiego w zakresie 51 odwoływanych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z informacją udostępnioną przez Małopolski Urząd Wojewódzki dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zgodnie z informacją udostępnioną przez Małopolski Urząd Wojewódzki dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie z informacją udostępnioną przez Małopolski Urząd Wojewódzki dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z informacją udostępnioną przez Małopolski Urząd Wojewódzki dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z informacją udostępnioną przez Małopolski Urząd Wojewódzki dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z informacją udostępnioną przez Małopolski Urząd Wojewódzki dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie z informacją udostępnioną przez Małopolski Urząd Wojewódzki dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Zgodnie z informacją udostępnioną przez Małopolski Urząd Wojewódzki dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej	Zgodnie z informacją udostępnioną przez Małopolski

	inwestycji w sektorze naftowym	Urząd Wojewódzki dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji.
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 Starosty Krakowskiego nr AB.IV.1.281.2022 z dnia 22.03.2022 r. znak: AB.IV.6740.1.125.2022.JS.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	13.01.2026 r.	
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	09.12.2025r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Data rozpoczęcia robót budowlanych: 27.04.2022 r.. r. Data zakończenia robót budowlanych: 09.12.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie Deweloperskie obejmuje budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 i B8 w zabudowie bliźniaczej. W ramach drugiego Zadania Inwestycyjnego dla którego sporządzony jest Prospekt Informacyjny realizowane są budynki B1, B2, B3 i B4, dla których zostały nadane numery porządkowe: ul. Słoneczna 56E, 56F, 56G, 56H.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki rozmieszczone są w jednym rzędzie, gdzie od strony północnej wydzielona została wewnętrzna droga dojazdowa. Budynki zlokalizowane się wzdłuż osi północny - zachód - południowy - wschód. Minimalna odległość między budynkami wynosi ok. 6,00 m. Odległości pomiędzy poszczególnymi Budynkami Zadania Inwestycyjnego wynoszą: Między Budynkami 53E i 53F, a sąsiadującymi od strony wschodniej Budynkami 53C i 53D: ok. 6 m; Między Budynkami 53G i 53H, a sąsiadującymi od strony wschodniej Budynkami 53E i 53F: ok. 8.46 m; Między Budynkami 53G i 53H, a granicą działki od strony zachodniej: ok. 5.07. m; Między Budynkami 53E, 53F, 53G i 53H, a granicą

		działki od strony północnej, tj. od wewnętrznej drogi dojazdowej: ok. 6,35-6,50 m; Między Budynkami 53E, 53F, 53G i 53H, a granicą działki od strony południowej: ok. 18,45-18,95 m;
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022, przy czym: - pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, - pomiaru dokonuje się po wykonaniu tynków, - do powierzchni nie wlicza się powierzchni pod ściankami działowymi, - przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w prospekcie informacyjnym sporządzonym na podstawie art. 27 ww. ustawy Deweloper nie jest zobowiązany do przekazywania tych informacji.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w prospekcie informacyjnym sporządzonym na podstawie art. 27 ww. ustawy Deweloper nie jest zobowiązany do przekazywania tych informacji.
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⁾	Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w prospekcie informacyjnym sporządzonym na podstawie art. 27 ww. ustawy Deweloper nie jest zobowiązany do przekazywania tych informacji.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w prospekcie informacyjnym sporządzonym na podstawie art. 27 ww. ustawy Deweloper nie jest zobowiązany do przekazywania tych informacji.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w prospekcie informacyjnym sporządzonym na podstawie art. 27 ww. ustawy Deweloper nie jest zobowiązany do przekazywania tych informacji.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w prospekcie informacyjnym sporządzonym na podstawie art. 27 ww. ustawy Deweloper nie jest zobowiązany do przekazywania tych informacji.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz	Deweloper nie zakłada waloryzacji ceny ze względu na to, że Budynki zrealizowane w ramach Zadania	

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 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 2023r. 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.

* Niepotrzebne skreślić.

określenie zasad waloryzacji	Inwestycyjne są oferowane do sprzedaży po zakończeniu budowy i przyjęciu do użytkowania.
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	Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w prospekcie informacyjnym sporządzonym na podstawie art. 27 ww. ustawy Deweloper nie jest zobowiązany do przekazywania tych informacji.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku 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 zobowiązaniu 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 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 zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena Budynku nr 53E /53F /53G /53H wynosi: zł.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	90,15 m ² .	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1 m ² powierzchni Budynku nr 53E /53F /53G /53H wynosi zł (.....złowych /100) netto powiększona o VAT obliczony według stawki wynoszącej obecnie 8% i wynoszący zł (..... złotych /100), co odpowiada cenie w wysokości: zł brutto ma 1 m ² .	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.06.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne: parter i poddasze użytkowe.
	Technologia wykonania	Fundamenty zbrojone, zalewowe z bloczków, zakończone wieńcem (budynki 53 E i 53F). Płyta fundamentowa, fundamenty zbrojone, zalewowe z bloczków, zakończone wieńcem (budynki 53/ G i 53/H). Izolacja pozioma przeciwwilgociowa - folia fundamentowa. Izolacja pionowa fundamentów – masa uszczelniająca dysperbit, styrodur grubość 10cm Austrotherm i folia kubelkowa. Tynki wewnętrzne gipsowe. Ściany nośne z pustaka gazobetonowego H+H Gold PP2,5/500 24x24x59 PWU. Ścianki działowe z pustaka gazobetonowego H+H Gold PP2,5/500 12x24x59. Belki, wieńce, słupy, żelbetowe. Stropy i schody żelbetowe. Dodatkowe pomieszczenie pod schodami na piętro gdzie będzie zamontowana pompa ciepła. Styropian na podłogach na piętrze grubości 5cm. Instalacja CO z pompą ciepła z zasobnikiem, sterownik

		pogodowy, ogrzewanie podłogowe. Instalacja wodno-kanalizacyjna bez białego montażu. Ocieplenie ścian zewnętrznych – styropian Austrotherm 20 cm, ocieplenie poddasza – piana PUR. Tynki zewnętrzne cienkowarstwowe sili-katowo-silikonowe. Pokrycie dachowe – membrana trójwarstwowa paroprzepuszczalna, dachówka ceramiczna Roben, obróbka blacharska, podbiciówka metalowa, wyłaz dachowy. Strych wybity płytą OSB, schody drewniane. Przewody wentylacyjne i kominowe. Rynny i rury spustowe systemowe z tworzywa sztucznego. Okna i drzwi balkonowe spełniające obowiązujące normy, profil VEKA, z nawiewnikami, współczynnik przenikalności cieplnej Uw od 0,79-0,89. Drzwi zewnętrzne ocieplane, firma DER-PAL. Parapety zewnętrzne z blachy powlekanej. Bez parapetów wewnętrznych Działka wyplantowana i uporządkowana. Ogrodzenie stalowe lakierowane proszkowo, furtka. Opaska wokół domu żwirowa. Miejsca postojowe wykonane z kostki brukowej. Podłączenie do wodociągu oraz kanalizacji gminnej. Przyłącz do sieci energetycznej. Okablowanie pod instalacje: RTV-SAT, elektryczną, internet światłowodowy. Przygotowanie pod instalację fotowoltaiczną (peszle pod przewody). Instalacja deszczowa oraz zbiornik betonowy 4 m³ (zamontowany pod ziemią) na wody opadowe.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	W związku z tym, że Zadanie inwestycyjne dotyczy wykonania Budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z których każdy będzie posadowiony na odrębnej nieruchomości nie występują części wspólne budynku i teren wspólny wokół niego (brak wspólnoty mieszkaniowej). Droga dojazdowa wewnętrzna, w której Deweloper zamierza zbywać udziały na rzecz nabywców poszczególnych Budynków: utwardzona kruszywem, bez oświetlenia i bez bramy wjazdowej.

	Liczba lokali w budynku	Budynek stanowi dom jednorodzinny, w którym nie będą wydzielane lokale.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce postojowe zewnętrzne co do każdego Budynku.
	Dostępne media w budynku	Przyłącz elektroenergetyczny. Przyłącz wodociągowy z gminnej sieci wodociągowej dla osiedla. Instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej podłączona do gminnej sieci kanalizacyjnej. Instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej z indywidualnym wybieralnym zbiornikiem na wody opadowe. Instalacje wewnętrzne: - instalacja elektryczna 230V; - instalacja elektryczna trójfazowa doprowadzona do kuchni (zakończona kostką), - instalacja telewizyjna naziemna i satelitarna – przygotowane okablowanie, wyprowadzone dwa kable do rozdzielnicy multimedialnej; - okablowanie RTV/SAT w pokojach na piętrze oraz salonie; -okablowanie LAN w gabinecie, salonie oraz pokojach na piętrze; - internet – punkt dostępowy dla sieci światłowodowej w rozdzielnicy multimedialnej zlokalizowanej w wiatrołapie; - okablowanie instalacji alarmowej; - instalacja centralnego ogrzewania podłogowego we wszystkich pomieszczeniach domu, - pompa ciepła typu powietrze –woda; - instalacja zimnej wody użytkowej; - instalacja ciepłej wody użytkowej z zasobnikiem wody i cyrkulacją; - instalacja kanalizacji sanitarnej (bez białego montażu); - wentylacja grawitacyjna; - indywidualnie opomiarowanie mediów: prądu, wody.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej - ul. Słonecznej poprzez wewnętrzną drogę dojazdową. Deweloper zbywa udziały w wewnętrznej drodze dojazdowej na rzecz nabywców poszczególnych Budynków.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zadanie Inwestycyjne obejmuje budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Dom jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej 90,15 m² składający się z wiatrołapu, pokoju, holu, toalety, kuchni, salonu, (parter) oraz ze holu ze schodami, trzech pokoi i łazienki (piętro). Określenie powierzchni i układu pomieszczeń Budynku zostało przedstawione na rzutach kondygnacji Budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowiących załącznik do niniejszego prospektu informacyjnego, który m.in. określa układ pomieszczeń i powierzchnię każdego z nich. Budynki wykończone w standardzie deweloperskim tj.: bez wykończonych posadzek, bez białego montażu oraz bez drzwi wewnętrznych. Budynek:	

	2 kondygnacje nadziemne: parter i poddasze użytkowe. Ściany zewnętrzne i ściany wewnętrzne: zewnętrzne – z pustaka gazobetonowego; wewnętrzne działowe i nośne – z pustaka gazobetonowego. Budynek ocieplony styropianem. Strop parteru – żelbetowy monolityczny; Strop nad piętrem – drewniany; Klatka schodowa – schody z kondygnacji parteru na poddasze użytkowe - żelbetowe, niewykończone; Dach – Pokrycie dachowe – membrana trójwarstwowa paroprzepuszczalna, dachówka ceramiczna Roben, obróbka blacharska, podbiciówka metalowa, wyłaz dachowy . Elewacje, wykończenie zewnętrzne: Tynki zewnętrzne cienkowarstwowe silikatowo-silikonowe, gr. izolacji termicznej budynku (min. ok. 20 cm styropian Austrotherm), ocieplenie poddasza – piany PUR. Stolarka okienna – profil PCV, szklenie zespolone; Parapety zewnętrzne wykonane z blachy powlekanej. Wykończenie łazienek: tynki maszynowe gipsowe, bez białego montażu, gładzi, płytek itd. Wykończenia wewnętrzne: Drzwi zewnętrzne ocieplane, firma DERPAL; Wykończenie ścian: tynki gipsowe; Wykończenia sufitów: tynk gipsowy; Wykończenia poddasza: ocieplenie poddasza – piany PUR oraz wybite płytą OSB. W ramach oferowanego standardu wykończenia Deweloper nie przewiduje wykonania parapetów wewnętrznych oraz drzwi wewnętrznych i ościeżnic.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Zadanie inwestycyjne obejmuje budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie będą wydzielane lokale w związku z czym Deweloper nie będzie uzyskiwał zaświadczenia o samodzielności lokali.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Zadanie inwestycyjne obejmuje budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie będą wydzielane lokale w związku z czym Deweloper nie będzie ustanawiał odrębnej własności lokali mieszkalnych.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy – deweloper nie przewiduje wydzielania i sprzedaży lokali użytkowych.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy – deweloper nie przewiduje wydzielania i sprzedaży lokali użytkowych.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy – deweloper nie przewiduje wydzielania i sprzedaży lokali użytkowych.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzuty kondygnacji Budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).