

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu

21.05.2026

## PROSPEKT INFORMACYJNY



**ZIEŁONE  
KOŹMICE**

### CZEŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	Vista Property spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS nr : 0001117468
Adres	32 – 020 Wieliczka, ulica Sikorskiego 5
Numer NIP i REGON	NIP: 6832139102      REGON: 529197906
Numer telefonu	+48 507 89 69 01
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:kontakt.vistaproperty@gmail.com">kontakt.vistaproperty@gmail.com</a>
Numer faksu	-----
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.vistaproperty.pl">www.vistaproperty.pl</a>

## 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	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania pozwolenia na użytkowanie	-----

#### PRZYKŁADY INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania pozwolenia na użytkowanie	-----

#### PRZYKŁADY OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania pozwolenia 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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	działki nr: 123/1, 124 obr. 0015 Koźmice Wielkie gmina Wieliczka
Numer księgi wieczystej	KR11/00044462/4
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 <sup>2</sup>	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	Działka nr 148 Koźmice Wielkie gmina Wieliczka: droga powiatowa nr 2032K Pawlikowice - Koźmice Wielkie. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkalna jednorodzinna.

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

2 W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy Wieliczka jest w trakcie sporządzania: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uchwała nr V/43/2024 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 8 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Wieliczka.  <a href="https://bip.malopolska.pl/api/files/553026">https://bip.malopolska.pl/api/files/553026</a></li> </ul>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie inwestycji obowiązuje plan zagospodarowania: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uchwała Nr XVII/232/2016 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „B” (z późniejszymi zmianami).</li> <li>• uchwała nr LIV/663/2018 rady miejskiej w Wieliczce z dnia 11 września 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy wieliczka – obszar „b”.  <a href="https://www.wieliczka.eu/pl/202571/0/plan-b.html">https://www.wieliczka.eu/pl/202571/0/plan-b.html</a></li> </ul>
	Miejscowy plan odbudowy	-----

	Inne <sup>4</sup>	-----
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p><b>Działka nr 123/1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 135 MN.1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• KDW drogi wewnętrzne</li> </ul> <p><b>Działka nr 124:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 135 MN.1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> </ul>
	Maksymalna intensywność zabudowy	wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 30%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 30%
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	łączna powierzchnia obiektów i urządzeń z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 40% wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania; <ul style="list-style-type: none"> <li>• KDW – nie dotyczy</li> </ul>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 135 MN.1</li> <li>a) 11 m dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i inwentarskich</li> <li>b) 5 m dla budynków garażowych</li> <li>• KDW – nie dotyczy</li> </ul>

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

- 1) Dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych 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.

<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 135 MN.1 – 70%</li> <li>• KDW – nie dotyczy</li> </ul>
<p>Minimalna ilość miejsc parkingowych</p>	<p>Minimalna ilość miejsc parkingowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 135 MN.1 – 1 miejsce postojowe lub 1 garaż na 1 dom jednorodzinny</li> <li>• KDW – nie dotyczy</li> </ul>
<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, poprzez:</p> <p>1) nakazy:</p> <p>a) ochrony walorów przyrodniczych poprzez zachowanie naturalnego charakteru terenów w obrębie strefy ekologicznej, o zasięgu określonym na rysunku planu, obejmującej tereny lasów, użytków zielonych, lokalnie upraw polowych, zieleni towarzyszącej dolinom rzek, potoków i cieków - w celu ukształtowania obszarów trwałych powiązań między kompleksami zieleni nieurządzonej,</p> <p>b) wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania zgodnie ze wskaźnikami terenu biologicznie czynnego oraz wskaźnikami dopuszczalnej powierzchni zainwestowania- wyznaczonymi dla poszczególnych terenów,</p> <p>c) maksymalnej ochrony zieleni przy podejmowaniu działań inwestycyjnych, poprzez zachowanie i wkomponowanie drzew i zbiorowisk roślinnych w teren inwestycji, o ile nie uniemożliwia to realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu,</p> <p>d) ochrony pomników przyrody na podstawie przepisów odrębnych,</p> <p>e) korzystania z zasobów wód zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>f) ochrony rowów odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>g) ochrony istniejących otulin biologicznych cieków wodnych i zbiorników wodnych,</p> <p>h) stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących negatywne oddziaływanie dla zabudowy przewidzianej na stały pobyt ludzi znajdującej się w zasięgu przekroczeń dopuszczalnych poziomów</p>

<p>1. Nazwa i adres inwestora</p> <p>2. Nazwa i adres wykonawcy</p> <p>3. Nazwa i adres projektanta</p> <p>4. Nazwa i adres nadawcy</p> <p>5. Nazwa i adres odbiorcy</p> <p>6. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>7. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>8. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>9. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>10. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>11. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>12. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>13. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>14. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>15. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>16. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>17. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>18. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>19. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>20. Nazwa i adres wykonawcy robót</p>	<p>1. Nazwa i adres inwestora</p> <p>2. Nazwa i adres wykonawcy</p> <p>3. Nazwa i adres projektanta</p> <p>4. Nazwa i adres nadawcy</p> <p>5. Nazwa i adres odbiorcy</p> <p>6. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>7. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>8. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>9. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>10. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>11. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>12. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>13. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>14. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>15. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>16. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>17. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>18. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>19. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>20. Nazwa i adres wykonawcy robót</p>	<p>1. Nazwa i adres inwestora</p> <p>2. Nazwa i adres wykonawcy</p> <p>3. Nazwa i adres projektanta</p> <p>4. Nazwa i adres nadawcy</p> <p>5. Nazwa i adres odbiorcy</p> <p>6. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>7. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>8. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>9. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>10. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>11. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>12. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>13. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>14. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>15. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>16. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>17. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>18. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>19. Nazwa i adres wykonawcy robót</p> <p>20. Nazwa i adres wykonawcy robót</p>	<p>hałasu,</p> <p>i) sytuowania nowo projektowanych budynków podlegających ochronie akustycznej w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu; w przypadku dopuszczenia planowanej zabudowy w zasięgu oddziaływania akustycznego należy stosować skuteczne zabezpieczenia zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych,</p> <p>j) ochrony obszaru cennego przyrodniczo ze skupiskami roślin i zwierząt, proponowanego do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny "Dolina rzeki Wilgi",</p> <p>k) zachowania odległości 50m od granic cmentarza dla budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,</p> <p>l) podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody w obszarze 50-150 m od granicy cmentarza,</p> <p>l) prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,</p> <p>m) budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi,</p> <p>n) zachowania zasady, aby uciążliwość wynikająca z działalności obiektów usługowych, rzemiosła usługowego i obiektów produkcyjnych nie wykraczała poza granice terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, a emisje nie powodowały przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska,</p> <p>o) utrzymania i rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz opadowych, zgodnie z § 18,</p> <p>p) realizacji dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1ha oraz innych szczelnych powierzchni, zgodnie przepisami odrębnymi – kanalizacji deszczowej wyposażonej w</p>
---	---	---	---

		<p>osadniki zanieczyszczeń lub w zależności od potrzeb separatory substancji ropopochodnych;</p> <p>2) zakazy:</p> <p>a) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu (dotyczy nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych),</p> <p>b) w obrębie strefy ekologicznej wyznaczonej na rysunku planu:- lokalizacji nowej zabudowy; zakaz nie dotyczy terenów położonych w tej strefie, dla których ustalenia planu w Rozdziale III dopuszczają zabudowę,- realizacji nowych ogrodzeń, w celu zapewnienia ciągłości tras migracji zwierząt,- wycinki drzew, za wyjątkiem, gdy wymagane są cięcia pielęgnacyjne lub cięcia ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa,- lokalizowania parkingów, z wyjątkiem "zielonych parkingów" do 20 stanowisk,</p> <p>c) lokalizacji inwestycji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego; zakaz nie dotyczy ponadto istniejących obiektów usługowych, rzemieślniczych itp., zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszego planu,</p> <p>d) budowy składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,</p> <p>e) lokalizacji obiektów budowlanych w terenach wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy mostów i połączeń komunikacyjnych zapewniających ciągłość w systemie komunikacyjnym obszaru, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,</p> <p>f) zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi oraz nasypywania gruntu, na terenach osuwisk i terenach zagrożonych występowaniem osuwisk (w tym strefach buforowych), z wyjątkiem przypadków dotyczących prac ziemnych związanych z inwestycjami, na których</p>
--	--	--

<p>... (faint, illegible text) ...</p>	<p>realizację zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano zgłoszenia lub uzyskano decyzje administracyjną.</p> <p>2. Oprócz nakazów i zakazów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalną odległość budynków od lasu należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>2) minimalną odległość zabudowy kubaturowej od brzegu ciekła wodnego wydzielonego na rysunku planu ustala się na 15m a w przypadku innych cieków na 10m; w przypadku wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zabudowę należy lokalizować zgodnie z ich przebiegiem;</li> <li>3) w granicach obszaru objętego planem występują tereny szkodliwych wpływów poeksploatacyjnych (tereny pogórnice) od Kopalni Soli "Wieliczka" i Kopalni Barycz, co należy uwzględnić w opinii geotechnicznej lub dokumentacji geologiczno - inżynierskiej;</li> <li>4) dopuszcza się magazynowanie odpadów niebezpiecznych na terenach produkcyjno usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem PU, w zamkniętym pomieszczeniu magazynowym, w kontenerach, beczkach, pojemnikach, koszach zabezpieczających przed zabrudzeniem oraz dostępem osób trzecich; odpady należy przekazać do specjalistycznych jednostek, posiadających stosowne pozwolenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych;</li> <li>5) obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonego zasięgu (przedstawionego na rysunku planu) ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A4 na środowisko, określonego decyzją o lokalizacji autostrady: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w strefie oddziaływań ekstremalnych (20m od krawędzi jezdni), niedopuszczalne jest: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury autostrady oraz urządzeń ochrony środowiska,- produkcji rolnej,</li> <li>b) w strefie zagrożeń (50m od krawędzi jezdni) niedopuszczalne jest: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,</li> <li>- prowadzenie gospodarki rolnej, z wyjątkiem produkcji roślin</li> </ul> </li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>
--	--

<p>... (faint, illegible text) ...</p>	<p>nasiennych, przemysłowych i gospodarki leśnej,  c) w strefie uciążliwości (150m od krawędzi jezdni):- należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi poprzez zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych, pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia, tj: ekranów ochronnych, zieleni ochronnej lub zieleni osłonowej i dotrzymanie obowiązujących normatywów,- niedopuszczalna jest lokalizacja nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi (z wyłączeniem Miejsc Obsługi Podróżnych) oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych,- niedopuszczalne jest prowadzenie upraw warzyw i lokalizowanie ogrodów działkowych;  6) na obszarze użytku ekologicznego "Las i stawy na Grabówkach", ustanowionego w celu ochrony siedlisk podmokłych oraz lasu będącego miejscem występowania chronionych gatunków: roślin, owadów, płazów i ptaków, utworzonego uchwałą Nr XLIII/317/2005 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 18 lipca 2005 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego "Las i stawy na Grabówkach", zmienioną uchwałą Nr XV/189/2008 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 4 marca 2008 r. w sprawie zniesienia ochrony części obszaru uznanego za użytek ekologiczny "Las i stawy na Grabówkach", obowiązują zakazy:- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych,starorzeczy oraz obszarów wodno- błotnych,- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,- zmiany sposobu użytkowania</p>
--	---



		<p>rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:</p> <p>1) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN.1 i MN.2), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ograniczonym rozwojem (MNO), tereny zieleni urządzonej z istniejącą zabudową (ZPz) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;</p> <p>2) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi (MWU), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (MNU), zabudowa mieszkaniowo-usługowa z ograniczonym rozwojem (MNUO) - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;</p> <p>3) tereny usługowe UP, w których znajdują się usługi oświaty i kultury- jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;</p> <p>4) tereny ZD - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych; dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach objętych powodzią</p>	<p>Obszar objęty planem położony jest w całości w rejonie, gdzie nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin.</p> <p>W terenach przeznaczonych pod zabudowę przy realizacji budynków ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań konstrukcyjno - technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem wód, w tym ewentualnymi skutkami wysokiego poziomu wód gruntowych, z zaleceniem w zależności od warunków lokalnych, nie podpiwniczania budynków, stosowanie</p>

		<p>piwnic bez okien, stosowania materiałów wodoodpornych oraz innych działań ochronnych, przy czym działania te nie mogą negatywnie wpływać na tereny sąsiednie.</p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:  1) układ podstawowy stanowią drogi publiczne:  a) autostrada (KDA);  b) drogi główne ruchu przyspieszonego (KDGP):- 1KDGP i 2KDGP - pomiędzy granicą miasta Wieliczka i granicą gminy;  c) drogi główne (KDZ):- 1KDZ i 2KDZ 1 x 2 pasy ruchu, wylot w kierunku Dobczyce w ciągu DW 964 w miejscowości Pawlikowice,- 3KDZ 1x 2 pasy ruchu; odcinek ul. Gdowskiej, wylot do Gdowa w miejscowości Lednica Górna; droga zamiejska z lokalnie poprowadzonymi chodnikami, wjazdy do posesji, dopuszczalne parkowanie; odcinek DW 966,- 4KDZ - droga główna w ciągu DW 964, wylot do Niepołomic,- 5KDZ - droga główna; połączenie drogi KDGP (DK 4) z węzłem autostradowym "Bieżanowski" w Krakowie i główna oś dla projektowanych osiedli mieszkaniowych na terenie Czarnochowic i okolic;  d) drogi zbiorcze (KDZ):- 1KDZ, istniejąca droga zbiorcza w miejscowości Sygnezów,- 2KDZ, istniejąca droga zbiorcza w miejscowości Grabówki oraz Siercza,- 3KDZ i 11KDZ projektowana droga zbiorcza na kierunku północ - południe w miejscowości Grabówki,- 7KDZ, projektowana droga w miejscowości Zabawa i Strumiany,- 8KDZ, droga zbiorcza w miejscowości Sulków, łącząca DK 4 z DW 964 na odcinku Wieliczka – Niepołomic, -</p>

	<p>9KDZ, istniejąca droga zbiorcza, łącząca Niepołomice z Dzielnicą XII (Biezanów Prokocim) Krakowa,- 10KDZ, istniejąca droga zbiorcza, łącząca 9KDZ z obszarem D pod autostradą i linią kolejową; przekrój drogowy do przebudowy na mieszany z elementami ulicznego, wjazdy do posesji, ograniczone parkowanie;</p> <p>e) drogi lokalne (2KDL, 3KDL, 4KDL, 8KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 16KDL, 17KDL, 20KDL, 22KDL, 24KDL, 26KDL, 27KDL, 29KDL, 30KDL, 31KDL, 34KDL- 38KDL):- stanowiące układ rozprzewadający i dojazdowy do poszczególnych posesji oraz grup zabudowań w zabudowie rozproszonej;</p> <p>2) układ uzupełniający stanowią:</p> <p>a) ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD - 79KDD, 81KDD - 93KDD, 95KDD - 140KDD, zachowaniu istniejących przebiegów z uzupełnieniem nowymi odcinkami,</p> <p>b) uzupełniające układ połączeń wewnętrznych w terenach o określonym przeznaczeniu nie wydzielone na rysunku planu drogi dojazdowe i wewnętrzne, nie będące drogami publicznymi, dojazdy i dojścia - do zaprojektowania na etapie zagospodarowania terenów według ustaleń planu;</p> <p>3) miejsca przyłączeń do podstawowego zewnętrznego układu drogowego dla terenów o ustalonych funkcjach a objętych planem, do:</p> <p>a) miasta Krakowa, Dzielnicy X Swoszowice - poprzez drogę 2KDL (ul. Krzemieniecką w Krakowie),</p> <p>b) miasta Wieliczka - poprzez projektowaną 5KDG w kierunku do Krzyszkowic, 14KDZ i 2KDZ do centrum miasta Wieliczka; w części północnej miasta poprzez układ związany z 2 KDGP,</p> <p>c) północnej części gminy - poprzez przejścia pod autostradą i linią kolejową (10KDZ i 20KDZ),</p> <p>d) połączenia na kierunku wschodnim poprzez 9KDZ z Niepołomicami oraz 2 KDGP na kierunku Bochnia a także przez 3KDG (DW 966) na kierunku do Gdowa oraz 16KDZ na kierunku do Chorągwi;</p> <p>4) podstawowe elementy i zasady obsługi obszaru planu komunikacją zbiorową:</p> <p>a) obszar objęty planem obsługiwany będzie komunikacją</p>
--	---

		<p>autobusową; linie autobusowe prowadzone będą istniejącymi i projektowanymi ulicami układu podstawowego,</p> <p>b) usytuowanie przystanków autobusowych w rejonie istniejących i planowanych skrzyżowań ulic układu podstawowego z przyjęciem zasady obsługi ok. 75% terenu w średniej odległości dojścia pieszego do 500 m;</p> <p>5) w zakresie określenia minimalnych wskaźników parkingowych jako podstawowe zasady</p> <p>ustala się, że miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu objętego inwestycją (w terenie inwestycji) oraz, że ilość miejsc parkingowych należy obliczyć w projekcie budowlanym według faktycznych potrzeb i wymogów wynikających z rodzaju inwestycji, jej wielkości i programu użytkowo-funkcjonalnego, zakładanej liczby pracujących, użytkowników, klientów, petentów - przy przyjęciu jako minimum następujących wskaźników parkingowych:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW oraz dla zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej MWU – 1,5 miejsca na 1 mieszkanie; dla zabudowy usługowej lokalizowanej w terenach MW i MWU należy stosować wskaźnik jak dla zabudowy usługowej (pkt 5 lit. c); miejsca parkingowe należy realizować na ogólnodostępnych parkingach lub w garażach, z zastrzeżeniem nie wliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach,</p> <p>b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1 i MN.2 oraz mieszkaniowo-usługowej MNU oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w innych terenach - 1 miejsce postojowe lub 1 garaż na 1 dom jednorodzinny; dla zabudowy usługowej lokalizowanej w terenach MN.1 i MN.2 i MNU należy stosować wskaźnik jak dla zabudowy usługowej (pkt 5 lit. c),</p> <p>c) dla zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjno-usługowej i produkcyjnej - 2,5 miejsca parkingowego na 10 stanowisk pracy lub na 10 użytkowników albo 2 miejsca parkingowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a w obiektach typu hale, magazynowe i składowe - 4 miejsca parkingowe na 1000m<sup>2</sup></p>
--	--	--





		<p>6) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej (np. elektrociepłownia biogazowa), ogniwa fotowoltaiczne, małe elektrownie wodne itp., przy zachowaniu wymogów ustalonych planem oraz wynikających z przepisów odrębnych;</p> <p>7) w przypadku budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbudowie istniejących, należy wykonać w terenach:</p> <p>a) osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych - dokumentację geologiczno-inżynierską,</p> <p>b) zagrożonych - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczną zgodnie z przepisami z zakresu ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz spełnieniu zawartych w nich założeń, pod warunkiem aby dokumentacja była wykonywana przez uprawnionego geologa;</p> <p>8) szczegółowe rozwiązania będą przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
--	--	--

<p>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<sup>5</sup></p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MN.1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• MNO tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ograniczonym rozwojem</li> <li>• KDW drogi wewnętrzne</li> <li>• KDZ publiczne drogi klasy zbiorczej</li> <li>• R tereny rolnicze</li> </ul>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MN.1 – wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 30%</li> <li>• MNO – wskaźnik</li> </ul>

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”



		<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>rolnych i leśnych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN.1 – wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 30%</li> <li>• MNO – wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 30%</li> <li>• KDW – nie dotyczy</li> <li>• KDZ – nie dotyczy</li> <li>• R - dla istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się zwiększenie ich powierzchni użytkowej do 50% oraz możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne jak również realizację nowych budynków związanych z gospodarstwem rolnym pod warunkiem rozbiórki istniejących, z zachowaniem wymogów w zakresie wysokości budynków jak dla terenów MN.1; powyższe dopuszczenia dotyczą również budynków nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, jeżeli budynki zlokalizowane są na gruntach nie</li> </ul>
--	--	---	--





		<ul style="list-style-type: none"> <li>R – wysokość zabudowy nie może przekraczać 11m</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>MN.1 – 70%</li> <li>MNO – 70%</li> <li>KDW – nie dotyczy</li> <li>KDZ – nie dotyczy</li> <li>R – nie dotyczy</li> </ul>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<ul style="list-style-type: none"> <li>MN.1 – 1 miejsce postojowe lub 1 garaż na 1 dom jednorodzinny</li> <li>MNO – 1 miejsce postojowe lub 1 garaż na 1 dom jednorodzinny</li> <li>KDW – nie dotyczy</li> <li>KDZ – nie dotyczy</li> <li>R – nie dotyczy</li> </ul>

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 szczególnie zagrożonych powodzią	Nie dotyczy

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup>	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uchwała Nr XVII/232/2016 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „B” (z późniejszymi zmianami).</li> <li>• uchwała nr LIV/663/2018 rady miejskiej w Wieliczce z dnia 11 września 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy wieliczka – obszar „b”: <a href="https://www.wieliczka.eu/pl/202571/0/plan-b.html">https://www.wieliczka.eu/pl/202571/0/plan-b.html</a></li> </ul>

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.

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejskowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Tereny nie objęte zagrożeniem ryzyka powodziowego <a href="https://isok.gov.pl/hydroportal.html">https://isok.gov.pl/hydroportal.html</a>
	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	brak
	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 budowy przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	1) AB.6743.2.7.2024. W Starostwo Powiatowe w Wieliczce. Demontaż i budowa elektroenergetycznej sieci napowietrznej nN na dz. nr ew. 148, 135, 134/3, 128/3, 133/8 w m.

		Koźmice Wielkie, gm. Wieliczka
	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
	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	486.2025 znak AB.6740.6.42.2025.W z dnia 27.03.2025 r. Starosta Wielicki	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-----	
Numer zgłoszenia budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt I ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. Z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ.	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-----	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia	07.04.2025 r. ROZPOCZĘCIE BUDOWY	

\* Niepotrzebne skreślić

robót budowlanych	31.03.2027 r. ZAKOŃCZENIE BUDOWY	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Budowa 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>• trzy budynki w zabudowie wolnostojącej nr roboczy 1, 2, 3,</li> <li>• dwa budynki w zabudowie bliźniaczej nr roboczy 4, 5</li> </ul>
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Domy w zabudowie bliźniaczej - stykają się ścianami konstrukcyjnymi, odległość między projektowanymi budynkami nr 1, 2 wynosi 3,5 m, odległość między projektowanymi budynkami nr 1, 3 wynosi 7,6 m, odległość między projektowanymi budynkami nr 3, 4 wynosi 19,5 m, odległość między projektowanymi budynkami nr 4, 2 wynosi 6,6 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczególnego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	55% ze środków własnych 45% z wpłat Nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-----
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	0,45% - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których

\* Niepotrzebne skreślić

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 000) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej

	jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. 2022 poz. 1341).
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>1. Deweloper oświadcza, że Deweloper zawarł z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawa, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026438, NIP 525-000-77-38, REGON 016298263 - zwanym dalej „Bankiem”, Umowę o Prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z dnia 29.08.2025, zwaną dalej „Umową Rachunku Powierniczego”.</p> <p>2. Deweloper oświadcza, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stosownie do treści przepisów art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej, w odniesieniu do opisanego wyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego – Deweloper zapewnia Stronie Nabywającej środek ochronny w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzony przez Bank, utworzony na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego, który służy do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez Stronę Nabywającą, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego zaś w ramach zasady dysponowania środkami pieniężnymi na tym rachunku zostanie wygenerowany dla Nabywcy indywidualny numer rachunku bankowego.</li> <li>- w związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny Lokalu mieszkalnego,</li> <li>- Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, na zasadach i w zakresie szczegółowo opisanych w art. 17 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>- składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny będą naliczane zgodnie z Ustawą Deweloperską,</li> <li>- Deweloper ma prawo dysponować środkami wpłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,</li> <li>- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</li> </ul>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BP S.A.

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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Załącznik nr 1 HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>I. 1. Po zakończeniu budowy zostanie dokonany ostateczny obmiar Lokalu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczególnego zakresu i formy projektu budowlanego. Tak ustalona powierzchnia lokalu może różnić się od projektowanej powierzchni Lokalu i zostanie skorygowana w ten sposób, że:</p> <p>a/ różnica między faktyczną powierzchnią Lokalu, a powierzchnią projektowaną wynosząca nie więcej niż 2,00 % (dwa procent) powierzchni, nie podlega rozliczeniu między Stronami,</p> <p>b/ w przypadku, gdy faktyczna powierzchnia Lokalu będzie mniejsza niż powierzchnia projektowana, z zastrzeżeniem wskazanym w lit. a/ tego punktu - Nabywca może żądać zwrotu nadpłaty różnicy ceny pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru,</p> <p>c/ w przypadku, gdy faktyczna powierzchnia Lokalu będzie większa niż projektowana z zastrzeżeniem wskazanym w lit. a/ tego punktu - Deweloper może żądać od Nabywcy dopłaty różnicy ceny pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru,</p> <p>d/ ostateczna powierzchnia Lokalu oraz cena zostanie określona w umowie przenoszącej własność.</p> <p>2. W przypadku zmiany metrażu Lokalu, Nabywca uprawniony będzie do złożenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie do 7 (siedmiu) dni od daty doręczenia mu przez Dewelopera rozliczenia końcowego Lokalu wraz z przedstawionym mu obmiarem Lokalu. Oświadczenie o odstąpieniu staje się skuteczne dopiero z chwilą doręczenia tego oświadczenia Deweloperowi, o ile ten w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania takiego oświadczenia niełoży Nabywcy pisemnego oświadczenia o: uznaniu obowiązku rozliczenia ceny za Lokal w związku z ze zmniejszeniem jego powierzchni, o czym mowa w pkt. 1. lit. b/ powyżej albo rezygnacji z uprawnienia do żądania od Nabywcy ceny za Lokal powiększonej o kwotę wynikającą ze zmiany metrażu Lokalu, o czym mowa w pkt. 1. lit. c/ powyżej.</p> <p>3. W przypadku dokonania skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Nabywcę i nie złożenia przez Dewelopera oświadczenia o rezygnacji z uprawnienia do żądania od Nabywcy wyższej ceny, wskazanego w pkt 2 tego paragrafu, to wówczas Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu Nabywcy całej wpłaconej przez niego kwoty w wysokości nominalnej w terminie do 30 (trzydziestu) dni od otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu.</p> <p>4. W razie skutecznego odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej zgodnie z treścią pkt 2 tego paragrafu, Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki zgromadzone na jego indywidualnym rachunku w ramach rachunku powierniczego niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej wraz z potwierdzeniem doręczenia</p>

	<p>tegoż oświadczenia Deweloperowi, z tym zastrzeżeniem, że:</p> <p>a/ wypłata nie może nastąpić później niż po upływie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania tego oświadczenia,</p> <p>b/ oświadczenie Nabywcy winno zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>II. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, wynikającej ze zmiany obowiązujących przepisów ustawy o podatku od towarów i usług, dotyczącej przedmiotu niniejszej umowy, odpowiednio:</p> <p>a/ określona wyżej wysokość świadczenia pieniężnego ulegnie modyfikacji stosownie do zmiany stawki podatku w następujący sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet ceny za lokal, cena ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu;</li> <li>- w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet ceny za lokal, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części ceny.</li> </ul> <p>b/ o zmianie stawki podatku VAT Deweloper poinformuje Nabywcę niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny lokalu.</p> <p>c/ W przypadku zmiany ceny spowodowanej zmianą stawki podatku VAT, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania od Dewelopera pisemnej informacji o zmianie stawki VAT i związanej z tym zmianie wysokości ceny.</p> <p>d/ do zwrotu Nabywcy wpłaconych przez niego kwot na poczet ceny lokalu odpowiednio stosuje się postanowienia pkt. I. Ppkt. 3. 4.</p>
<p><b>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</b></p>	
<p>Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Ustawa Deweloperska)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej:</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej;</li> <li>3) jeżeli deweloper nie doręczył stronie nabywającej zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy</li> </ol> </li> </ol>

	<p>Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy deweloperskiej, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tych umów;</li> <li>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 Deweloperskiej;</li> <li>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 Deweloperskiej;</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</li> <li>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</li> </ol>
--	---

<p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.</p> <p><u>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej,</u></p> <p>a) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>b) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</p> <p>Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej.</p> <p>W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.</li> <li>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</li> <li>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.</li> <li>7. <u>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej,</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</li> <li>b) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</li> </ol> </li> <li>8. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</li> <li>9. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej.</li> <li>10. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy</li> </ol>
---	--

	<p>Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o wybudowanie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na Nabywcę, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</li> <li>12. Deweloper oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej złoży w formie z notarialnie poświadczonym podpisem. Oświadczenie o odstąpieniu staje się skuteczne, z chwilą doręczenia tego oświadczenia Nabywcy.</li> <li>13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy Deweloperskiej, przez Dewelopera na podstawie przypadków wskazanych w pkt 7. Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na Nabywcę, i przesłać w terminie do 7 dni od dnia doręczenia, o którym mowa w pkt. 12 tego paragrafu, na aktualny adres Dewelopera listem poleconym za potwierdzeniem odbioru stosowne oświadczenie w tym przedmiocie z notarialnie poświadczonym podpisem.</li> <li>14. W przypadku nie wykonania zobowiązania wskazanego w pkt 13 tego paragrafu, Nabywca wyraża zgodę Deweloperowi na wykreślenie - jego własnym kosztem i staraniem - roszczenia wynikającego z zawarcia umowy deweloperskiej, oraz udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia stosownego wniosku wieczystoksięgowego w tym zakresie, z tym zastrzeżeniem, że powyższa zgoda i pełnomocnictwo stają się skuteczne dopiero z dniem skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera</li> <li>15. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43</li> </ol>
--	--

	<p>Ustawy Deweloperskiej od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Stronie Nabywającej przypadające jej środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu.</p> <p>16. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym</p> <p>17. Odstąpienie od umowy deweloperskiej może wynikać również z sytuacji opisanych szczegółowo w części „Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji” niniejszego prospektu informacyjnego</p>
--	---

## INNE INFORMACJE

### Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; – **W PRZYPADKU POZYSKANIA FINANSOWANIA BANKOWEGO I OBCIĄŻENIA NIERUCHOMOŚCI HIPOTEKĄ BĘDZIE ZOBOWIĄZANIE BANKU DO WYDANIA ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE WYDZIELENIE I PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ PO WPLACIE PEŁNEJ CENY PRZEZ NABYWCĘ.**
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu 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 prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – **JEŻELI BĘDZIE WYDANA**
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – **JEŻELI BĘDZIE WYDANE**
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; **NIE DOTYCZY**
- 9) dokumentem potwierdzającym:

- a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 - W PRZYPADKU POZYSKANIA FINANSOWANIA BANKOWEGO I OBCIĄŻENIA NIERUCHOMOŚCI HIPOTEKĄ BĘDZIE ZOBOWIĄZANIE BANKU DO WYDANIA ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE WYDZIELENIE I PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ PO WPLACIE PEŁNEJ CENY PRZEZ NABYWCĘ.
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. NIE DOTYCZY

Możliwość zapoznania się z informacjami i dokumentami w powyższym zakresie udostępniona jest w biurze Dewelopera pod adresem ul. Sikorskiego 5, 32 – 020 Wieliczka w dni od poniedziałku do piątku, w godzinach od 09:00 do 17:00, po wcześniejszym umówieniu spotkania.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawa, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026438, NIP 525-000-77-38, REGON 016298263, prowadzącym/~~prowadzącej~~ 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawa, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026438, NIP 525-000-77-38, REGON 016298263

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawa, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026438, NIP 525-000-77-38, REGON 016298263; korzysta także z następujących znaków towarowych PKO Bank Polski S.A. lub PKO BP S.A.

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 2023 r. poz. 2488).

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.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.....	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.....	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.....	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do dnia 30.06.2027 roku.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Dwie + antresola
	Technologia wykonania	Tradycyjna, murowana. Zgodnie z załącznikiem nr 2 STANDARD WYKOŃCZENIA
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 2 STANDARD WYKOŃCZENIA
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce postojowe do każdego mieszkania. 0 miejsc garażowych.
	Dostępne media w budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zaopatrzenie w gaz,</li> <li>• zaopatrzenie w wodę,</li> <li>• odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników</li> <li>• odprowadzenie wód opadowych z dachów do szczelnych zbiorników</li> <li>• zaopatrzenie w energię elektryczną</li> </ul>

	Dostęp do drogi publicznej	Inwestycja posiada dostęp do drogi powiatowej nr 2032K Pawlikowice - Koźmice Wielkie.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem RZUT LOKALU MIESZKALNEGO	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikami nr 2 STANDARD WYKOŃCZENIA oraz numer 3 RZUT LOKALU MIESZKALNEGO	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 30.06.2027	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 30.06.2027	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym 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 lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

..... Lepian Paweł **VISTA PROPERTY Sp. z o.o.**  
32-020 Wieliczka, ul. Sikorskiego 5  
NIP: 683-213-91-02  
REGON: 529197906

**Załączniki:**

1. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
2. Standard wykończenia
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
4. Wzór 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.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

## OSIEDLE ZIELONE KOŹMICE

termin:

udział %

<b>I ETAP WSTĘPNY</b>	01.01.2025 – 31.03.2025	15,00%
1. Zakup działek		
2. Prace projektowe		
3. Wyburzenie istniejącego budynku		
4. Wykonanie ogrodzenia		
<b>II ETAP ZEROWY</b>	01.04.2025 – 30.04.2025	15,00%
1. Geodezyjne tyczenie budynków		
2. Wyrównanie działki i roboty ziemne oraz fundamenty		
a) ściągnięcie i hałdowanie humusu		
b) utwardzenie placu budowy		
c) wykopy, wywozy, fundamenty, ściany fundamentowe		
d) zasypy z zagęszczeniem wewnątrz budynków		
e) podkłady z piasku i betonu (podbetonka)		
f) izolacje poziome z papy termozgrzewalnej na podbetonce		
g) drenaż z folią kubelkową		
h) izolacje zewnętrzne cieplne i p. wilgociowe z zasypaniem i planowaniem wokół budynku		
<b>III STAN SUROWY OTWARTY</b>	01.05.2025 – 31.05.2026	25,00%
1. Parter		
a) izolacje poziome pod ścianami		
b) ściany konstrukcyjne		
c) stropy belki, nadproża		
d) schody		
e) kominy		
f) ścianki działowe		
2. Piętro		
a) ściany konstrukcyjne		
b) belki, słupy nadproża		
c) schody		
d) kominy piętra		
e) kominy ponad dachem z ociepleniem i wykończeniem		
f) ścianki działowe		
g) strop drewniany z płytą OSB od góry		
3. Dach		
a) konstrukcja		
b)łaty, kontr-łaty i membrana		
c) obróbki blacharskie		
d) dachówka		
e) okna dachowe		
f) rynny i rury spustowe		
<b>IV STAN SUROWY ZAMKNIĘTY</b>	01.06.2026 – 30.09.2026	10,00%
1. Stolarka okienna		
2. Stolarka drzwiowa		
<b>V PRACĘ WYKOŃCZENIOWE</b>	01.10.2026 – 28.02.2027	25,00%
1. Wewnętrzne instalacje elektryczne		
a) przewody elektryczne		

b) tablice elektryczne + osprzęt		
<b>2. Wewnętrzne instalacje gazowe</b>		
<b>3. Wewnętrzne instalacje wod.-kan</b>		
<b>4. Wewnętrzne instalacje c.o.</b>		
a) przewody		
b) kocioł gazowy + grzejniki		
<b>5. Tynki wewnętrzne</b>		
<b>6. Elewacje</b>		
<b>VII ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI</b>	<b>01.03.2027 – 31.03.2027</b>	<b>10,00%</b>
<b>1. Zewnętrzne przyłącza</b>		
a) przyłącza elektryczne		
b) przyłącza gazowe		
c) przyłącza wod.		
<b>2. Wkopanie zbiorników na nieczystości i deszczówkę</b>		
a) zbiorniki na nieczystości ciekłe z przyłączami		
b) zbiorniki na deszczówkę z przyłączami		
<b>3. Parkingi, dojścia i dojazdy, miejsce na gromadzenie odpadów</b>		

**SUMA:** 100,00%

### Przeniesienie własności do dnia 30.06.2027

Przyporządkowane etapom procenty oznaczają procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego.



## Standard wykończenia

Pięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwu lokalowych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Budynek posiada dwie kondygnacje mieszkalne - parter oraz I piętro z antresolą.

W obrębie parteru zlokalizowano pomieszczenia lokalu mieszkalnego nr 1 oraz wejście poprzez klatkę schodową do lokalu mieszkalnego nr 2 usytuowanego na I piętrze.

Fundamenty:

- ławy fundamentowe żelbetowe
- ściany fundamentowe pustak betonowy zalewany betonem i zbrojony

Ściany:

- zewnętrzne z pustaka ceramicznego gr. 25 cm + ocieplenie styropianem elewacyjnym gr. 20 cm + tynk cienkowarstwowy
- wewnętrzne nośne z pustaka ceramicznego gr. 25 cm
- wewnętrzne działowe z pustaka ceramicznego gr. 12 cm

Schody wewnętrzne parter – piętro:

- żelbetowe, zabiegowe o grubości 15 cm, bez wykończenia

**UWAGA** Schody wewnętrzne piętro – poddasze wykonuje **na własny koszt i staraniem NABYWCA**:

- należy wykonać jako drewniane wg projektu posiadanego przez sprzedającego

**UWAGA** Balustrady przy schodach piętro – poddasze oraz na antresoli wykonuje **na własny koszt i staraniem NABYWCA**

Stropy:

- nad parterem żelbetowe grubości 15 cm
- nad piętrzem drewniany belkowy ocieplony wełną mineralną

Balkony:

- płyta balkonowa żelbetowa o grubości 15 cm, bez wykończenia. Izolacja z papy termozgrzewalnej na płycie żelbetowej i wylewka cementowa nie zabezpieczona przeciwwodnie

#### Więźba dachowa:

- o konstrukcji drewnianej jętkowej

#### Pokrycie dachu:

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze szarym

#### Kominy:

- pustaki kominowe systemowe

#### Izolacje termiczne:

- izolacja ścian fundamentowych - styropianem fundamentowym EPS-100 o grubości 20 cm
- izolacja ścian - styropianem o grubości 20 cm
- dachu – wełna mineralna 10+15 cm
- płyta G-K 12,5 mm

#### Stolarka drzwiowa i okienna:

- drzwi zewnętrzne
- drzwi wewnętrzne: otwory drzwiowe przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi, nietykowane, bez drzwi
- okna i drzwi balkonowe - PCV pakiet 3 szybowy, białe, bez parapetów wewnętrznych
- okna dachowe na strychu VELUX GLL 1061B MK08 78x140 drewniane 3-szybowe

#### Tynki wewnętrzne:

- w łazienkach cementowo – wapienne, lub gipsowe zatarte na ostro w pozostałych pomieszczeniach gipsowe, bez gruntowania, szpachlowania i malowania

#### Posadzki:

- mieszkania- wylewka cementowa bez wykończenia (bez podłóg)
- balkony- wylewka cementowa bez wykończenia

#### Elewacja:

- tynk cienkowarstwowy, silikonowy, elementy imitacji drewna w układzie zbliżonym do projektu elewacji
- obróbki blacharskie - z blachy powlekanej
- rynny i rury spustowe - PCV
- cokół - tynk mozaikowy

#### Instalacje wewnętrzne wod.-kan.-gaz.-c.o.:

- wodna, kanalizacji sanitarnej, bez armatury sanitarnej, indywidualnie opomiarowanie wody
- gazowa centralnego ogrzewania oraz z możliwością podłączenia kuchenki gazowej

- c. o. – ogrzewanie podłogowe, na antresoli grzejniki płytowe w łazienkach grzejniki elektryczne, pomieszczenie „komunikacja” lokalu nr 2 ogrzewane za pomocą grzejnika elektrycznego
- dwufunkcyjny kocioł gazowy 24 kW do ogrzewania i podgrzania c.w.u. oddzielnie dla obu lokali w budynku.

Instalacja kanalizacyjna zewnętrzna:

1. Instalacja kanalizacji sanitarnej:
  - ścieki odprowadzane do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe. Typowy żelbetowy zbiornik retencyjny prefabrykowany o pojemności czynnej do 10m<sup>3</sup> dla każdego z 5 budynków (jeden zbiornik dla mieszkania na parterze i na piętrze w tym samym budynku).
2. Instalacja kanalizacji opadowej:
  - wody opadowe z dachu odprowadzane do szczelnego zbiornika retencyjnego, do wywozu w przypadku nadmiaru wody, oddzielny zbiornik dla każdego budynku. Typowy żelbetowy zbiornik retencyjny prefabrykowany o pojemności czynnej do 10m<sup>3</sup>.
  - wody opadowe z terenu utwardzonego poprzez spływ powierzchniowy odprowadzane do gruntu.

Instalacja elektryczna:

- instalacja elektryczna zakończona puszkami, bez osprzętu
- instalacja domofonowa.
- rozdzielnie elektryczne kompletne
- okablowanie instalacji - TV, internetowej, przygotowane do podłączenia przez operatora wybranego przez mieszkańców, punkt dostępowy na zewnątrz budynku, anteny zbiorcze do naziemnej telewizji cyfrowej

Teren zewnętrzny:

- teren osiedla ogrodzony, chodniki, tarasy - kostka brukowa
- droga dojazdowa, parking – kamień drogowy

Zieleń osiedlowa:

- posiana trawa bez nasadzeń (bez drzew i krzewów)

.....  
 .....  
 Deweloper

.....  
 .....  
 Nabywca