

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	S-GRUPA sp. z o.o. KRS: 0001124877	
Adres	Ul. Srebrna 6, 30-394 Kraków	
Numer NIP REGON	NIP 6762676213	REGON 529582656
Numer telefonu	511-898-168	
Adres poczty elektronicznej	biuro@s-grupa.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.s-grupa.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	Niepołomice, ul. Łanowa 1X, 1Y, 1Z, 1W
Data rozpoczęcia	28.02.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	01.01.2024
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----

Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

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 i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Zielonki, ul. Lawendowa Działki nr 1481/2, 1481/3 obr.0018, Zielonki
Numer księgi wieczystej	1481/2: KR1P/00694145/4 1483/3: KR1P/00344585/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	wolne od obciążeń
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

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.

wpływających na warunki życia ³⁾	W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się tereny o przeznaczeniu MN, ZS, KDD, KDW. Od strony południowej zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej. Od strony zachodniej, znajduje się plac zabaw oraz boisko, a także droga gminna Od strony północnej-brak zabudowy, tereny o przeznaczeniu MN-pod zabudowę jednorodzinna Od strony zachodniej- droga techniczna wojewódzka a w dalszej odległości Trasa Wolbromska	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Plan ogólny nie został jeszcze uchwalony, natomiast dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim uchwalona została UCHWAŁA NR XXXVIII/34/2018 RADY GMINY ZIELONKI z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki” UCHWAŁA NR XXVIII/39/2021 RADY GMINY ZIELONKI z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zielonki https://rastry.gison.pl/mpzp-public/zielonki/uchwaly/2018_tekst_studium.pdf https://bip.malopolska.pl/gzielonki,a,1953688,uchwala-nr-xxviii392021-rady-gminy-zielonki-z-dnia-17-czerwca-2021-r-w-sprawie-zmiany-studium-uwarun.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr IX/55/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 czerwca 2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki. UCHWAŁA NR XIV/26/2020 RADY GMINY ZIELONKI z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia

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

		zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki zatwierdzonego uchwałą IX/55/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 czerwca 2007 r. https://rastry.gison.pl/mpzp-public/zielonki/uchwaly/U_06_2007_5_5_IX.pdf https://rastry.gison.pl/mpzp-public/zielonki/uchwaly/U_2020_26_XI_V.pdf
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	UCHWAŁA NR XXXII/452/17 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 23 stycznia 2017 roku w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw https://bip.malopolska.pl/umwm,a,1283900,uchwala-nr-xxxii45217-sejmiku-wojewodztwa-malopolskiego-z-dnia-23-stycznia-2017-r-w-sprawie-wprowadze.html Uchwała Nr LIX/842/22 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 września 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/452/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego

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

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

		ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw https://bip.malopolska.pl/umwm,a,2169168,uchwala-nr-lix84222-sejniku-wojewodztwa-malopolskiego-z-dnia-26-wrzesnia-2022-r-w-sprawie-zmiany-uch.html
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	06.MN.1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 06.ZS.1- tereny zieleni strefowej KDD- tereny tras komunikacyjnych i dróg publicznych
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa tego parametru
	Maksymalna wysokość zabudowy	9m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	3/lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 11 Na terenach objętych planem wprowadza się zakaz: 1. 1) lokalizacji inwestycji - przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi - wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyjątkiem: inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, stacji paliw /pod warunkiem wykonania badań hydrogeologicznych przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę/ oraz inwestycji celu publicznego; 2) lokalizacji obiektów usługowych wielkopowierzchniowych, których powierzchnia sprzedażowa przekracza 1000m², z wyjątkiem usług handlu spożywczego, dla których powierzchnia sprzedaży przekracza

		200m² ; 4) hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym i przemysłowym oraz stosowania silnie toksycznych środków ochrony roślin; 5) wykonywania niekorzystnych przekształceń terenu oraz powierzchni gruntów w sposób powodujący niekorzystną zmianę gospodarki wodnej,/ zasypywania rowów odwadniających itd. /; 6) lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym, z wyjątkiem terenów, dla których taki rodzaj zabudowy został określony jako przeznaczenie podstawowe. 3. Na obszarze gminy na podstawie art. 113, 114 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów należy przyjmować najniższy poziom hałasu ustalony dla funkcji dominującej: a) dla zabudowy mieszkaniowej (MW, MN, MNU) – tereny, których przeznaczeniem jest mieszkalnictwo, § 12 1. Ze względu na lokalizację całego obszaru planu w granicach zbiornika wód podziemnych G.Z.W.P Nr 326 „Krzyszowice – Pilica” ustala się zakaz: 1) wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do ziemi, wód powierzchniowych oraz do poziomów wodonośnych wód podziemnych, 2) lokalizowania wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, 3) gromadzenia odpadów na brzegach i w korytach cieków, 4) przetwarzania i gromadzenia w celu przetwarzania odpadów niebezpiecznych, 5) wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowych dróg wymienionych w § 31 ust. 1 bez ich
--	--	---

		wcześniejszego oczyszczenia, 6) lokalizowania stacji paliw płynnych bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonej działalności i w przypadku ewentualnych awarii. 7) Dla terenów gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych RS, wszystkie budowle i urządzenia do produkcji rolnej, a zwłaszcza zwierzęcej należy realizować w sposób gwarantujący ochronę przed przedostawaniem się do ziemi płynnych zanieczyszczeń z prowadzonej działalności, w tym m.in. odchodów zwierzęcych, odcieków z silosów itp. § 13 3. Ze względu na zapewnienie równowagi i łączności ekologicznej pomiędzy poszczególnymi obszarami, ochronę wartości krajobrazowych, kulturowych i przestrzennych wyklucza się realizację ogrodzeń w formie litych murów, oraz innych nie ażurowych elementów budowlanych. 4. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację szlaków turystycznych, szlaków rowerowych, ścieżek dydaktycznych, tras jazdy konnej. § 46 W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się co następuje: 1. W zakresie rozwiązań ogólnych: 1) wprowadza się obowiązek podłączenia istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego do zbiorczego systemu kanalizacji. W ekonomicznie i technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość objęcia niektórych obiektów systemem indywidualnym lub grupowym odprowadzenia ścieków. Warunkiem niezbędnym w tych przypadkach będzie konieczność zastosowania takich rozwiązań technologicznych, które nie wpłyną negatywnie na
--	--	--

		środowisko; 2) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód i gruntu, a rolnicze ich wykorzystanie może być dokonane jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi; 2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania wód deszczowych: 3) obowiązuje zakaz likwidacji rowów odwadniających i melioracyjnych występujących na terenie objętym planem. W zakresie elektroenergetyki ustala się co następuje: 1. W zakresie systemu ponadlokalnego: 2) pozostawia się wzdłuż w/wym. Linii 220 i 110 kV zgodnie z przepisami Polskiej Normy E/98-05100-1 pasy terenu, w których obszar lokalizacji budynku, krawędzie balkonów, tarasów, dachy wykorzystywane jako tarasy oraz inne płaszczyzny poziome przeznaczone na pobyt ludzi na czas dłuższy niż na 8 godz./na dobę znajdowały się będą w odległościach nie mniejszych od skrajnego przewodu niż 26.0 m – dla linii 220 kV i 14.5 m dla linii 110 kV. W/wym. odległości w każdym przypadku zapewniają brak przekroczenia dopuszczalnych wielkości natężenia pola elektromagnetycznego. Inne – mniejsze niż w/wym. odległości (26.0 i 14.5 m) – lokalizacje budynków wymagają dokonania pomiarów natężeń pola elektromagnetycznego i spełnienia wymogów każdorazowo określanych przez użytkownika linii. 3) zabrania się sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu. § 51 Gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych – zgodnie z ustaleniami Gminnego Planu Gospodarki Odpadami przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zielonki nr
--	--	--

		XXXIII/9/2005 z dnia 3.02.2005 r.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy. Teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
	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	§ 48 2) pozostawia się wzdłuż w/wym. Linii 220 i 110 kV zgodnie z przepisami Polskiej Normy E/98-05100-1 pasy terenu, w których obszar lokalizacji budynku, krawędzie balkonów, tarasów, dachy wykorzystywane jako tarasy oraz inne płaszczyzny poziome przeznaczone na pobyt ludzi na czas dłuższy niż na 8 godz./na dobę znajdowały się będą w odległościach nie mniejszych od skrajnego przewodu niż 26.0 m – dla linii 220 kV i 14.5 m dla linii 110 kV. W/wym. odległości w każdym przypadku zapewniają brak przekroczenia dopuszczalnych wielkości natężenia pola elektromagnetycznego. Inne – mniejsze niż w/wym. odległości (26.0 i 14.5 m) – lokalizacje budynków wymagają dokonania pomiarów natężeń pola elektromagnetycznego i spełnienia wymogów każdorazowo określanych przez użytkownika linii. 3) zabrania się sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	„dojazdach niewydzielonych” - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Przebieg tych dojazdów może być korygowany na etapie regulacji i podziału własności. Dla dojazdów niewydzielonych w planie nie istnieje konieczność przejścia ich przez Gminę w rozumieniu przepisów odrębnych; „drodze wewnętrznej” – należy przez to rozumieć drogi ogólnodostępne

		nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych (drogi dojazdowe w osiedlach mieszkaniowych, drogi do gruntów rolnych i leśnych). Dla dróg wewnętrznych w osiedlach mieszkaniowych i dojazdach do budynków przyjmuje się ustalenia dotyczące parametrów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. § 13 ust. 5 pkt 6 „6) w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy zabudowy jednorodzinnej z usługami /MN, MNU/, oraz budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolem RS oraz dla zabudowy wielorodzinnej /MW/, dla zapewnienia właściwego funkcjonowania zamierzenia inwestycyjnego należy uwzględnić: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: 3 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, realizowane jako miejsca naziemne lub w garażach,
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 44 1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie spełnienia wymogów sanitarnych ustala się objęcie całego obszaru opracowania planu zasadami uzbrojenia terenu w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia. 2. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania ustala się: 1) utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji; 2) prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic, dojść pieszych i pieszo jezdnych oraz w terenach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w rozdziale III niniejszej uchwały pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu; 3) uściślenie lokalizacji urządzeń i

		sieci lokalnej infrastruktury technicznej / w tym jej rozwinięcia poza przebiegami określonymi w rysunku planu / następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji. Szczegółowy przebieg planowanych sieci lokalnej infrastruktury technicznej zostanie określony w projekcie budowlanym, a ustalony w decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji; 4) w granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu podziemnych i naziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do funkcjonowania inwestycji zlokalizowanych na tym terenie; 5) realizacja niepokazanych na rysunku planu elementów uzbrojenia technicznego, a wynikających z nowych podziałów nieruchomości lub ostatecznie zdefiniowanego programu inwestycyjnego jest dopuszczona pod warunkiem zastosowania zasad uzbrojenia terenu wynikających z niniejszego planu; 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności realizacji zabudowy na obszarze objętym planem. § 45 W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się co następuje: 1. W odniesieniu do zasad ogólnych: 1) przyjmuje się, że wszyscy odbiorcy znajdujący się w granicach opracowania planu zaopatrywani będą w wodę z sieci wodociągowych lub ujęć własnych; 2) utrzymuje się i zachowuje istniejący sposób zaopatrzenia w wodę oparty na poborze wody ze studni głębinowych w Bibicach i Zielonkach, funkcjonowaniu systemu wodociągu „Bibice – Węgrzce – Zielonki” i zakupie wody z wodociągu m. Krakowa; 3) zachowuje się możliwość dalszego korzystania z eksploatowanych obecnie indywidualnych ujęć wody. 2. W zakresie rozwiązań
--	--	---

		szczególowych: 1) zapewnia się możliwość rozbudowy i modernizacji funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) zapewnia się możliwość zlokalizowania nowych sieci do obszarów obecnego nowego zainwestowania oraz obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic i w terenach, gdzie nie będą naruszać ustaleń planu. Zakłada się, że uściślenia tras sieci oraz lokalizacji obiektów i urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego. § 46 W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się co następuje: 1. W zakresie rozwiązań ogólnych: 1) wprowadza się obowiązek podłączenia istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego do zbiorczego systemu kanalizacji. W ekonomicznie i technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość objęcia niektórych obiektów systemem indywidualnym lub grupowym odprowadzenia ścieków. Warunkiem niezbędnym w tych przypadkach będzie konieczność zastosowania takich rozwiązań technologicznych, które nie wpłyną negatywnie na środowisko; 2) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód i gruntu, a rolnicze ich wykorzystanie może być dokonane jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) przyjmuje się, że obowiązującymi systemami kanalizacji w granicach opracowania planu będzie system rozdzielczy; 4) zakłada się możliwość rozbudowy sieci kanałowych (grawitacyjnych i tłocznych) oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne ścieków) w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i
--	--	---

		ulic oraz w terenach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w rozdziale III niniejszej uchwały. Warunkiem koniecznym w tym przypadku jest brak naruszenia pozostałych ustaleń planu. 2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania wód deszczowych: 1) dla ciągów komunikacyjnych klasy KDZ, KDL, KDD, a także powierzchni utwardzonych parkingów w terenach zabudowy usługowej i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej obowiązuje realizacja kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń i separatory substancji ropopochodnych; 2) dla pozostałych terenów obowiązuje zasada powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i wprowadzania ich do odbiorników lub do gruntu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych; 3) obowiązuje zakaz likwidacji rowów odwadniających i melioracyjnych występujących na terenie objętym planem. 3. W zakresie rozwiązań szczegółowych: 1) utrzymuje się istniejący system kanalizacji w obszarze opracowania planu oparty na lokalnej oczyszczalni ścieków BOS 100 w Zielonkach, zakładając jego funkcjonowanie do czasu zrealizowania zakresu sieci i urządzeń pozwalających na włączenie ścieków do sieci kanalizacji m. Krakowa w oś. Prądnik Biały. Dopuszcza się jego rozbudowę do wielkości 740m³/dobę w oparciu o „Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych”; 2) zapewnia się możliwość rozbudowy istniejącego systemu kanalizacji umożliwiających przyjęcie ścieków z zachodniej części obszaru gminy tj. miejscowości: Przybysławice, Januszowice, Trojanowice, Brzozówka, Zielonki, Pękowice i w okresie perspektywnym z miejscowości Grębyńce i Korzkiew; 3) wskazuje się trasy projektowanych kanałów określających zasady skanalizowania
--	--	---

		poszczególnych obszarów, z zastrzeżeniem, że trasy nie zostały wyznaczone w sposób jednoznacznie obligatoryjny i mogą być korygowane i uściślane w fazie projektowania inwestycyjnego. § 48 W zakresie elektroenergetyki ustala się co następuje: 1. W zakresie systemu ponadlokalnego: 1) zachowuje się i utrzymuje przebiegające przez obszar opracowania planu napowietrzne linie elektroenergetyczne: - 220 kV relacji Siersza – Lubocza, Siersza – Klikowa, - 110 kV relacji Skawina – Prądnik Biały, - 110 kV relacji Prądnik Biały – Lubocza, - 110 kV relacji Prądnik Biały – Trzebinia; 2) pozostawia się wzdłuż w/wym. Linii 220 i 110 kV zgodnie z przepisami Polskiej Normy E/98-05100-1 pasy terenu, w których obszar lokalizacji budynku, krawędzie balkonów, tarasów, dachy wykorzystywane jako tarasy oraz inne płaszczyzny poziome przeznaczone na pobyt ludzi na czas dłuższy niż na 8 godz./na dobę znajdowały się będą w odległościach nie mniejszych od skrajnego przewodu niż 26.0 m – dla linii 220 kV i 14.5 m dla linii 110 kV. W/wym. odległości w każdym przypadku zapewniają brak przekroczenia dopuszczalnych wielkości natężenia pola elektromagnetycznego. Inne – mniejsze niż w/wym. odległości (26.0 i 14.5 m) – lokalizacje budynków wymagają dokonania pomiarów natężeń pola elektromagnetycznego i spełnienia wymogów każdorazowo określanych przez użytkownika linii. 3) zabrania się sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu. 2. W zakresie systemu lokalnego 1) zachowuje się i utrzymuje
--	--	---

		pracujący w obszarze opracowania planu system zasilania elektroenergetycznego (stacje transformatorowe SN/NN, sieci SN i NN); 2) w liniach rozgraniczających drogi na terenie zabudowanym, w obszarach, których podstawowe i dopuszczalne funkcje określono w rozdziale III niniejszej uchwały zapewnia się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci SN i NN niezwiązanej z funkcją komunikacyjną drogi,. Zaleca się w największym stopniu stosowanie linii energetycznych w wykonaniu kablowym; 3) przyjmuje się, że ustalenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych i linii SN/NN następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego zgodnie z warunkami technicznymi z zapewnieniem dojazdu od drogi publicznej; 4) przyjmuje się zasady rozwiązania elektroenergetyki określone w przyjętych założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Uchwała nr XV/12/2004 Rady Gminy Zielonki z dnia 25 marca 2004 r. § 49 W zakresie ciepłownictwa ustala się co następuje: 1) zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania tj. lokalne kotłownie, małe kotły domowe, piece węglowe przy systematycznych działaniach na rzecz eliminacji gorszych gatunków węgla; Zakłada się, że docelowo zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie paliw niskoemisyjnych. 2) przyjmuje się, że w pełni uzasadnione stwarzanie zachęt dla racjonalizowania zużycia energii na cele ogrzewania przez wprowadzanie automatyki pogodowej, docieplanie ścian, stropów, uszczelnianie stolarki itp. oraz do stosowania w coraz większym zakresie paliw ekologicznych; 3) przyjmuje się zasady rozwiązania gazownictwa określone w przyjętych
--	--	---

		założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Uchwała nr XV/12/2004 Rady Gminy Zielonki z dnia 25 marca 2004 r; § 50 W zakresie telekomunikacji i łączności ustala się co następuje: 1) zapewnia się możliwość lokalizowania nowych sieci teletechnicznych w obrębie linii regulacyjnych tras komunikacyjnych i w obszarach, gdzie nie będą naruszać ustaleń planu. 2) zapewnia się możliwość organizacji telefonii bezprzewodowej dopuszczając możliwość zlokalizowanie obiektów i urządzeń tej branży w miejscach nie powodujących naruszenia ustaleń planu. Uściślenie lokalizacji urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego; 3) przyjmuje się, że potrzeby mieszkańców i podmiotów w zakresie łączności przewodowej i bezprzewodowej zaspokajane będą przez funkcjonujących na rynku w tym rejonie operatorów; 4) zachowuje się i utrzymuje istniejące w obszarze opracowania planu funkcjonujące urządzenia i sieci łączności dopuszczając możliwość ich przebudowy w celu dostosowania do nowego zagospodarowania.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	06.MN.1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 06.ZS.1, 35.ZS.1- tereny zieleni strefowej KDD- tereny tras komunikacyjnych i dróg publicznych KDW- tereny tras komunikacyjnych i dróg wewnętrznych 35.MNU.1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Plan miejscowy nie określa tego parametru

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

	Maksymalna wysokość zabudowy	9m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN-60%, MNU-50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy zabudowy jednorodzinnej z usługami /MN, MNU/, oraz budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolem RS oraz dla zabudowy wielorodzinnej /MW/, dla zapewnienia właściwego funkcjonowania zamierzenia inwestycyjnego należy uwzględnić: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: 3 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, realizowane jako miejsca naziemne lub w garażach, c) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami w parterach MNU: 3 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, realizowane jako miejsca naziemne lub w garażach oraz 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione, realizowane jako miejsca naziemne lub w garażach e) w ramach miejsc postojowych określonych w pkt 6 lit. c i d, nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4 % liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko, z zastrzeżeniem lit. f, f) stanowiska o których mowa w lit. e, nie dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy.

	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1km od przedmiotowej inwestycji brak terenów pod budowę: cmentarzy, spalarni śmieci, wysypisk śmieci, oczyszczalni ścieków. W promieniu j.w. realizowane są inwestycje w ramach obwodnicy Zielonek (tzw. Droga Wolbromska), drogi S-7 (tzw. Północna Obwodnica m. Krakowa) oraz węzła łączącego te drogi. Teren znajduje się w obszarze strefy lotniczej Balic. Obszar do 1km znajduje się w zasięgu MPZP: 1. UCHWAŁA NR XCI/1218/10 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dolina Prądnika”. ZPR. 1- ZPR. 7 – tereny ogólnodostępnej zieleni parku rzeczno;

⁵⁾ 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.

		WS. 1, WS. 2, WS. 3 – tereny wód powierzchniowych 2. UCHWAŁA NR LXVIII/1929/21 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 6 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Łokietka - Glogera”. a) MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną, b) MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4, MN/U.5, MN/U.6, MN/U.7 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi, c) MN/MWn.1, MN/MWn.2, MN/MWn.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, d) MWn.1, MWn.2, MWn.3, MWn.4, MWn.5, MWn.6, MWn.7, MWn.8, MWn.9, MWn.10, MWn.11, MWn.12, MWn.13, MWn.14, MWn.15, MWn.16, MWn.17, MWn.18, MWn.19, MWn.20, MWn.21, MWn.22, MWn.23, MWn.24, MWn.25 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, e) MWn/U.1, MWn/U.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności z usługami, lub budynkami usługowymi, i) Uo.1 – Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z
--	--	--

		zakresu edukacji, oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi, j) ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.24 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, k) ZP.7, ZP.8, ZP.9, ZP.10, ZP.11, ZP.12, ZP.13, ZP.14 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod parki, skwery, zieleńce, zieleń towarzyszącą terenom komunikacyjnym, l) ZP.15, ZP.16, ZP.17 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleń towarzyszącą ciekom i rowom melioracyjnym, m) ZP.18, ZP.19, ZP.20, ZP.21, ZP.22, ZP.23 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną, 3. UCHWAŁA NR XLVII/1291/20 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 14 października 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – A-B”. a) MN/U.1 i MN/U.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi, b) MW/U.1 - MW/U.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi, d) ZPo.1 - ZPo.7 - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, e) ZPz.1 - Teren zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce, tereny zamknięte (TZ.1 - TZ.5); 4. UCHWAŁA NR XCII/2414/18 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
--	--	---

		obszaru „Tonie -Wschód”. a) MN.1 – MN.11 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną, c) MN/U.1 – MN/U.14 – Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi, f) U.1 – U.4 - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, 5. UCHWAŁA NR XCII/2413/18 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód”. a) MN.1 – MN.23 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną, b) MN/U.1 – MN/U.12 – Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi, c) MWi.1 – MWi.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, 6. Uchwała Nr IX/55/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 czerwca 2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki: a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; c) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; d) U – tereny zabudowy usługowej; e) R – tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych,
--	--	---

		łąkach, pastwiskach, sadach; j) ZS – tereny zieleni strefowej;
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	W promieniu 1km od przedmiotowej inwestycji brak terenów pod budowę: cmentarzy, spalarni śmieci, wysypisk śmieci, oczyszczalni ścieków.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Wydane decyzje na obszarze do 1km od planowanej inwestycji dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, usługowych.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zachodnia obwodnica Zielonek OO.4210.21.2016.JS 2016-12-13 Budowa nowej drogi startowej na lotnisku Kraków – Balice WOO-I.420.67.2018.JO; OO.4230.1.2016.JS 2016-09-06
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	W promieniu 1km od inwestycji brak takowych obszarów
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	W promieniu j.w. realizowane są inwestycje w ramach obwodnicy Zielonek (tzw. Droga Wolbromska), drogi S-7 (tzw. Północna Obwodnica m. Krakowa) oraz węzła łączącego te drogi.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
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.III-W.1.285.2025 z dnia 28.03.2025r, wydana przez Starostę Krakowskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	28.03.2025r.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	01.10.2025 – 31.12.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki w zabudowie bliźniaczej, odległość pomiędzy parami budynków- 2,70 m

* Niepotrzebne skreślić.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU¹⁾ z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z późn. zm. oraz PN-ISO: 9836 zestawienie powierzchni, przy czym: – 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, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy, – powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, – 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, – przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne, środki nabywców, kredyt deweloperski
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Łącki Bank Spółdzielczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* TAK	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* NIE
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W sytuacji korzystania z kredytu deweloperskiego, zabezpieczenie na działce – zwolnienie przed przeniesieniem własności.	
Nazwa instytucji zapewniającej	Nie dotyczy.	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

bezpieczeństwo środków nabywcy			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Do	ZAKRES
		01.10.2025	Rozpoczęcie robót
	ETAP I - 18%	31.03.2026	Fundamenty - budynek 1-2
			Stan surowy otwarty - budynek 1-2
			Fundamenty - budynek 3-4
			Fundamenty - budynek 5-6
			Fundamenty - budynek 7-8
	ETAP II - 30%	30.06.2026	Stan surowy zamknięty - budynek 1-2
	ETAP III - 55%	30.09.2026	Instalacje wewnętrzne, elewacje, tynki, wylewki - budynek 1-2
			Stan surowy otwarty - budynek 3-4
			Stan surowy zamknięty - budynek 3-4
			Stan surowy otwarty - budynek 5-6
			Stan surowy zamknięty - budynek 5-6
			Stan surowy otwarty - budynek 7-8
	Etap IV - 70%	31.12.2026	Stan deweloperski - budynek 1-2
			Instalacje wewnętrzne, elewacje, tynki, wylewki - budynek 3-4
			Instalacje wewnętrzne, elewacje, tynki, wylewki - budynek 5-6
	Etap V - 90%	30.06.2027	Stan surowy zamknięty - budynek 7-8
			Stan deweloperski - budynek 3-4
			Stan deweloperski - budynek 5-6
	Etap VI - 100%	30.09.2027	Instalacje wewnętrzne, elewacje, tynki, wylewki - budynek 7-8
			Stan deweloperski - budynek 7-8
			Zagospodarowanie terenu
			Ogrodzenia
			Drogi, dojścia, zjazdy
			Zakończenia robót.
		31.12.2027	Zakończenie procesu uzyskania pozwolenia na użytkowanie
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie jedynie w przypadkach: a) zmian wynikających z przepisów ustawy o podatku VAT, a wprowadzonych w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i w tym przypadku zmiana dotyczyć będzie wyłącznie stawki tego podatku, podatku VAT. b) wprowadzenia zmian zakresu robót w budynku oraz zlecenia robót dodatkowych przez stronę nabywającą i w tym przypadku zmiana ceny nastąpi na skutek faktycznie wykonanych zmian i ich wyceny kosztorysem powykonawczym, sporządzonym wg stawek obowiązujących w rozliczeniach pomiędzy wykonawcą a deweloperem. Wszelkie zmiany dotyczące wysokości ostatecznej ceny zostaną uwzględnione przy określeniu wysokości ostatniej raty tej ceny. c) różnicy między powierzchnią lokalu mieszkalnego, określoną w dokumentacji projektowej, a rzeczywistą powierzchnią lokalu mieszkalnego - liczoną z wyprawami tynkarskimi – większą niż 2%, wówczas strony niniejszej umowy rozliczą ewentualną różnicę powierzchni według obmiaru powykonawczego, przyjmując za podstawę rozliczenia cenę jednostkową netto 1 m² lokalu mieszkalnego przy czym jeżeli powierzchnia lokalu będzie mniejsza od powierzchni określonej w dokumentacji projektowej, na skutek zgłoszonych przez stronę nabywającą zmian układu pomieszczeń, cena za przedmiotowy lokal nie ulegnie zmianie.		

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)

Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

I

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Przedmiotu Umowy Deweloperskiej lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Przedmiotu Umowy Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

3. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę w formie prawem przewidzianej na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, zwanej dalej Roszczeniem wpisanego na jego rzecz na podstawie zawartej umowy deweloperskiej.

4. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od przedmiotowej umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia wpisanego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Podstawą wykreślenia Roszczenia przez Dewelopera jest oświadczenie Dewelopera złożone przynajmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, iż Deweloper odstąpił od umowy deweloperskiej oraz zawierające, jako integralną część, wezwanie skierowane przez Dewelopera do Nabywcy do wykonania zobowiązania, bądź zobowiązań powstałych na podstawie niniejszej umowy.

II.

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy,

3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z Załącznikami;

4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;

6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 5 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120

	(stu dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie Roszczenia (złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi). 5. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie Roszczenia (złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi). 6. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku skutecznego odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. III. 1. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia przez którąkolwiek ze stron umowy, Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą w wykonaniu umowy kwotę w jej nominalnej wysokości. Zwrot nastąpi w terminie 3 (trzech) miesięcy, albo od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, albo od daty doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy; oświadczeń złożonych w formie prawem przewidzianej.
--	--

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... 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.

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, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez

spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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.