HAEN
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Płk. Dąbka 17, 30-732 Kraków
NIP: 676 261 14 03

Data sporządzenia prospektu:
13 października 2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
dla Zadania Inwestycyjnego pn. „Ogrody Jurajskie – Etap I" realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pn. „ OGRODY JURAJSKIE"

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**HAEN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**	
Adres	Adres siedziby Dewelopera: ul. Płk. Stanisława Dąbka nr 17, 30-732 Kraków, Adres biura sprzedaży: Kraków ul. Wadowicka 1A. Adres Zadania Inwestycyjnego: ul. Lipowa, Niegoszowice,	
Numer NIP i REGON	NIP: 676 261 14 03	REGON: 521185750
Numer telefonu	Biuro Sprzedaży: +48 795 441 220	Biuro Dewelopera: +48 795 441 220
Adres poczty elektronicznej	biuro@ogrodyjurajskie.pl.	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ogrodyjurajskie.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	*Nie dotyczy*
Data rozpoczęcia	*Nie dotyczy*
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	*Nie dotyczy*
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	*Nie dotyczy*
Data rozpoczęcia	*Nie dotyczy*
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	*Nie dotyczy*
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	*Nie dotyczy*
Data rozpoczęcia	*Nie dotyczy*
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	*Nie dotyczy*
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]	• Miejscowość: Niegoszowice, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie; • Działka ew. nr 264, obręb ewidencyjny: 0013 Niegoszowice, jednostka ewidencyjna 120616_2, Zabierzów, identyfikator działki 120616_2.0013.264 Niegoszowice; • Powierzchnia działki: pow. 1,7982 ha, • Działka ew. nr 264 powstała z podziału działek ew. nr 2/100, 2/101, 2/102, 2/103, 2/104, 2/105, 2/109 i części działek ew. nr 2/91, 2/106, 2/107 m. Niegoszowice, gm. Zabierzów, powiat krakowski, woj. małopolskie. • Działka ew. nr 264 od strony wschodniej graniczy z drogą gminna 601652K ul. Lipowa (działka ew. nr 1/1).
Numer księgi wieczystej	**KR2K/00047413/6**
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*

[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.*

Informacje dotyczące obiektów położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	Teren działki ew. 264 Niegoszowice jest niezabudowany, nieogrodzony. Ma kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta. Na działce nie ma istniejącej zieleni wysokiej. Teren działki jest ukształtowany z łagodnym spadkiem w kierunku wschodnim. Ze względu na jego dużą szerokość mimo łagodnego spadku różnica wysokości wynosi ok. 6,00 metrów. Od strony wschodniej działka graniczy z drogą gminną – ul. Lipowa (dz. ew. nr 1/1) , a od strony zachodniej z działką ew. 261, która przylega do terenu przeznaczonego na ul. Akacjową, która ma połączenie z drogą powiatową – ul. ks. kard. A. Dunajewskiego. Działki na wschód od ul. Lipowej są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi (są częściowo zagospodarowane), a także znajdują się tam tereny rolne. Od strony południowej działki są zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Od strony północnej działki są niezabudowane, a wedle obowiązującego planu miejscowego są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper uzyskał także: • ostateczną decyzję Wójta Gminy Zabierzów z 07 maja 2025 r., znak sprawy: WGG.6831.57.2025.AK zatwierdzającą podział działek: nr 2/91, nr 2/98, nr 2/99, nr 2/100, nr 2/101, 2/102, nr 2/103, nr 2/104, nr 2/105, nr 2/106, nr 2/107, nr 2/109, na działki nr 261 pow. 0,4430 ha, nr 262 pow. 0,5340 ha, nr 263 pow. 0,3217 ha i nr 264 pow. 1,7982 ha; • ostateczną decyzję Starosty Krakowskiego z dnia 10 stycznia 2024 r., znak sprawy OS-II.6124.16.2024.CK, w przedmiocie zezwolenia na wyłączenie z produkcji rolnej gruntu przeznaczonego pod Przedsięwzięcie Deweloperskie oraz ustalenia wysokości należności oraz opłat z tym związanych; • ostateczną decyzję nr 125/2022 Wójta Gminy Zabierzów z dnia 06 grudnia 2023 r., znak sprawy: WGK.7211.1.125.2022.AK zezwalającą na lokalizację zjazdu zwykłego klasy B z drogi gminnej nr 601652K (dz. nr 1/1 – ul. Lipowa) na działkę 2/109 (obecnie 264) w celu obsługi Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W odległości ok. 1km. od działki nr 264 Niegoszowice realizowana jest Obwodnica Zabierzowa w ciągu drogi krajowej nr 79 (droga główna ruchu przyspieszonego) o długości ok. 10,3 km. Na działkach ew. nr 1/1 (droga publiczna ul. Lipowa) oraz działce nr 264 planowana jest rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej (w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego). Dla działki 317/9 jednostka ewidencyjna: 120616_2, obręb ewidencyjny: 0005, Brzezinka została wydana przez Starostę Krakowskiego decyzji nr AB.V.1.273.2026 z dnia 25 marca 2026 r., znak sprawy: AB-V.6740.1.294.2025.KJ, w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej Play nr KRA7191C wraz z wewnętrzną linią zasilającą oraz kanalizacją kablową, obejmująca: posadowienie wieży typu MONOBOT/X-54 o wysokości całkowitej 55,30 m wraz z 6 antenami sektorowymi (6x A03120PA00) i 6 antenami radioliniowymi (5x ø0,6 m, 1x ø0,3 m) na projektowanym fundamencie, instalację 4 szaf telekomunikacyjnych typu APM umieszczonych u podstawy wieży, wykonanie wewnętrznej linii zasilającej oraz kanalizacji kablowej”.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	• Uchwała Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15-04-2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice • Uchwała Nr VIII/48/11 Rady Gminy Zabierzów z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w uchwale Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w

[3] *W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.*

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice • Uchwała Nr XXXVII/425/22 Rady Gminy Zabierzów z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa i Więckowice • Uchwała Nr XXXVI/359/17 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice Uchwały dostępne są pod adresem: https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html Z rysunkiem planów można zapoznać się również na gminnym portalu mapowym pod adresem: https://sip.gison.pl/zabierzow
	Miejscowy plan odbudowy	
	inne[4]	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działka ew. nr 264 Niegoszowice – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „M3"** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „M3" (§ 8 obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - w treści „MPZP"): 1. Tereny te przeznacza się na cele zabudowy jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z jej obsługą oraz zielenią przydomową. 2. W terenach tych dopuszcza się lokalizację: 1) budynków jednorodzinnych z wydzieloną częścią przeznaczoną do wykonywania nieuciążliwych usług podstawowych, pod warunkiem ograniczenia powierzchni części usługowej do 25 % powierzchni użytkowej budynku, 2) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą, 3) garaży wolnostojących dla samochodów osobowych, 4) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej mieszkaniowej w terenie „M3" wynosi 0,20 (§ 40 ust. 1 MPZP).

[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.*

		Podanego wskaźnika nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej powinna być wówczas zbliżona do występujących na działkach sąsiednich (§ 40 ust. 2 MPZP). W przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, dopuszczalną intensywność zabudowy określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej (§ 40 ust. 3 MPZP).
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej mieszkaniowej w terenie „M3" wynosi 0,20 (§ 40 MPZP). Podanego wskaźnika nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej powinna być wówczas zbliżona do występujących na działkach sąsiednich (§ 40 ust. 2 MPZP). W przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, dopuszczalną intensywność zabudowy określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej (§ 40 ust. 3 MPZP). MPZP nie wprowadza pojęcia nadziemnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MPZP nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy, a określa wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej (§ 40 MPZP).
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zabudowa jednorodzinna (§ 37 MPZP): 1) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym druga kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu stromym, 2) poziom parteru budynku powinien znajdować się nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku, 3) wysokość budynków ogranicza się do 9,0 m, 4) obowiązuje stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, czterospadowych, ewentualnie dwuspadowych, o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych, wynoszącym od 37° do 45 ; dach ewentualnie z przyczółkami, wypuszczony poza ściany szczytowe, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, ganek powinien być nakryty daszkiem o podobnym spadku, 5) rzędna okapu dachu budynku powinna być położona nie wyżej niż 0,3 m nad poziomem podłogi drugiej kondygnacji nadziemnej.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	§ 40 ust. 1 MPZP: 60% Podanego wskaźnika nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Parametr powinien być wówczas zbliżony do występujących na działkach sąsiednich (§ 40 ust. 2 MPZP). W przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej (§ 40 ust. 3 MPZP).

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W terenach „M3" dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących dla samochodów osobowych (§ 8 ust. 2 pkt 3 MPZP).
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia, ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 30 MPZP: Na terenach objętych planem zakazuje się: 1) lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, 2) lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: a) lokalizacji drogi krajowej w zakresie obejścia drogowego Zabierzowa w ciągu drogi krajowej nr 79, b) stacji paliw płynnych lokalizowanych przy drodze krajowej, o ile położone są poza wewnętrznym terenem ochrony pośredniej ujęcia wody, 3) dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków oraz zbiorników wodnych, w tym zwłaszcza zabudowy technicznej brzegów i niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu (ziemi) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, 5) wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowych lub modernizowanych ciągów komunikacyjnych, bez ich wcześniejszego podczyszczenia, 6) lokalizowania stacji paliw bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem w trakcie powadzonej działalności i w przypadku ewentualnych awarii, 7) lokalizowania innych inwestycji oraz prowadzenia działalności mogącej zagrażać czystości wód powierzchniowych i podziemnych. §31 MPZP: 1. Wznoszenie nowej zabudowy dopuszczalne jest wyłącznie w terenach przeznaczonych na ten cel. 2. W całym obszarze objętym planem dopuszcza się modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej i gospodarczej, a także jej rozbudowę, o ile położenie tej zabudowy nie koliduje z ustalonymi w planie warunkami użytkowania gruntów i nie powoduje zagrażania dla środowiska naturalnego. 3. Rozbudowa budynków położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy powinna uwzględniać określone w planie warunki kształtowania zabudowy i jest ograniczona do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku o nie więcej niż 20 %; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu. 4. Realizację obiektów budowlanych na obszarach oznaczonych symbolem M1 w Karniowicach i Kobylanach oraz M3 w Niegoszowicach, które użytkowane są jako ogrody działkowe winna być poprzedzona koncepcją architektoniczno – urbanistyczną precyzującą rozmieszczenie zabudowy, rozwiązania komunikacyjne oraz uzbrojenie terenu całego obszaru.

		5. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych oraz dróg dojazdowych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.
	Warunki 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	§ 46 MPZP: Przyjęta w planie koncepcja obsługi komunikacyjnej zakłada utrzymanie dotychczasowych i wprowadzenie nowych rezerw terenu pod elementy docelowego podstawowego układu drogowego, obejmującego: drogi krajowe - autostradę (KA) i drogę (ulicę) klasy GP oraz drogi powiatowe1 (klasy Z), o przebiegach i parametrach zapewniających minimalizację uciążliwości komunikacyjnej. Także wprowadzenie nowych rezerw terenu pod odcinki dróg (ulic) tworzących docelowy system powiązań drogowego układu obsługującego, minimalizujących obciążenie ruchem lokalnym istniejących dróg krajowych (wewnątrzgminne powiązania alternatywne, racjonalizacja układu włączeń przy jednoczesnym ograniczeniu ich liczby). §47 ust 4 pkt 4) – 6), ust. 5 i ust. 6 MPZP: Ustala się następujące minimalne odległości budynków od dróg i ulic: a) 20 m od krawędzi jezdni drogi (ulicy) „KZ" i „KZ/KL", b) 5 m od krawędzi jezdni drogi (ulicy) „KL" c) 6 m od krawędzi jezdni pozostałych dróg i ulic. Odległości, o których mowa pod lit a) i b) mogą zostać zmniejszone w obszarach istniejącej zwartej zabudowy wsi, gdy budynek lokalizowany jest w nawiązaniu do obustronnie istniejącej linii zabudowy, nie mogą jednak być mniejsze niż: • 8 m od krawędzi jezdni drogi (ulicy) „KZ" i „KZ/KL", • 6 m od krawędzi jezdni drogi (ulicy) „KL". W szczególnie uzasadnionych przypadkach podane w planie odległości mogą być zmniejszone po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego zarządu drogi.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 48 MPZP – zaopatrzenie w wodę: • Zaopatrzenie w wodę będzie oparte na istniejących systemach wodociągowych, obejmujących wszystkie miejscowości na obszarze planu; systemy te podlegać będą sukcesywnej rozbudowie stosownie do ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz faktycznego zapotrzebowania na dostawę wody. • Dla Terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego przewiduje się funkcjonowanie następującego systemu wodociągowego: Młynka, Niegoszowice, Rudawa, Pisary (i Kochanów) - zaopatrywany z ujęcia „Graność" o wydajności 29,0 m /h, poprzez zbiorniki wyrównawcze V = 2 x 500 m , • Przewiduje się możliwość połączenia istniejących systemów wodociągowych w celu poprawy warunków zaopatrzenia w wodę i niezawodności sieci. • Stosownie do wzrastającego zapotrzebowania na wodę przewiduje się możliwość realizacji dodatkowych ujęć wody w oparciu o zasoby wód podziemnych. • Przy rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w szczególności lokalizacja hydrantów przeciwpożarowych. • §49 MPZP – kanalizacja sanitarna: • Wszystkie tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy powinny być wyposażone w zbiorczą kanalizacją sanitarną, realizowaną z uwzględnieniem wymogów obowiązujących w Strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej z rzeki Rudawy. • W obszarze objętym planem przewiduje się funkcjonowanie następujących systemów kanalizacji sanitarnej: projektowany system dla Pisar, Nielepic, Rudawy, Młynki, Niegoszowic i Brzezinki z własną oczyszczalnią w Niegoszowicach; • W obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic należy w rozwiązaniach projektowych przewidywać stosowanie kanalizacji opadowej, zakończonej urządzeniami zapewniającymi właściwe podczyszczenie odprowadzanych wód. Tereny utwardzone przy obiektach usługowych i produkcyjnych, a także wydzielone zespoły parkingowe, należy wyposażać w kanalizację opadową zakończoną odpowiednimi urządzeniami do podczyszczania ścieków. §50 MPZP – gaz: Zaopatrzenie terenów objętych planem w gaz będzie funkcjonować w oparciu o istniejący system bazujący na gazociągach wysokoprężnych, stacjach redukcyjno-pomiarowych gazu I stopnia, sieciach gazowych średniego i niskiego ciśnienia. §51 MPZP – energia elektryczna: Podstawowym źródłem energii elektrycznej pozostanie istniejąca stacja 110/15 kV, zlokalizowana we wsi Bolechowice, zaopatrująca obszar objęty planem poprzez sieć rozdzielczą średniego napięcia, stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia.

		2. Przewiduje się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń energetycznych, polegającą m.in. na kablowaniu linii 15 kV, oraz wymianie i lokalizacji nowych stacji transformatorowych; powinna być ona dokonywana stosownie do ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz faktycznego zapotrzebowania na dostawę energii, z uwzględnieniem wykorzystania energii elektrycznej dla celów grzewczych. 3. Lokalizacji nowych stacji trafo należy dokonywać stosownie do potrzeb, w terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy. §52 MPZP – zapotrzebowanie cieplne: Zapotrzebowanie cieplne nowych obiektów kubaturowych powinno być pokrywane w oparciu o paliwa ekologicznie czyste. §53 MPZP – odpady komunalne: Ustala się, że odpady komunalne z terenu objętego planem będą wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypiska zlokalizowane poza granicami gminy, z zastosowaniem selektywnej zbiórki odpadów przydatnych do wykorzystania i z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem[5] *Przedmiotowy obszar znajduje się na terenach objętych następującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:* ***1.** uchwała Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 kwietnia 2004 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice (Dz. Urz. Woj. małopolskiego nr 152 poz. 1834 z dnia 22-06-2004 r.) ze zmianami – w treści jak wyżej **MPZP**,* ***2.** uchwała Nr L/548/23 Rady Gminy Zabierzów z dnia 21 kwietnia 2023 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego so-*	*Przeznaczenie terenu*	**MPZP:** „M3" – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, „M3U" – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług „KL" – tereny dróg i ulic „KZ" – tereny dróg i ulic „RP" – tereny użytków rolnych Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „M3" (§ 8 MPZP): 1. Tereny te przeznacza się na cele zabudowy jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z jej obsługą oraz zielenią przydomową. 2. W terenach tych dopuszcza się lokalizację: 1) budynków jednorodzinnych z wydzieloną częścią przeznaczoną do wykonywania nieuciążliwych usług podstawowych, pod warunkiem ograniczenia powierzchni części usługowej do 25 % powierzchni użytkowej budynku, 2) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą, 3) garaży wolnostojących dla samochodów osobowych, 4) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług „M3U" (§ 9 MPZP): Tereny te przeznacza się na cele: 1) zabudowy jednorodzinnej wraz z urządzeniami związanymi z jej obsługą i zielenią przydomową,

[5] *W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".*

łectwa Brzezinka w gminie Zabierzów (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 3562 z dnia 15-05-2023 r) – w treści ***„Brzezinka MPZP”.*** *Uchwały dostępne pod adresem: https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html Z rysunkiem planów można zapoznać się również na gminnym portalu mapowym pod adresem: https://sip.gison.pl/zabierzow*		2) zabudowy związanej z prowadzeniem nieuciążliwej działalności usługowej, 3) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą, 4) garaży wolnostojących dla samochodów osobowych. Dopuszcza się wyłącznie usługi, których oddziaływanie na środowisko przekraczające poziom dopuszczalny nie wykracza poza obszar działki pozostającej we władaniu prowadzącego działalność ani nie powoduje niedopuszczalnego obniżenia standardów środowiskowych pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się na tej działce. Dopuszcza się ponadto lokalizację: 1) wydzielonych zespołów parkingowych, 2) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą, 3) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji. Tereny dróg i ulic (§ 26 MPZP): • „KZ" - drogi (ulice) zbiorcze; oznaczenie dotyczy istniejących odcinków dróg powiatowych i projektowanych • „KL" - drogi (ulice) lokalne istniejące i projektowane; oznaczenie dotyczy dróg gminnych, - przeznacza się na drogi i ulice publiczne wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej nie związanymi z funkcją komunikacyjną oraz zielenią. Tereny użytków rolnych „RP" (§ 27 MPZP) przeznacza się na cele gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach. Nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy, w tym także zabudowy zagrodowej. **Brzezinka MPZP** „5MN2U” – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (§ 27 Brzezinka MPZP): 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu, b) zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu, c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) istniejące budynki gospodarcze, b) urządzenia sportu i rekreacji, c) obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie, d) zieleń urządzona.
	Maksymalna intensywność zabudowy	**MPZP** „M3”: maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej mieszkaniowej wynosi 0,20 (§ 40 ust. 1 MPZP). Podanego wskaźnika nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej powinna być wówczas zbliżona do występujących na działkach sąsiednich (§ 40 ust. 2 MPZP). W przypadku lokalizacji obiek-

		tów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, dopuszczalną intensywność zabudowy określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej (§ 40 ust. 3 MPZP). „M3U": maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej mieszkaniowej wynosi 0,25 a usługowej 0,35 (§ 40 ust. 1 MPZP). Podanego wskaźnika nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej powinna być wówczas zbliżona do występujących na działkach sąsiednich (§ 40 ust. 2 MPZP). W przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, dopuszczalną intensywność zabudowy określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej (§ 40 ust. 3 MPZP). „KL": nie dotyczy, „KZ": nie dotyczy, „RP": nie dotyczy **Brzezinka MPZP (§ 27 ust. 3 pkt 5)** „5MN2U" Wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 maksymalny: 0,40
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**MPZP** MPZP nie wprowadza pojęcia nadziemnej intensywności zabudowy. „M3": maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej mieszkaniowej wynosi 0,20 (§ 40 ust. 1 MPZP). Podanego wskaźnika nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej powinna być wówczas zbliżona do występujących na działkach sąsiednich (§ 40 ust. 2 MPZP). W przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, dopuszczalną intensywność zabudowy określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej (§ 40 ust. 3 MPZP). „M3U": maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej mieszkaniowej wynosi 0,25 a usługowej 0,35 (§ 40 ust. 1 MPZP). Podanego wskaźnika nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej powinna być wówczas zbliżona do występujących na działkach sąsiednich (§ 40 ust. 2 MPZP). W przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, dopuszczalną intensywność zabudowy określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej (§ 40 ust. 3 MPZP). „KL": nie dotyczy, „KZ": nie dotyczy, „RP": nie dotyczy **Brzezinka MPZP (§ 27 ust. 3 pkt 5)** „5MN2U" Wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01 maksymalny: 0,40 Brzezinka MPZP nie wprowadza pojęcia nadziemnej intensywności zabudowy.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MPZP nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy, a określa wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej (§ 40 MPZP). Brzezinka MPZP określa maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla „5MN2U" 30 % (§ 27 ust. 3 pkt 4)
	Maksymalna wysokość zabudowy	**MPZP** „M3" i „M3U" (§ 37 MPZP): 1) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym druga kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu stromym, 2) poziom parteru budynku powinien znajdować się nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku, 3) wysokość budynków ogranicza się do 9,0 m, 4) obowiązuje stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, czterospadowych, ewentualnie dwuspadowych, o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych, wynoszącym od 37° do 45 ; dach ewentualnie z przyczółkami, wypuszczony poza ściany szczytowe, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, ganek powinien być nakryty daszkiem o podobnym spadku, 5) rzędna okapu dachu budynku powinna być położona nie wyżej niż 0,3 m nad poziomem podłogi drugiej kondygnacji nadziemnej. „KL": nie dotyczy, „KZ": nie dotyczy, „RP": nie dotyczy **Brzezinka MPZP (§ 27 ust. 3 pkt 7)** „5MN2U" maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m, b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c, c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**MPZP** (§ 40 ust. 1) „M3": 60% Podanego wskaźnika nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Parametr powinien być wówczas zbliżony do występujących na działkach sąsiednich (§ 40 ust. 2 MPZP). W przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej (§ 40 ust. 3 MPZP). „M3U": 50% dla działki budowlanej mieszkaniowej, 40% dla działki budowlanej usługowej; Podanego wskaźnika nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Parametr powinien być wówczas zbliżony do występujących na działkach sąsiednich (§ 40 ust. 2 MPZP).

		W przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej (§ 40 ust. 3 MPZP). „KL": nie dotyczy, „KZ": nie dotyczy, „RP": nie dotyczy **Brzezinka MPZP (§ 27 ust. 3 pkt 6)** „5MN2U": 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**MPZP** „M3": dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących dla samochodów osobowych (§ 8 ust. 2 pkt 3 MPZP). „M3U" dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących dla samochodów osobowych (§ 9 ust. 1 pkt 4 MPZP). Dopuszcza się ponadto lokalizację wydzielonych zespołów parkingowych (§ 9 ust. 3 pkt 1 MPZP). **Brzezinka MPZP** (§ 14 ust. 3 pkt 2) „5MN2U": Minimalną ilość miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: a) minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej, b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 m 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 i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.
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 *- nie dotyczy*	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu *- nie dotyczy*
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: *- nie dotyczy*	
	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 zakresie komunikacji	- *nie dotyczy*
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi 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	**MPZP** § 46 Przyjęta w planie koncepcja obsługi komunikacyjnej zakłada: 1) utrzymanie dotychczasowych i wprowadzenie nowych rezerw terenu pod elementy docelowego podstawowego układu drogowego, obejmującego: drogi krajowe - autostradę (KA) i drogę (ulicę) klasy GP oraz drogi powiatowe1 (klasy Z), o przebiegach i parametrach zapewniających minimalizację uciążliwości komunikacyjnej, 2) wprowadzenie nowych rezerw terenu pod odcinki dróg (ulic) tworzących docelowy system powiązań drogowego układu obsługującego, minimalizujących obciążenie ruchem lokalnym istniejących dróg krajowych (wewnątrzgminne powiązania alternatywne, racjonalizacja układu włączeń przy jednoczesnym ograniczeniu ich liczby),

[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*

		3) utrzymanie dotychczasowego układu komunikacji kolejowej, z możliwością jego modernizacji w ramach istniejących obszarów kolei. § 48 ust. 4 i 5 4. Stosownie do wzrastającego zapotrzebowania na wodę przewiduje się możliwość realizacji dodatkowych ujęć wody w oparciu o zasoby wód podziemnych. 5. Przy rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w szczególności lokalizacja hydrantów przeciwpożarowych. § 49 ust. 2 pkt 3) i 4) 2. W obszarze objętym planem przewiduje się funkcjonowanie następujących systemów kanalizacji sanitarnej: 3) Projektowany system dla Brzoskwini, Kleszczowa, Burowa, Aleksandrowic i Balic z oczyszczalnią w Balicach; przepompownie: Aleksandrowice (1), Brzoskwinia (1), Oraz dodatkowa na terenie Morawicy w gminie Liszki, Kleszczów (2), Burów (2), Balice (3), 4) Projektowany system dla Pisar, Nielepic, Rudawy, Młynki, Niegoszowic i Brzezinki z własną oczyszczalnią w Niegoszowicach; projektowane przepompownie: Pisary (1), Rudawa (1), Młynka (1), Brzezinka (3). § 50 ust. 4 4. Istniejący system zaopatrzenia w gaz powinien być sukcesywnie rozbudowywany stosownie do ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz faktycznego zapotrzebowania na dostawę gazu, z uwzględnieniem wykorzystania gazu dla celów grzewczych. § 51 ust. 2 i 3 2. Przewiduje się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń energetycznych, polegającą m.in. na kablowaniu linii 15 kV, oraz wymianie i lokalizacji nowych stacji transformatorowych; powinna być ona dokonywana stosownie do ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz faktycznego zapotrzebowania na dostawę energii, z uwzględnieniem wykorzystania energii elektrycznej dla celów grzewczych 3. Lokalizacji nowych stacji trafo należy dokonywać stosownie do potrzeb, w terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy. Brzezinka MPZP § 15 pkt 2) Określa się ogólne zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej: 2) dopuszcza się: a) budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, b) realizację urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem R, Z, ZL, ZLL, c) lokalizację stacji transformatorowych. § 16 pkt 2) i 3) Ustala się szczegółowe zasady zaopatrzenia w wodę:

		2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych do celów przeciwpożarowych. § 19 pkt 2) Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych sN/nN; § 20 Ustala się zasadę 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.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	---------
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	---------
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	---------
	miejscowych planach odbudowy	---------
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	---------
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczania inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	• W odległości ok. 1km od działki ew. nr 264 Niegoszowice realizowana jest Obwodnica Zabierzowa w ciągu drogi krajowej nr 79 (drogi głównej ruchu przyspieszonego) o długości ok. 10.3k. Podstawa robót: decyzja Ministra Rozwoju i Technologii dnia 9 października 2023 r., znak: DLI-II.7621.35.2022.BW.20 (DLI-III), uchylająca w części 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" i orzekająca w tym zakresie co do istoty oraz umarzająca postępowanie w zakresie 51 odwołujących, a w pozostałej części utrzymująca w mocy ww. decyzję Wojewody Małopolskiego.

		Szczegóły inwestycji dostępne pod adresem: https://dk79obwodnicazabierzowa.pl/ • Decyzja Starosty Krakowskiego z dnia 11.12.2025 r., nr 20.2025, znak: AB-V.6740.7.15.2025.IB w sprawie udzielenia zezwolenia na realizację inwestycji drogowej i zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego, dla inwestycji pn.: „Budowa drogi gminnej (ul. Spacerowa) z wiaduktem drogowym nad linią kolejową nr 133 wraz z budową i przebudową skrzyżowań i infrastruktury towarzyszącej w m. Niegoszowice w ramach zadania: „Zaprojektowanie i realizacja robót budowlanych w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa obiektów inżynieryjnych wraz z likwidacją przejazdów kolejowo – drogowych w poziomie szyn na odcinku Jaworzno Szczakowa – Kraków na linii kolejowej nr 133 Dąbrowa Górnicza Ząbkowice – Kraków główny" dla budowy układów drogowych wraz z nowymi wiaduktami drogowymi w km 34,797; 43,152; 48,890; 53,042 oraz budowy nowych przejść podziemnych pod torami w km 50,918; 61,838 linii kolejowej nr 133 Dąbrowa Górnicza Ząbkowice – Kraków Główny"
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	---------
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	---------
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji zakresie budowli przeciwpowodziowych	---------
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	---------
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej	---------
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	---------
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	---------

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Decyzji nr AB.V.1.273.2026 Starosty Krakowskiego z dnia 25 marca 2026 r., wydana w sprawie znak AB-V.6740.1.294.2025.KJ, w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej Play nr KRA7191C wraz z wewnętrzną linią zasilającą oraz kanalizacją kablową, obejmująca: posadowienie wieży typu MONOBOT/X-54 o wysokości całkowitej 55,30 m wraz z 6 antenami sektorowymi (6x A03120PA00) i 6 antenami radioliniowymi (5x ø0,6 m, 1x ø0,3 m) na projektowanym fundamencie, instalację 4 szaf telekomunikacyjnych typu APM umieszczonych u podstawy wieży, wykonanie wewnętrznej linii zasilającej oraz kanalizacji kablowej, pod adresem: województwo małopolskie, powiat krakowski, jednostka ewidencyjna: 120616_2, obręb ewidencyjny: 0005, Brzezinka działka ewidencyjna: 317/9.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	---------

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 AB.IV.1.524.2024 z dnia 17 czerwca 2024 r.** wydana przez **Starostę Krakowskiego w sprawie znak AB-IV.6740.1.125.2024.EW** udzielająca pozwolenia na budowę i zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowany dla Inwestora HAEN Sp. z o.o. w Krakowie dla inwestycji pn.: **„Budowa 22 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., c.o., elektrycznymi, went.-mech. oraz instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz z zbiornikiem szczelnym, elektroenergetycznymi (WLZ) i komunikacją wewnętrzną – ciąg pieszo-jezdny, dojścia i dojazdy do budynków, miejsca postojowe, na dz. nr 2/100, 2/101, 2/102, 2/103, 2/104, 2/105, 2/109 i fragmencie dz. nr 2/91, 2/106, 2/107 w m. Niegoszowice, gm. Zabierzów."**	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	----------	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784	----------	

oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Planowana data zakończenia budowy domu jednorodzinnego: **30 listopada 2027 r.**	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych dla Zadania Inwestycyjnego**: 09 września 2026 r.** Planowany termin zakończenia robót budowlanych dla Zadania Inwestycyjnego: **30 listopada 2027 r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie Deweloperskie obejmuje łącznie budowę 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym 4 budynki parterowe oraz 18 budynków parterowych z poddaszem, niepodpiwniczonych: • budynek typ A (parterowy) – 4 szt. • budynek typ BN (parterowy z poddaszem użytkowym) – 3 szt. • budynek typ BS (parterowy z poddaszem użytkowym) – 9 szt. • budynek typ CN (parterowy z poddaszem użytkowym) – 4 szt. • budynek typ CS (parterowy z poddaszem użytkowym) – 2 szt. W ramach **Zadania Inwestycyjnego „Ogrody Jurajskie – Etap I"** zostanie zrealizowanych: sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych typu: budynek nr 1 typ BS (1BS), budynek nr 2 typ A (2A), budynek nr 3 typ BS (3BS), budynek nr 4 typ A (4A), budynek nr 5 typ CS (5CS), budynek nr 6 typ BN (6BN), wraz z niezbędną dla ich samodzielnego funkcjonowania infrastrukturą (sieci, przepompownia, zjazd, część drogi osiedlowej), wiaty garażowe.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	**Opis rozmieszczenia budynków realizowanych w ramach całego Przedsięwzięcia Deweloperskiego (podano na podstawie dokumentacji projektowej)**: 22 budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane po dwóch stronach ciągu pieszo-jezdnego. Dojazd do budynków projektuje się z ciągu pieszo-jezdnego. Od strony zachodniej projektuje się plac manewrowy, umożliwiający zawracanie. Budynki zlokalizowane od strony północnej (oznaczone numerami nieparzystymi budynki typ BS i CS) mają wjazdy z ciągu pieszo – jezdnego – od strony południowej Na wprost wjazdu projektuje się 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych. Budynki usytuowane są w odległości ok. 4,10m od północnej granicy działki. Od strony południowej projektuje się część przeznaczoną na

		ogrody. Wejścia główne do budynków projektuje się od strony południowej. Od strony południowej projektowane są tarasy z wyjściem z pokoju dziennego. Budynki zlokalizowane od strony południowej (oznaczone numerami parzystymi budynki typ A, BN i CN) mają wjazdy z ciągu pieszo – jezdnego – od strony północnej Na wprost wjazdu projektuje się 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych. Budynki zbliżone są do ciągu pieszo jezdnego (ok. 4,70m). Od strony południowej projektuje się część przeznaczoną na ogrody. Wejścia główne do budynków projektuje się od strony północnej. Od strony południowej projektowane są tarasy z wyjściem z pokoju dziennego. Poziom zera poziomu parteru każdego z budynków dostosowano do sytuacji wysokościowej terenu istniejącego. Zasadniczo wejścia do budynków zlokalizowane są 17cm do 32cm powyżej poziomu terenu. Projektowane budynki zlokalizowane są w odległości od granic działki - podano wymiary w miejscu największego zbliżenia : – od zachodu – 4,00m – od północy – 4.00m – od południa – 15,37m – od wschodu (granica z drogą gminną) – 11,34m. Odległości poszczególnych budynków od granic działki oraz innych budynków podano na rysunku zagospodarowania terenu, przy czym najmniejsza odległość pomiędzy budynkami stojącymi w jednym ciągu wynosi odpowiednio nie mniej niż 11m, a z dwóch stron ciągu pieszo-jezdnego nie mniej niż 23m. **Opis rozmieszczenia budynków realizowanych w ramach Zadania Inwestycyjnego „Ogrody Jurajskie – Etap I" (podano na podstawie dokumentacji projektowej)**: W ramach Zadania Inwestycyjnego będą realizowane budynki: 1BS, 2A, 3BS, 4A, 5CS i 6BN. Projektowana odległości pomiędzy budynkami realizowanymi w ramach Zadania Inwestycyjnego: - pomiędzy 1BS i 3BS: 13,68m; - pomiędzy 3BS i 5CS: 15,18m; - pomiędzy 5CS i 7CS (odrębne Zadanie Inwestycyjne): 16,83m; - pomiędzy 2A i 4A: 11,23m. - pomiędzy 4A i 6BN: 12,68m; - pomiędzy 6BN i 8CN (odrębne Zadanie Inwestycyjne):18,53m; - pomiędzy 1BS i 2A: 27,80m. - pomiędzy 3BS i 4A: 27,80m. - pomiędzy 5CS i 6BN: 26,43m.

<table>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">Powierzchnia użytkowa budynku zostanie obliczona zgodnie z normą: PN-ISO 9836:2022-07
Przy obliczeniu powierzchni użytkowej przyjęto następujące założenia:
- pole powierzchni użytkowej podaje się w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku,
- powierzchnia użytkowa jest powierzchnią ograniczoną przez elementy zamykające w postaci przegród budowlanych,
- powierzchnię użytkową oblicza się z rzeczywistych wymiarów, w stanie wykończonym, na poziomie posadzki, z wyłączeniem powierzchni listw przypodłogowych, progów itp.
- 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,
- powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych, schodów wewnętrznych, komunikacji, oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób - służących zaspokojeniu potrzeb wynikających z przeznaczenia budynku,
- powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, nieużytkowych poddaszy.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzone sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</td><td>Środki własne – 100%</td></tr>
<tr><td>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td><td>Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowe rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">Deweloper zawarł w dniu 07 października 2026 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie, KRS 0000026438, REGON 016298263, umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, z której wynika, że:
- PKO BP S.A. zobowiązuje się do otwarcia i prowadzenia na rzecz Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o nr 05 1020 2892 0000 5602 1036 8498,
- Rachunek prowadzony jest w walucie polskiej,
- Rachunek może być wykorzystany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków powierzonych Deweloperowi przez Nabywców w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu realizacji Zadania Inwestycyjnego, ceny nabycia prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, nabywanej przez Nabywców od Dewelopera w całości lub w części ułamkowej, w wykonaniu zobowiązań wynikających z umowy z Nabywcą,</td></tr>
</table>

[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) 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.*

	- Rachunek jest prowadzony dla Zadania Inwestycyjnego polegającego na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, *oznaczonych symbolami* 1BS, 2A, 3BS, 4A, 5CS i 6BN w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego *„Budowa 22 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., c.o., elektrycznymi i wentylacji mechanicznej oraz instalacjami zewnętrznymi: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem szczelnym, elektroenergetycznymi (WLZ) i komunikacją wewnętrzną – ciągiem pieszo-jezdnym, dojściami i dojazdami do budynków oraz miejscami postojowymi, na działce nr 264 w miejscowości Niegoszowice, gmina Zabierzów;* - Zadanie Inwestycyjne prowadzone jest na nieruchomości, stanowiącej własność Dewelopera, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr KR2K/00047413/6; - PKO BP S.A. ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, - Bank na podstawie umowy dokonuje naliczenia, pobrania i przekazania składki do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Podstawą jej wyliczenia jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na rachunek w związku z realizacją umowy z Nabywcą. Składka jest pobierana przez PKO BP S.A. z rachunku nr 65 1020 2892 0000 5602 1032 4350 w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, a następnie przekazywana do DFG w terminie 7 dni od jej pobrania. Dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego stawka obowiązująca w dniu rozpoczęcia sprzedaży wynosi 0,45% podstawy naliczenia. - Podstawą wyliczenia wysokości składki na DFG jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na rachunek w związku z realizacją umowy z Nabywcą; - Bank na podstawie umowy dokona naliczenia, pobrania i przekazania do DFG składek z rachunku nr 65 1020 2892 0000 5602 1032 4350, bez odrębnej dyspozycji Dewelopera, na co Deweloper wyraża zgodę, - Deweloper zobowiązuje się zapewnić na rachunku nr 65 1020 2892 0000 5602 1032 4350 środki na pobranie składki, - Składka jest pobierana przez PKO BP S.A. w terminie 7 dni od dnia dokonania przez Nabywcę wpłaty i nie później niż przed wypłatą na rzecz Dewelopera środków, - W przypadku braku wolnych środków na rachunku nr 65 1020 2892 0000 5602 1032 4350 w kwocie umożliwiającej pobranie składki PKO BP S.A.: 1) pobierze na poczet składki środki znajdujące się na tym rachunku, lub 2) pobierze brakującą kwotę w ciężar kredytu w przypadku, jeżeli dla tego rachunku uruchomiony jest kredyt w rachunku bieżącym. - PKO BP S.A. przekaże składkę do DFG w terminie 7 dni od jej pobrania; - Jeżeli PKO BP S.A. otrzyma składkę bez danych Nabywcy związanych ze składką umożliwiających jego identyfikację, PKO BP S.A. nie ma obowiązku uiszczenia składki do DFG do czasu uzupełnienia danych Nabywcy przez Dewelopera, - Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku wyłącznie w celu realizacji lub refinansowania Zadania Inwestycyjnego, - PKO BP S.A. dokona wypłaty środków zgromadzonych na rachunku: 1) nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy z Nabywcą, 2) po stwierdzeniu zakończenia danego etapu Zadania Inwestycyjnego, 3) w terminie pięciu dni roboczych po stwierdzeniu przez PKO BP S.A., że Deweloper spełnia warunki wypłaty, o ile w treści dyspozycji wypłaty nie przewidziano późniejszego terminu jej realizacji, - Wypłata środków po zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego jest możliwa wyłącznie po zakończeniu wszystkich etapów poprzedzających, zgodnie z harmonogramem, - W razie odstąpienia od umowy z Nabywcą przez jedną ze stron umowy w trybie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty środków z rachunku na rzecz Nabywcy jest przedłożenie w PKO BP S.A., z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień umowy z Bankiem: 1) oświadczenia o odstąpieniu od umowy z Nabywcą ze zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu zawartej z Deweloperem umowy z Nabywcą, 2) pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od umowy z Nabywcą /rozwiązaniu umowy z Nabywcą, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do umowy rachunku, - Składane przez Nabywcę oświadczenia wymagają co do zasady podpisu notarialnie poświadczonego, przy czym podpis pod pisemnym oświadczeniem Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od umowy z Nabywcą lub rozwiązaniu umowy z Nabywcą może zostać złożony w obecności uprawnionego pracownika PKO BP S.A.,

	- W przypadku odstąpienia od umowy z Nabywcą PKO BP S.A. przekaże środki znajdujące się na przypisanym do niego indywidualnym rachunku Nabywcy w sposób wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu w sprawie postępowania po odstąpieniu od umowy z Nabywcą lub rozwiązaniu umowy z Nabywcą, z zastrzeżeniem że jeżeli wierzytelność z umowy z Nabywcą była przedmiotem przelewu na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu, PKO BP S.A. wystąpi do tego banku o potwierdzenie kwoty podlegającej przekazaniu na jego rachunek, - Przekazanie środków, o którym mowa w § 14 ust. 1 ww. umowy, nastąpi niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie pięciu dni roboczych, po potwierdzeniu przez PKO BP S.A., że Deweloper i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków po odstąpieniu od umowy z Nabywcą, - W przypadku rozwiązania umowy z Nabywcą w trybie innym niż na podstawie art. 43 ustawy warunkiem wypłaty środków z rachunku jest przedłożenie w PKO BP S.A., z zastrzeżeniem § 15 ust. 2–4 ww. umowy: 1) złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron umowy z Nabywcą o rozwiązaniu umowy z Nabywcą, 2) zgodnych oświadczeń stron umowy z Nabywcą o sposobie podziału środków wpłaconych przez Nabywcę na przypisany do niego indywidualny rachunek Nabywcy – z podpisami poświadczonymi notarialnie, - Przekazanie środków, o którym mowa w § 15 ust. 2 ww. umowy, nastąpi niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie pięciu dni roboczych, po potwierdzeniu przez PKO BP S.A., że Deweloper i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków po rozwiązaniu umowy z Nabywcą; jeżeli wierzytelność z umowy z Nabywcą była przedmiotem przelewu na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu, PKO BP S.A. wystąpi do tego banku o potwierdzenie kwoty podlegającej przekazaniu na jego rachunek, - Prawo wypowiedzenia umowy rachunku przysługuje wyłącznie PKO BP S.A.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, KRS 0000026438, REGON 016298263
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Etap I – 20.%, termin realizacji: 30.09.2026r.** • zakup gruntu, przygotowanie dokumentacji projektowej, zgłoszenie rozpoczęcia robót budowlanych, organizacja zaplecza i dojazdu na potrzeby budowy **Etap II – 14%, termin realizacji: 30.11.2026r.** • fundamenty, ściany parteru, strop w budynkach nr 1BS, 2A, 3BS, 4A, 5CS i 6BN; **Etap III – 12%, termin realizacji: 30.04.2027r.** • ściany konstrukcyjne piętra, ścianki działowe, konstrukcja i pokrycie dachu, **Etap IV – 10%, termin realizacji: 31.05.2027r.** • okna (bez drzwi wejściowych) i elewacje część1 (styropian, siatka, klej) 61%; **Etap V – 14%, termin realizacji: 30.07.2027r.** • instalacje wewnętrzne i zewnętrzne, przyłącza, zbiornik, **Etap VI – 10%, termin realizacji: 31.07.2027 r.** • tynki i wylewki, drzwi wejściowe i elewacje część 2 (tynk, dekory elewacyjne) 39%, **Etap VII – 10%, termin realizacji: 30.08.2027 r.** • wykonanie przepompowni i odcinka sieci wod.-kan., zjazd na drogę gminną, odcinek drogi osiedlowej od zjazdu do końca Zadania Inwestycyjnego, **Etap VIII – 10%, termin realizacji: 30.11.2027r.** • zagospodarowanie terenu posesji, montaż wiat, ogrodzenie, zakończenie budowy, zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu,

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	**1.** Jeżeli ze względu na proces budowlany rzeczywista powierzchnia użytkowa Budynku ustalona w sposób, o którym mowa w Umowie Deweloperskiej oraz niniejszym Prospekcie Informacyjnym ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej Budynku wskazanej w Umowie Deweloperskiej, Strona Nabywająca zobowiązana będzie zawrzeć ze Spółką aneks do Umowy Deweloperskiej w zakresie zmiany powierzchni Budynku, zmiany Ceny Działki zabudowanej Budynkiem oraz terminu dokonania - odpowiednio - dopłaty bądź zwrotu nadpłaty. Korekta Ceny Działki zabudowanej Budynkiem nastąpi przez przemnożenie kwoty brutto ustalonej za m² powierzchni użytkowej Budynku w Umowie Deweloperskiej i rzeczywistej powierzchni użytkowej Budynku ustalonej w ramach inwentaryzacji powykonawczej, wyrażonej w metrach kwadratowych. O rzeczywistej powierzchni użytkowej Budynku Spółka poinformuje Stronę Nabywającą w formie elektronicznej na adres email wskazany w Umowie Deweloperskiej. Powyższe nie dotyczy sytuacji gdy Strona Nabywająca odstąpi od Umowy Deweloperskiej z uwagi na różnice w powierzchni użytkowej Budynku o +/- 2%. **2.** W przypadku zmiany stawek podatku VAT, w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia Umowy Deweloperskiej, Cena ulegnie stosownej zmianie, o czym Deweloper poinformuje Nabywcę w formie elektronicznej na adres mailowy wskazany w Umowie Deweloperskiej. W razie nieskorzystania przez Stronę Nabywającą z przysługującego jej prawa odstąpienia od umowy zobowiązana będzie ona zawrzeć z Deweloperem aneks do Umowy Deweloperskiej w zakresie dotyczącym zmiany Ceny, wynikającym ze zmiany stawki podatku od towarów i usług, oraz terminu dokonania – odpowiednio - dopłaty do tak ustalonej Ceny (brutto) bądź zwrotu nadpłaty
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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**I.** Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (w treści „Ustawa") Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: **1)** Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, **2)** jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, **3)** jeżeli Deweloper nie doręczy Nabywcy 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 w załącznikach, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej, **5)** jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, **6)** w przypadku nieprzeniesienia na Stronę Nabywającą prawy określonych Umową Deweloperską w terminie określonym Umową Deweloperską; **7)** w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, **8)** w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, **9)** w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, **10)** w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu 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;

13) jeżeli ze względu na proces budowlany rzeczywista powierzchnia użytkowa Budynku ustalona w sposób, o którym mowa w Umowie Deweloperskiej oraz Prospekcie Informacyjnym, ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej Budynku wskazanej w Umowie o więcej niż +/- 2%,
14) jeżeli wystąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług VAT po dacie zawarcia Umowy Deweloperskiej skutkująca zmianą Ceny.
W przypadkach, o których mowa w pkt 1) do 5) Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
W przypadku, o którym mowa w pkt 6), Strona Nabywająca przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej powinna wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od tej umowy.
W przypadku, o którym mowa w pkt 7), Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
W przypadku, o którym mowa w pkt 8), Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie 60 dniu od jej zawarcia.
W przypadku, o którym mowa w pkt 9), Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
W przypadku, o którym mowa w pkt 13), Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia doręczenia jej w formie elektronicznej na adres mailowy wskazany w Umowie Deweloperskiej powiadomienia przez Dewelopera o rzeczywistej powierzchni Budynku.
W przypadku, o którym mowa w pkt 14), Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zmianie Ceny wywołanej zmianą stawki podatku od towarów i usług.
Oświadczenie woli Strony Nabywającej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli równocześnie zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przenoszącej własność w wykonaniu Umowy Deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym

II. Zgodnie z art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej:
a) w przypadku niespełnienia przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Strony Nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
b) w przypadku niestawienia się Strony Nabywającej do odbioru Budynku lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Stronę Nabywającą prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Strony Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej.
W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Strona Nabywająca zobowiązana będzie doręczyć Deweloperowi sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy przenoszącej własność w wykonaniu Umowy Deweloperskiej, w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia doręczenia Stronie Nabywającej oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.

III. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron na podstawie art. 43 Ustawy:
1) warunkiem wypłaty środków z Indywidualnego Rachunku Nabywcy na rzecz Strony Nabywającej jest przedłożenie w Banku, z zastrzeżeniem treści punktów od 2) do 7) poniżej:
a. oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej ze zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu zawartej z Deweloperem umowy,

b. pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od umowy z Nabywcą/rozwiązaniu umowy z Nabywcą, którego wzór stanowi załącznik nr 6 do Umowy Deweloperskiej,

2) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, odstąpienie od umowy przedstawione przez Nabywcę powinno zawierać potwierdzenie Dewelopera, że zostało mu ono doręczone,

3) składane przez Nabywcę oświadczenia, o których mowa w punkcie 1) powyżej wymagają podpisu notarialnie poświadczonego, z tym zastrzeżeniem, że dopuszczalne jest złożenie przez Nabywcę podpisu pod Oświadczeniem dla Banku w obecności uprawnionego pracownika Banku,

4) po dostarczeniu do Banku dokumentów, o których mowa w punkcie 1) powyżej, w przypadku dokonania przez Nabywcę chociażby jednej wpłaty na rachunek, Bank zablokuje na rachunku środki w wysokości odpowiadającej kwocie wpłaconej przez Nabywcę na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy, a po dokonaniu tej blokady, środki Nabywcy nie mogą być wypłacone przez Dewelopera,

5) Bank przekaże Nabywcy środki znajdujące się na przypisanym do niego Indywidualnym Rachunku Nabywcy w sposób wskazany przez Nabywcę w Oświadczeniu dla Banku,

6) w przypadku odstąpienia od umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank występuje do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego,

7) przekazanie środków, o którym mowa w punkcie 5) powyżej nastąpi niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie pięciu dni roboczych, po potwierdzeniu przez Bank, że Deweloper i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków po odstąpieniu od umowy z Nabywcą.

W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Stronie Nabywającej środki wypłacone przez Bank Deweloperowi z Indywidualnego Rachunku Nabywcy w związku z realizacją niniejszej umowy niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od niniejszej umowy wraz ze sporządzonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczeniem o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia o zawarcie Umowy Przyrzeczonej bądź od dnia powzięcia przez Dewelopera informacji o doręczeniu Stronie Nabywającej oświadczenia tegoż Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.

IV. Zwrot środków nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę w Umowie Deweloperskiej.

V. W przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze Stron z prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą.

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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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 o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Nie dotyczy

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
5) projektem budowlanym;
6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – **nie dotyczy**
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – **nie dotyczy**;
9) dokumentem potwierdzającym (**nie dotyczy**):
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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
Z opisanym powyżej dokumentami dotyczącymi Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Zadania Inwestycyjnego można zapoznać się w Biurze Sprzedaży mieszczącym się w Krakowie przy ul. Wadowickiej 1A, po uprzednim umówieniu się.

III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, 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.
Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
– 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, są objęte 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, 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,
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.)
Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Dotyczy budynku typ ..... Nr		
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	*Dom jednorodzinny oznaczony numerem: ---------, Cena brutto: ------ zł*	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	*Projektowana powierzchnia użytkowa: ------- m2*	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	*Cena m2: ----- zł brutto*	
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 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**18 grudnia 2027r.**	
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 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	.....
	Technologia wykonania	**<u>Konstrukcja budynków:</u>** 1. Ściany fundamentowe wykonane z bloczków betonowych zalewanych betonem C20/25 (B25). Fundamenty wykonane z betonu: C20/25 (B25), zbrojenie ze stali A-IIIN 2. Izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych zewnętrznych – powłoka przeciwwodna Tytan na ścianach fundamentowych (bez izolacji pionowej z papy zgrzewalnej). Izolacja pionowa ścian zewnętrznych w miejscu połączenia izolacji poziomej z murowaną wykonana z powłoki Tytan lub podobnej wraz z wszpachlowaniem siatki – pas szerokości 60cm. 3. Izolacja przeciwwilgociowa pionowych ścian fundamentowych wewnętrznych – Dysperbit x 2.

		4. Ocieplenie ścian fundamentowych styro-hard grubość 12 cm, folia kubełkowa zabezpieczająca. 5. Izolacja pozioma parteru 1 x papa termozgrzewalna na podbetonce – tylko parter. 6. Ściany konstrukcyjne parteru i poddasza zewnętrzne i wewnętrzne z pustaków ceramicznych – np. Leier P+W klasy 150 gr. 18,8 cm. Ścianki działowe Leier P+W 8 cm murowane na zaprawie cementowej. Nadproża monolityczne żelbetowe. 7. Strop i schody (w domach dwu kondygnacyjnych) żelbetowe zbrojone zgodnie z projektem budowlanym. 8. Konstrukcja dachu z drewna świerkowego impregnowana środkiem przeciwogniowym i przeciwgrzybicznym np. Fobos, folia dachowa o wysokiej paroprzepuszczalności Delta lub inna, dachówka płaska np. Creaton Kapstadt (lub podobna), kolor grafitowy, matowy wraz z kompletem akcesoriów dachowych, ława kominiarska, śniegołapy, obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej kolor grafitowy, rynny i rury spustowe okrągłe stalowe systemowe w kolorze grafitowym. 9. Wiata garażowa wg. projektu, w konstrukcji drewnianej z wydzielonym schowkiem, ściany ażurowe, drewniane, impregnowane dwukrotnie. **Elewacja budynku:** 1. Stolarka PCV 3-szybowa, kolor grafitowy, dwustronny, zgodne z normą $U_w \leq 0{,}9$ W/(m²·K). W domach dwukondygnacyjnych, na piętrze okna ze stałym szkleniem dolnym. 2. Elewacja budynku wykończona tynkiem silikonowym gr. 1,5 mm, na izolacji termicznej styropianowej o grubości 18 cm tzw. „metoda lekka- mokra", boniowanie wg. projektu, deski elewacyjne z naturalnego drewna, malowane lazurą ochronną, pod deskami styropian, siatka, klej malowane na czarno, cokół z tynku strukturalnego lub mozaikowanego. 3. Parapety zewnętrzne z ocynkowanej blachy stalowej powlekanej w kolorze grafitowym. 4. Drzwi wejściowe zewnętrzne do budynku zgodne z normą (Ud poniżej 1,3 W/(m2K)) w kolorze grafitowym, pełne. **Prace wewnętrzne stanu deweloperskiego** 1. Izolacja pozioma parteru budynku – dysperbit x1, papa zgrzewalna x1 na całej powierzchni podłogi. 2. Instalacja elektryczna: ilość punktów elektrycznych zgodnie z projektem – bez osprzętu. Instalacja odgromowa z uziemieniem, tablica elektryczna zgodnie z projektem, bez instalacji telefonicznej. Wykonanie 1 miejsca zasilania trójfazowego w kuchni. Przygotowana instalacja elektryczna zewnętrzna do zasilenia sterowania domofonu, otwierania furtki oraz napędu do bramy w ogrodzeniu, bez montażu urządzeń. Przygotowany peszel od rozdzielni głównej w celu przyszłego poprowadzenia przewodów do instalacji fotowoltaicznej z miejscem w tablicy na zamontowanie dodatkowych bezpieczników. Wypusty elektryczne na elewacji zgodnie z projektem, bez montażu osprzętu, wyprowadzone kable do oświetlenia wejścia i wiaty, gniazdko elektryczne zewnętrzne. Doprowadzone zasilanie do zbiornika na wody deszczowe. 3. Instalacja telewizyjna i internetowa. Gniazdo telewizyjne w salonie na parterze, oraz głównej sypialni. Kabel antenowy wyprowadzony pod dachówkę

		antenową. Po stronie nabywcy zakup, montaż konstrukcji, anteny i wykonanie podłączenia. Gniazdo internetowe w salonie, sypialni głównej, oraz gabinecie na parterze. Wykonanie rury osłonowej z szafy teletechnicznej na parterze na zewnątrz budynku do wprowadzenia światłowodu przez wybranego operatora. 4. Instalacja wod-kan z rur PCV i PP rozprowadzona po domu zgodnie z projektem, podpięta do sieci wodociągo wej i kanalizacyjnej. Bez stelaży do WC i bidetu. Zbior nik na deszczówkę 10m3 podłączony do rynien z sygnalizatorem przepełnienia, pompą i zaworem umożliwiającym podłączenie węża. 5. Instalacja CO i CWU w oparciu o pompę ciepła z zasobnikiem 200l - np. pompa Nimbus Flex 50 firmy Ariston z podgrzewaczem c.w.u o pojemności 200l np. typu Tower Grand 200 Galmet lub inne urządzenia o zbliżonych parametrach. Instalacja ogrzewania podłogowego wraz z rozdzielaczami, w łazienkach grzejniki ręcznikowce z grzałką elektryczną w kolorze białym. 6. Instalacja wentylacji mechanicznej z rekuperatorem np. WANAS BLACK 200 V w domach parterowych, WANAS BLACK 300 V w domach z poddaszem użytkowym lub innej marki o zbliżonych parametrach. 7. Tynki gipsowe we wszystkich pomieszczeniach na ścianach i sufitach. Bez parapetów wewnętrznych. 8. Wylewki cementowe wraz z izolacjami w pomieszczeniach grubości wg projektu. Styropian twardy jako izolacja termiczna i akustyczna, zbrojenie rozproszone fiber-mesch, folia czarna. 9. W domach z poddaszem użytkowym Izolacja skosów i sufitu na poddaszu z wełny mineralnej grubości 30cm, suche tynki na ruszcie metalowym, podwójna płyta gipsowo-kartonowa, wyszpachlowane połączenia. 10. W domach parterowych izolacja z wełny mineralnej grubości 30 cm na stropie, nad kondygnacją mieszkalną **<u>Zagospodarowanie terenu działki:</u>** 1. Teren każdej działki ogrodzony siatką stalową, powlekaną w kolorze grafitowym, wysokość 120 cm. Od drogi osiedlowej furtka wejściowa szer. 110 cm i dwu skrzydłowa brama wjazdowa szer. 300cm, przygotowana instalacja elektryczna pod montaż automatu. Pomiędzy sąsiadującymi działkami ogrodzenie pojedyncze, wspólne. 2. Lampka zewnętrzna w okolicy furtki każdego z domów z czujnikiem zmierzchu, zasilana z instalacji domowej, oświetlająca obszar przed furtką. 3. W ogrodzeniu, od strony drogi osiedlowej, wydzielone żwirkiem miejsce na wystawienie worków z segregowanymi odpadami. 4. Dojścia do budynku i plac pod wiatą parkingową wyłożone kostką brukową np. szary Holland, podbudowa 30cm, obrzeża betonowe 6x20. Dojazd do budynku: wyżwirowany na podbudowie 30 cm i geowłókninie, obrzeże chodnikowe 6x20cm. 5. Opaska żwirowa gr. 5cm na geowłókninie wokół budynku szer. 30 cm, obrzeże Eco-board. 6. Stopień terenowy z kostki brukowej Holland gr. 4cm wraz z obrzeżem 6x20cm szarym przed oknem balkonowym z salonu, bez wykonania tarasów przed oknem balkonowym

		7. Wiata garażowa jednostanowiskowa w konstrukcji drewnianej, wykończona ażurowymi lamelami z wydzielonym schowkiem, impregnowana dwukrotnie lazurą ochronną w wyglądzie zbliżonym do prezentowanej w materiałach marketingowych. 8. Przyłącza wod-kan wykonane zgodnie z dokumentacją projektową i warunkami PUK Zabierzów. 9. Wykonanie instalacji elektrycznej WLZ od złącza w ogrodzeniu do budynku. 10. Niwelacja terenu, humusowanie materiałem rodzimym z terenu działki, posianie trawy
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	**Zagospodarowanie terenu części wspólne:** 1. Front osiedla od ul. Lipowej wyprofilowany, przykryty geowłókniną ogrodniczą, wysypany żwirkiem, przygotowany do nasadzeń. 2. Zjazd z drogi osiedlowej na drogę gminną wykonany z kostki brukowej wg. uzgodnień z gminą, bez bramy czy szlabanu. 3. Droga osiedlowa wewnętrzna o szerokości 5 metrów z warstwami: geowłóknina, podbudowa 25 cm frakcji 0-63 gr. + podbudowa 21 cm frakcji 0-31 gr.), druga geowłóknina, geokrata 4 cm np. geoSYSTEM G4 lub podobna o zbliżonych parametrach, zasypana grysem. Wzdłuż drogi krawężniki drogowe. Po drugiej stronie krawężników, wzdłuż drogi pasy zieleni przygotowane do nasadzeń (humusowanie, geowłóknina ogrodnicza, wysypany żwirek), od posesji oddzielone przegrodą z pcv np. "Eko bord. 4. Sieć kanalizacji sanitarnej i sieć wodociągowa wykonane zgodnie z projektem, warunkami technicznymi i uzgodnieniami z PUK Zabierzów. Zakres i etapowanie dopasowane do zadań inwestycyjnych opisanych w prospekcie. 5. Sieć energetyczna wykonana przez Tauron Dystrybucja S.A.
	Liczba lokali w budynku	jeden
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Jedno miejsce postojowe dla samochodu osobowego pod wiatą garażową.
	Dostępne media w budynku	• woda - woda zimna dla celów bytowo-gospodarczych doprowadzona będzie z projektowanej sieci wodociągowej przyłączem do budynku. • instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z budynku odbywać się będzie grawitacyjnie do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i dalej poprzez przepompownię ścieków do rurociągu tłocznego w ul. Lipowej. • instalacja kanalizacji deszczowej - wody opadowe z dachu projektowanych budynków za pomocą rynien i rur spustowych odprowadzane będą do szczelnego zbiornika wód opadowych o pojemności do 10m^3 (indywidualne dla każdego z budynków), woda nagromadzona powinna zostać wykorzystana do podlewania zieleni w okresach bezdeszczowych.

		• instalacje C.O. i CWU – grzanie wody poprzez pompę ciepła typu split z wykorzystaniem bufora i zbiornika na CWU. Osobne obiegi grzewcze dla ogrzewanie podłogowego i wody użytkowej. Instalacja wodna ogrzewania podłogowego w systemie rozdzielaczowym. • instalacja wentylacji mechanicznej - instalacja wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła wykorzystująca w tym celu rekuperator zlokalizowany w pomieszczeniu gospodarczym, głównym zadaniem systemu jest zapewnienie komfortu użytkownikom przez wymianę powietrza w pomieszczeniach i zapewnienie uwarunkowań higienicznych, • instalacje elektryczne oświetlenia podstawowego, zasilania gniazd wtykowych 230 V, zasilania obwodów jednofazowych 230V i trójfazowych 400V, ochrony od porażeń, odgromowa i połączeń wyrównawczych, • Instalacja telewizyjna: Gniazdo telewizyjne w salonie na parterze, oraz głównej sypialni. Kabel antenowy wyprowadzony pod dachówkę antenową. Po stronie nabywcy zakup, montaż konstrukcji i anteny i wykonanie podłączenia. • Instalacja internetowa: Gniazdo internetowe w salonie, sypialni głównej, oraz gabinecie na parterze. Wykonanie rury osłonowej z szafy teletechnicznej na parterze na zewnątrz budynku do wprowadzenia światłowodu przez wybranego operatora.
	Dostęp do drogi publicznej	Działka ew. nr 264 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Lipowa (nr działki 1/1). Dostęp budynku do drogi publicznej będzie odbywał się przez projektowany zjazd zwykły klasy B z drogi gminnej nr 601652K (dz. nr 1/1 – ul. Lipowa), następnie przez ciąg pieszo-jezdny biegnący po działce ew. nr 264 zakończony placem manewrowym. .
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	*nie dotyczy*	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych do których wykonania zobowiązuje się deweloper	.....	**<u>Zakres i standard prac wykończeniowych:</u>** **<u>Konstrukcja budynków:</u>** 1. Ściany fundamentowe wykonane z bloczków betonowych zalewanych betonem C20/25 (B25). Fundamenty wykonane z betonu: C20/25 (B25), zbrojenie ze stali A-IIIN 2. Izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych zewnętrznych – powłoka przeciwwodna Tytan na ścianach fundamentowych (bez izolacji pionowej z papy zgrzewalnej). Izolacja pionowa ścian zewnętrznych w miejscu połączenia izolacji poziomej z murowaną wykonana z powłoki Tytan lub podobnej wraz z wszpachlowaniem siatki – pas szerokości 60cm. 3. Izolacja przeciwwilgociowa pionowych ścian fundamentowych wewnętrznych – Dysperbit x 2. 4. Ocieplenie ścian fundamentowych styro-hard gr. 12 cm. Folia kubełkowa zabezpieczająca.

5. Izolacja pozioma parteru 1 x papa termozgrzewalna na podbetonce – tylko parter.
6. Ściany konstrukcyjne parteru i poddasza zewnętrzne i wewnętrzne z pustaków ceramicznych – np. Leier P+W klasy 150 gr. 18,8 cm. Ścianki działowe Leier P+W 8 cm murowane na zaprawie cementowej. Nadproża monolityczne żelbetowe.
7. Strop i schody żelbetowe zbrojone zgodnie z projektem budowlanym.
8. Konstrukcja dachu z drewna świerkowego impregnowana środkiem przeciwogniowym i przeciwgrzybicznym np. Fobos, folia dachowa o wysokiej paroprzepuszczalności Delta lub inna, dachówka płaska np. Creaton Kapstadt (lub podobna), kolor grafitowy, matowy wraz z kompletem akcesoriów dachowych, ława kominiarska, śniegołapy, obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej kolor grafitowy, rynny i rury spustowe okrągłe stalowe systemowe grafitowe.
9. W miejscu parkingowym wykonane stopy betonowe pod słupy wiaty - konsultacja z dostawcą wiat, Podobnie mocowanie dachu wiaty do ściany domu.

Wykończenie zewnętrzne budynku:

1. Stolarka PCV 3-szybowa, kolor grafitowy, dwustronny, okna otwieralno-uchylne, mikrowentylacja, bez kaset i rolet okiennych. Na piętrze okna ze stałym dolnym szkleniem.
2. Elewacja budynku - styropianowa, gr. 18 cm, metoda lekka mokra, wyprawa silikonowa, gr. 1,5 mm, boniowanie wg projektu. Jako dekory profile drewniane, czterostronnie strugane i szlifowane o przekroju ok. 25 x 65 mm, dwukrotnie impregnowane lazurą ochronną. Cokół z tynku strukturalnego.
3. Parapety zewnętrzne z ocynkowanej blachy stalowej powlekanej.
4. Drzwi wejściowe zewnętrzne do budynku zgodne z normą (Ud poniżej 1,3 W/(m2K)) w kolorze grafitowym, pełne.

Prace wewnętrzne stanu deweloperskiego

1. Izolacja pozioma parteru budynku – dysperbit x1, papa zgrzewalna x1 na całej powierzchni podłogi.
2. Instalacja elektryczna: ilość punktów elektrycznych zgodnie z projektem – bez osprzętu. Instalacja odgromowa z uziemieniem, tablica elektryczna zgodnie z projektem, bez instalacji telefonicznej. Wykonanie 1 miejsca zasilania trójfazowego w kuchni. Przygotowana instalacja elektryczna zewnętrzna do zasilenia sterowania domofonu, otwierania furtki oraz napędu do bramy w ogrodzeniu, bez montażu urządzeń. Przygotowany peszel od rozdzielni głównej w celu przyszłego poprowadzenia przewodów do instalacji fotowoltaicznej z miejscem w tablicy na zamontowanie dodatkowych bezpieczników. Wypusty elektryczne na elewacji zgodnie z projektem, bez montażu osprzętu, wyprowadzone kable do oświetlenia wejścia i wiaty, gniazdko elektryczne zewnętrzne. Doprowadzone zasilanie do zbiornika na wody deszczowe.
3. Instalacja wod-kan z rur PCV i PP zgodnie z projektem, bez dostawy i montażu stelaży do WC i bidetu. Jeden kran zewnętrzny. Zbiornik na deszczówkę 10m3 podłączony do rynien, z sygnalizatorem przepełnienia, pompą i zaworem umożliwiającym podłączenie węża. Na poziomie kanalizacyjnym zamontowany trójnik PCV fi 160 do późniejszego podłączenia rury spustowej z wiaty.
4. Instalacja telewizyjna: gniazdo telewizyjne w salonie na parterze, oraz głównej sypialni. Kabel antenowy wyprowadzony pod dachówkę antenową. Po stronie nabywcy zakup, montaż konstrukcji i anteny i wykonanie podłączenia.
5. Instalacja internetowa: gniazdo internetowe w salonie, sypialni głównej, oraz gabinecie na parterze. Wykonanie rury osłonowej z szafy teletechnicznej na parterze na zewnątrz budynku do wprowadzenia światłowodu przez wybranego operatora
6. Instalacja CO zgodnie z projektem, pompa ciepła z zasobnikiem 200l, instalacja ogrzewania podłogowego wraz z rozdzielaczami, w łazienkach dodatkowo elektryczne grzejniki ręcznikowe kolor biały.
7. Instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno - wywiewnej z rekuperatorem.
8. Tynki gipsowe we wszystkich pomieszczeniach na ścianach i sufitach. Bez parapetów wewnętrznych.
9. Wylewki cementowe wraz z izolacjami w pomieszczeniach grubości wg projektu. Styropian twardy jako izolacja termiczna i akustyczna, zbrojenie rozproszone fiber-mesch, folia czarna.
10. Izolacja skosów i sufitu na poddaszu z wełny mineralnej grubości 30cm, suche tynki na ruszcie metalowym, podwójna płyta gipsowo-kartonowa, łączenia płyt wyszpachlowane.

Zagospodarowanie terenu działki:

	1. Teren każdej działki ogrodzony siatką stalową, powlekaną w kolorze grafitowym, wysokość 120 cm. Od drogi osiedlowej furtka wejściowa szer. 110 cm i dwu skrzydłowa brama wjazdowa szer. 300cm, przygotowana instalacja elektryczna pod montaż automatu. Pomiędzy sąsiadującymi działkami ogrodzenie pojedyncze, wspólne. 2. Lampka zewnętrzna z czujnikiem zmierzchu w okolicy furtki każdego z domów z czujnikiem zmierzchu, zasilana z instalacji domowej, oświetlająca obszar przed furtką. 3. W ogrodzeniu, od strony drogi osiedlowej, wydzielone żwirkiem miejsce na wystawienie worków z segregowanymi odpadami. 4. Dojścia do budynku i plac pod wiatą parkingową wyłożone kostką brukową np. szary Holland, podbudowa 30cm, obrzeża betonowe 6x20. Dojazd do budynku: wyżwirowany na podbudowie 30 cm i geowłókninie, obrzeże chodnikowe 6x20cm. 5. Opaska żwirowa gr. 5cm na geowłókninie wokół budynku szer. 30 cm, obrzeże Eco-board. 6. Stopień terenowy z kostki brukowej Holland gr. 4cm wraz z obrzeżem 6x20cm szarym przed oknem balkonowym z salonu, bez wykonania tarasów przed oknem balkonowym. 7. Wiata garażowa jednostanowiskowa w konstrukcji drewnianej, wykończona ażurowymi lamelami z wydzielonym schowkiem, impregnowana dwukrotnie lazurą ochronną w wyglądzie zbliżonym do prezentowanej w materiałach marketingowych. 8. Przyłącza wod-kan wykonane zgodnie z dokumentacją projektową i warunkami PUK Zabierzów. 9. Wykonanie instalacji elektrycznej WLZ od złącza w ogrodzeniu do budynku. Niwelacja terenu, humusowanie materiałem rodzimym z terenu działki, posianie trawy. **<u>Zagospodarowanie terenu części wspólne:</u>** 1. Front osiedla od ul. Lipowej wyprofilowany, przykryty geowłókniną ogrodniczą, wysypany żwirkiem, przygotowany do nasadzeń. 2. Zjazd z drogi osiedlowej na drogę gminną wykonany z kostki brukowej wg. uzgodnień z gminą, bez bramy czy szlabanu 3. Droga wewnętrzna osiedlowa o szerokości 5 metrów z warstwami: geowłóknina, podbudowa 25 cm frakcji 0-63 gr. + podbudowa 21 cm frakcji 0-31 gr.), druga geowłóknina, geokrata 4 cm np. geo SYSTEM G4 max 450ton/m2 lub podobna o zbliżonych parametrach, zasypana grysem. Wzdłuż drogi krawężniki drogowe. Po drugiej stronie krawężników, wzdłuż drogi pasy zieleni przygotowane do nasadzeń (humusowanie, geowłóknina ogrodnicza, wysypany żwirek), od posesji oddzielone "Eco-bordem". 4. Sieć kanalizacji sanitarnej i sieć wodociągowa wykonane zgodnie z projektem, warunkami technicznymi i uzgodnieniami z PUK Zabierzów. Zakres i etapowanie dopasowane do zadań inwestycyjnych opisanych w prospekcie. 5. Sieć energetyczna wykonana przez Tauron Dystrybucja S.A.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	*nie dotyczy*
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	*nie dotyczy*
Informacje o lokalu użytkowym nabywany m równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	*nie dotyczy*
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	*nie dotyczy*
Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności	*nie dotyczy*

lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

PREZES ZARZĄDU

Janusz Hajna

Załączniki:

1. Rzuty kondygnacji i przekroju Budynku

2. Wzór umowy deweloperskiej

3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).