Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r.

(Dz. U. z 2024 r. poz. 695)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu
21.10.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

„BRZEZIA ŁĄKA LAS"

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**KOSUDR DEWELOPER SP. Z O.O. NR KRS 0000718905** Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	**Ul. Brzozowa 4, 55-093 Kiełczów** Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP REGON	NIP **896 157 57 57**	REGON **369491443**
Numer telefonu	695 590 769, 661 659 973	
Adres poczty elektronicznej	kosudardewelop@wp.pl, kosudar@wp.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.kosudar.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	Brzezia Łąka ul. Truskawkowa 19 i 21
Data rozpoczęcia	17.09.2020 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.02.2022 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brzezia Łąka, ul. Chmielna 2 oraz 2a
Data rozpoczęcia	24.06.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.02.2025 R.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Bielawa, ul. Szafirkowa 6, 8, 10, 12
Data rozpoczęcia	10.04.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.07.2025 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	**NIE**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]1)	55-093 Brzezia Łąka ul. Główna 20, 20B, 20C, działka nr 401/2, obręb 0005 Brzezia Łąka
Numer księgi wieczystej	WR1E/00049275/7
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	n.d.

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

<table>
<tr><td>prawnym nieruchomości[2)]2)</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]3)</td><td colspan="2">Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

Tereny niezabudowane są nadal użytkowane rolniczo.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td rowspan="3">Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu

Gmina jeszcze nie ma Planu</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td></tr>
</table>

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

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

	Inne[4)]4)	ogólnego gminy ale podjęła Uchwałę Nr V/67/24 Rady Gminy Długołęka z dnia 17 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Długołęka Natomiast obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego stanowią Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka plus dokumenty zmieniające Link do studium: https://dlugoleka.bip.net.pl/kategorie/97-obowiazujace-studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania?lang=PL Link do geoportalu ze studium: https://serwis.wrosip.pl/imap/?gpmap=gp3 (w legendzie mapy należy zaznaczyć studium zagospodarowania) UCHWAŁA NR XXXVI/615/2005 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Brzezia Łąka.

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny MN, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe: 1) Funkcja wiodąca terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa; 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4 DJP (duże jednostki przeliczeniowe), c) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z istniejącymi obiektami hodowlanymi; 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: a) utrzymanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej, b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do dwóch mieszkań w jednym budynku, b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, c) lokalizację usług nieuciążliwych, sportu, rekreacji i zieleni, d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
	Maksymalna intensywność zabudowy	a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi, b) dachy dwu- lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci 35º - 45º, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy, c) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki,
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki, a więc 70% to powinna być powierzchnia biologicznie czynna
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową lub przemysłową oraz związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynkach mieszkalnych, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej i granicy działek, na których są zlokalizowane. 2. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych. 3. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej. 4. Ścieki przemysłowe i technologiczne o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji muszą być podczyszczone na urządzeniach własnych inwestorów i na jego własnym terenie. 5. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone. 6. Rozwiązania techniczne i technologiczne w terenach U/P i P/U winny zapewniać nieprzekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów istniejących lub planowanych inwestycji. 7. Lokalizację masztów telefonii bezprzewodowej dopuszcza się wyłącznie w terenach RP poza granicami projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, w odległości

		nie mniejszej niż 200 m od granicy terenów mieszkaniowych i usługowo – mieszkaniowych. 8. Określona na rysunku planu strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV stanowi proponowany obszar ograniczonego użytkowania. 9. Na rysunku planu oznaczono obszary i obiekty cenne przyrodniczo: 1) granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Widawy”, 2) orientacyjne lokalizacje stanowisk zwierząt chronionych, 3) orientacyjne lokalizacje stanowisk roślin chronionych; 10. Na obszarze projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Widawy”, do czasu jego utworzenia obowiązuje: 1) harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym, 2) szczególna dbałość o zabytki kultury materialnej, 3) zakaz niszczenia lub uszkadzania zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. 11. Po utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu Wojewody. 12. Ustala się bezwzględną ochronę: stanowisk zwierząt chronionych, roślin chronionych na obszarze ich występowania. 13. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 150 m od cmentarza obowiązuje: 1) zakaz lokalizacji studni, 2) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz usług związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów spożywczych- w przypadku planowanego zaopatrywania inwestycji w wodę z indywidualnych ujęć. 14. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 50 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji studni oraz wszelkiej

		zabudowy. 15. Obowiązuje strefa ochronna wałów przeciwpowodziowych, w granicach, której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów szczególnych. 16. Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wymaga, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
	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	Działka znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Rzeki Widawy”. Na obszarze projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Widawy”, do czasu jego utworzenia obowiązuje: 1) harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym, 2) szczególna dbałość o zabytki kultury materialnej, 3) zakaz niszczenia lub uszkadzania zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Po utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu Wojewody. Ustala się bezwzględną ochronę: stanowisk zwierząt chronionych, roślin chronionych na obszarze ich występowania.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Działka 401/2 ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej – ul. Głównej w Brzeziej Łące -oznaczona w planie jako KPJ. 1) Funkcja wiodąca terenu: wewnętrzna komunikacja drogowa – ciąg pieszo-jezdny; 2) Zasady i standardy urządzania terenów: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających docelowo 10 m, wyjątkowo dopuszcza się nie mniej niż 5 m

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Przez działkę nie przechodzą zgodnie z MPZP żadne obowiązkowe urządzenia infrastruktury technicznej 1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie działek poprzedzające realizację zabudowy. 2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego zostały zaprojektowane kompleksowo i przebiegały w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, po uzyskaniu zgody zarządzającego drogą. 3. Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów, i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach terenów publicznych oraz w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli. 4. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego, z wyjątkiem terenów związanych z aktywnością gospodarczą, w których dopuszcza się także ujęcia indywidualne. W terenach nie związanych z aktywnością gospodarczą dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych do czasu realizacji wodociągu. 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych. 6. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną, stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach własnych inwestorów. 7. Docelowo zaleca się skablowanie i przełożenie na tereny położone w liniach rozgraniczających komunikacji istniejących napowietrznych linii energetycznych, biegnących przez obszary zainwestowane. 8. W przypadku kolizji istniejących linii napowietrznych z planowaną zabudową należy zaprojektować ich przebudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci. 9. Ogrzewanie paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, olej opałowy, energię elektryczną i inne paliwa ekologiczne.

		10. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych i poprodukcyjnych - poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych. 11. Gospodarkę odpadami niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi. 12. Odprowadzenie wód opadowych: do studni chłonnej na własnej działce, poprzez rozprowadzenie drenażem lub poprzez wykorzystanie istniejących rowów odwadniających. 13. Wykorzystanie istniejących rowów melioracyjnych za zgodą ich właścicieli winno być poprzedzone analizą przepustowości rowów. 14. Dopuszcza się lokalizację dwóch masztów telefonii bezprzewodowej z uwzględnieniem przepisów zawartych w § 11 ust. 7. 15. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
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[5)]5)	Przeznaczenie terenu	**MN** - 1) Funkcja wiodąca terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa; 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4 DJP (duże jednostki przeliczeniowe), c) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z istniejącymi obiektami hodowlanymi; 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: a) utrzymanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej, b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do dwóch mieszkań w jednym budynku, b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, c) lokalizację usług nieuciążliwych, sportu, rekreacji i zieleni, d) lokalizację komunikacji wewnętrznej; **RP1** –1) Funkcja wiodąca terenu: grunty rolne; 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z

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

		produkcją rolniczą **z wykluczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej, obiektów hodowlanych oraz innych obiektów związanych z produkcją rolniczą;** 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: a) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych i zainwestowanych, b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową, c) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków **RL** – Wiodąca funkcja terenu: lasy, grunty leśne oraz obszary do zalesienia; 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: a) wykorzystywanie terenów dla celów prowadzenia gospodarki leśnej, b) lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej. **KL2 (ul. Główna)**- Funkcja wiodąca terenu: publiczna komunikacja drogowa – ulica kl. „L" – lokalna w obszarach zainwestowanych); 2) Zasady i standardy urządzania terenu: a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających docelowo 12 m, b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika. **KPJ (gminny sięgacz ul. Głównej przy którym leży przedmiotowa działka)** -Funkcja wiodąca terenu: wewnętrzna komunikacja drogowa – ciąg pieszo-jezdny; 2) Zasady i standardy urządzania terenów: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających docelowo 10 m, wyjątkowo dopuszcza się nie mniej niż 5 m.
	Maksymalna intensywność zabudowy	**Dla terenów MN (na pozostałych terenach brak możliwości zabudowy)** a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi, b) dachy dwu- lub czterospadowe o
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	

		kątach nachylenia połaci 35º - 45º, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy, c) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla MN powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki,
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla MN wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla MN powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki, a więc 70% to powinna być powierzchnia biologicznie czynna
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla MN Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Nadziemna intensywność zabudowy	
	Wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)]6), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Gazociąg w odległości około ok. 600 metrów od działki. W odległości około 500 metrów tereny TW tj. tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z ochroną przeciwpowodziową. W odległości około 950 metrów od działki linia energetyczna 110 kV Tereny USR -sportu i rekreacji w odległości około 700 metrów
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy

[6)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.

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~

[*] Niepotrzebne skreślić.

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1944/2024 organ: Starosta Powiatu Wrocławskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nd. – w trakcie budowy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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	Nie dotyczy – w trakcie budowy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Budowę rozpoczęto: 05.03.2025 r. Planowane zakończenie to 30.06.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3 budynki jednorodzinne jednolokalowe w zab. Wolnostojącej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	4,2 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne oraz wpłaty nabywców na otwarte konto powiernicze
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nd. Brak kredytów
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz	0,45%

	Gwarancyjny[7)]7)	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Stronami umowy rachunku powierniczego są bank i posiadacz rachunku (deweloper). Bank jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nowych mieszkań. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez nabywców nowych mieszkań - na podstawie odrębnych umów deweloperskich, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nowych mieszkań. Uruchomienie środków z tych rachunków następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu budowy, czego potwierdzeniem jest kontrola stanu budowy przez instytucję uprawnioną współpracującą w tym zakresie z Bankiem. Koszty prowadzenia rachunku ponosi deweloper.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości SA	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W załączeniu	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena określona może ulec zmianie wyłącznie w następujących przypadkach: ● zmiany stawki podatku VAT w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa – zostanie wówczas zastosowana właściwa stawka podatku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; ● zmiany powierzchni Budynku . Rzeczywista powierzchnia Budynku zostanie ustalona w drodze obmiaru powykonawczego wykonanego najpóźniej w dniu odbioru przedmiotu umowy. Strony zobowiązują się do dokonania rozliczenia finansowego różnic powierzchni Budynku projektowanego i wykonanego w przypadku gdy różnica ta przekroczy 3%. Jeżeli powierzchnia Budynku będzie mniejsza o ponad 3%, Deweloper zwróci Nabywcy nadpłatę pomiędzy powierzchnią określoną w Umowie Deweloperskiej a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru powykonawczego, przy przyjęciu ceny jednego metra kwadratowego Budynku ustalonej w Umowie Deweloperskiej. Jeżeli powierzchnia budynku będzie większa niż 3%, Deweloper może zażądać od Nabywcy dokonania dopłaty pomiędzy powierzchnią określoną w Umowie Deweloperskiej a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru powykonawczego, przy przyjęciu ceny jednego metra kwadratowego ustalonej w Umowie Deweloperskiej.	
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		

[7)7)] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Zgodnie z art. 43 Ustawy Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 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; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 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, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

	5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. -- 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 7. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu oraz w § 4 tego aktu jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 8. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 7 i 8 tego paragrafu Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy przez Dewelopera lub innego rozwiązania niniejszej umowy, pod rygorem obowiązku zapłaty kary umownej w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu Deweloperowi takiej zgody

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
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;~~
~~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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,~~
   ~~b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje~~.

III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.**, 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 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).
Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.**,
– 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 iDziennik Ustaw – 43 – Poz. 695
– 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,
– **Bank Polskiej Spółdzielczości SA** korzysta takżez następujących znaków towarowych: **nie dotyczy**

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.