

Data sporządzenia prospektu: 01.08.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY**LTINVES sp. z o.o.****dla przedsięwzięcia deweloperskiego:****Łanowa Ostoja**

Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych nr A, B wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodną, kanalizacji sanitarnej, wentylacji mechanicznej, elektryczną, c.o., budowę zewnętrznych odcinków wewnętrznych instalacji: elektrycznej, kanalizacji sanitarnej, budowę dojazdów i dojazdów na działce nr ew. 36/14 w miejscowości Niepołomice, gm. Niepołomice.

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	LTINVES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Racibórz, gmina Racibórz, ul. Piaskowa 4D, 47-400 Racibórz, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001110716	
Adres	ul. Piaskowa 4D, 47-400 Racibórz	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany (NIP) 6392032706	REGON, o ile taki posiada (REGON) 528898392
Numer telefonu.	535 353 571	
Adres poczty elektronicznej	biuro@ltinves.pl	
Numer faksu	Nie dotyczy.	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ltinves.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)	
Deweloper jest spółką celową powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego objętego niniejszym prospektem informacyjnym, wobec tego nie posiada własnych doświadczeń. Wspólnicy Dewelopera mają własne doświadczeni, szczegółowo opisanej poniżej.	
Adres	Ulica Topolowa, Niepołomice (województwo małopolskie, powiat wielicki, gmina Niepołomice) - działki ewidencyjne nr 79/14, 79/15, 79/16, 79/17, 79/18,

	79/19 (obręb 0001).
Data rozpoczęcia	04.01.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.06.2025
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy.
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	J.w.
Data rozpoczęcia	J.w.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	J.w.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie toczy się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjne.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Niepołomice (województwo małopolskie, powiat wielicki, gmina Niepołomice)32-005 Niepołomice, ul. Łanowa. Działka ewidencyjna nr 36/14 (obręb Niepołomice).
Nr księgi wieczystej	Dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 36/14 Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach prowadzi księgę wieczystą nr KR2I/00034064/8 (dalej jako Nieruchomość). Dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 36/5 Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach prowadzi księgę wieczystą nr KR2I/00032238/5 (droga dojazdowa).
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych lub wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy.
---	--------------

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

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	<i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i> W bezpośrednim sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się: • na północ – tereny zabudowy zagrodowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; • na południe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; • na wschód – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; • na zachód – tereny rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W dalszym sąsiedztwie: • na północ i zachód – rzeka Wisła, wiśłana trasa rowerowa. Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia: • około 50 metrów na wschód– siedziba Perfect Car Niepołomice – usuwanie wgnieceń, naprawa aut po gradobiciu, usługi PDR.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<i>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji;</i> Zgodnie z pismem z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice (znak: S.1431.100.2025) w gminie Niepołomice nie uchwalono planu ogólnego gminy.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XLII/599/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach (dalej jako „MPZP”). MPZP dostępny jest do pobrania na stronie Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice pod poniższym linkiem: https://www.niepolomice.eu/informator/ogolna-mapa-planu-zagospodarowania/

	Miejscowy plan odbudowy	Zgodnie z pismem z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice (znak: S.1431.100.2025)w gminie Niepołomice nie uchwalono miejscowego planu odbudowy.
	Inne ⁴⁾	Zgodnie z pismem z dnia 24 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie (znak: RD.1331.29.2025.AT) Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa małopolskiego indywidualną decyzją, ani nie leży na obszarze układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, a zlokalizowane na niej budynki nie figurują w rejestrze zabytków. Ponadto, organ nie planuje działań mających na celu wpisanie Nieruchomości do rejestru zabytków. Zgodnie z pismem z dnia 23 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice (znak: S.1431.103.2025): • w gminie Niepołomice nie uchwalono uchwały dotyczącej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej; • nie ustanowiono żadnych form ochrony przyrody lub ich otulin; • na obszarze Nieruchomości nie była przeprowadzona szczegółowa inwentaryzacja przyrodnicza, która potwierdziłaby ochronę gatunkową roślin, zwierząt i grzybów; • nie ustanowiono strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody; • nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją; • nie utworzono obszaru ograniczonego użytkowania; • nie uznano zabytku za pomnik historii; • nie wyznaczono granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego; • gmina Niepołomice nie uchwaliła uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych

		oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakości owych oraz rodzajów materiałów budowlanych. Zgodnie z pismem z dnia 5 sierpnia 2025 r. otrzymanym przez Dewelopera od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Krakowie (znak: ZS.402.393.2025.SH) promień 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie jest częścią ustanowionych form ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), a Nieruchomość nie figuruje w rejestrze bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym na podstawie art. 26a ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. 2020 r. poz. 2187) oraz w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi prowadzonym na podstawie art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.). Dodatkowo, analiza informacji dotyczących ocen oddziaływania na środowisko wskazuje, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie w stosunku do Nieruchomości nie wydawał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ani nie toczą się obecnie przed RDOŚ w Krakowie postępowania zmierzające do wydania decyzji środowiskowej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	27 MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z czego: • przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) zabudowa usług podstawowych; • przeznaczenie dopuszczalne: a) zabudowa usług komercyjnych i publicznych z zakresu wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej, b) budynki gospodarcze, garaże, c) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową, d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi pieszce, e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury

		technicznej, f) obiekty i urządzenia melioracji.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,6 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Obowiązuje wskaźnik maksymalnej intensywności: – 0,6 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy; – 0,1 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa – 9 m, - budynki gospodarcze i garaże – 6 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%- dotyczy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie; b) dla zabudowy usług, co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m ² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej); c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b) powyżej.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady: • wyznacza się następujące kategorie terenów w obrębie, których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego: a) tereny wód śródlądowych (1-20WS) b) tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (1-43ZE1) i tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (1ZZ); • obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej;

	• zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. 2. W zakresie ochrony wód ustanawia się następujące zasady: • obowiązuje ochrona wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 451 Subzbiornik Bogucice przed działaniami zagrażającymi zasobom ilościowym oraz jakości wód; w zasięgu GZWP obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków; • obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków i rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową; • w celu umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, zachowania funkcji ciągów ekologicznych oraz umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych wzdłuż cieków wyznacza się pasy ochronne od cieków o szerokościach od linii brzegu: 20 m w terenach przylegających do Drwinki; 15 m od pozostałych cieków; • w pasach ochronnych cieków obowiązuje: a) możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieków b) zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego; utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejących dróg i ciągów pieszych, ścieżek rowerowych; • zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby; 3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady: • zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na
--	--

		środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych w planie w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego: a) obiektów infrastruktury technicznej i drogowej, b) dróg publicznych, c) innych obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej; • dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu; • emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; • teren objęty MPZP wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową; • wyznacza się strefę uciążliwości komunikacyjnych od drogi wojewódzkiej w obrębie której rozwiązania techniczne powinny zapewnić zachowanie wymaganych, zgodnie z przepisami odrębnymi, standardów w zakresie ochrony przed hałasem w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi. 4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie. 5. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje: • zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
--	--	--

		• nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej. 6. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują: • obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione; • obszary i tereny górnicze; • tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W zakresie ochrony przed zagrożeniem powodziowym obowiązują następujące zasady: • wskazuje się strefę ochronną wału przeciwpowodziowego, w celu ochrony szczelności i stabilności wału, obejmującą tereny położone w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. W obrębie strefy obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią; • w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią położonych, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym obowiązuje zakaz zabudowy i realizacji przedsięwzięć nie związanych z regulacją, utrzymaniem i wykorzystaniem wód oraz zabezpieczeniem przeciwpowodziowym. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią położonych, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym obowiązuje zakaz zabudowy i realizacji przedsięwzięć nie związanych z regulacją, utrzymaniem i wykorzystaniem wód oraz zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

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

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

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

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. Ustanawia się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: • Dom nr 15, ul. Akacjowa; • Dom nr 20, ul. Akacjowa; • Dom nr 21, ul. Akacjowa; • Dom nr 19, ul. Słoneczna; • Dom nr 20, ul. Słoneczna; • Dom nr 24, ul. Słoneczna; • Dom nr 6, ul. Krzywa; • Dom nr 8, ul. Krzywa. 2. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w punkcie 1 powyżej ustala się następujące zasady ich ochrony: • utrzymuje się obiekty i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów; • dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu, detalu architektonicznego i zachowanej stolarki; • przy przebudowie obiektów zabytkowych, zgodnie z zakresem działań inwestycyjnych, dopuszcza się poprawę standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną; • projekty dotyczące przekształceń obiektu zabytkowego lub jego rozbiórki wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. 3. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury zabytkowych kapliczek i krzyży wraz z drzewostanem, oznaczonych na rysunku planu, ze względu na ich wartości kulturowe. 4. Ustala się następujące zasady i wymagania ochrony oraz zagospodarowania obiektów, o
--	--	--

		których mowa w punkcie 3 powyżej: • utrzymuje się obiekty zabytkowe; • zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych i estetycznych obiektu i ich bezpośredniego otoczenia, w tym zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew typu „siding”; • dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających na konserwacji i rewaloryzacji obiektu pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektu. 5. Ustanawia się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny stanowiska archeologicznego w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych: • w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi pod nadzorem archeologicznym. 6. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego planem który stanowią drogi publiczne: 1) 1KDGP – istniejąca droga główna ruchu przyspieszonego (krajowa); 2) 1KDG – istniejąca droga główna (wojewódzka); 3) 1-7KDL istniejące drogi lokalne; 4) 1-14KDD – istniejące i projektowane drogi dojazdowe. 2. Dopełnienie układu komunikacyjnego stanowią 1-59KDW oraz istniejące i projektowane ciągi piesze 1-6KP. 3. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem może być rozbudowywany o dojazdy, ciągi piesze, drogi wewnętrzne.

		4. Szerokość nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu nie może być mniejsza niż 6 m, a w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych dla obsługi więcej niż 10 budynków szerokość ta nie może być mniejsza niż 8 m. 5. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami planu. 6. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej o znaczeniu ponadlokalnym wzdłuż Wisły, oznaczonej na rysunku planu. 7. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej 1KDG, tras i ścieżek rowerowych nieoznaczonych na rysunku planu, jako: • pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni; • ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego. 8. Określa się zasady obsługi parkingowej: • miejsca parkingowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg KDD i KDL jako pasy i zatoki postojowe lub na terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc parkingowych; • z uwagi na istniejący stan zainwestowania obszaru objętego zmianą planu nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów istniejących obiektów; • dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych proporcjonalnej do liczby miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w rozdz. 3 MPZP. 9. Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi krajowej drogami KDD i KDW wyznaczonymi w planie. Dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi krajowej. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej i przebudowy istniejących indywidualnych zjazdów z drogi krajowej na publiczne. Dopuszcza się przebudowę parametrów istniejących zjazdów w terenie 2U1, obejmującą
--	--	---

		lokalizację zjazdu względem granicy działki oraz szerokość i długość, w tym długość pasów włączenia i wyłączenia. 10. Obsługa komunikacją zbiorową może być prowadzona drogami klasy KDGP, KDG, KDL, KDD.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę: • źródłem zasilania w wodę obszaru objętego planem pozostaje trzeciorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami bogucickimi, tworzący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP Nr 451); • zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”, zasilanego z Centralnego Zakładu Uzdatniania Wody, bazującego na studniach wierconych oraz ze związanych z systemem zbiorników i pompowni wody, zapewnia się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru; • rozbudowa sieci wodociągowej oraz dodatkowe przyłącza wodociągowe winny nastąpić w powiązaniu z istniejącą miejską siecią wodociągową; • rozbudowa sieci wodociągowej oraz dodatkowe przyłącza wodociągowe winny nastąpić w powiązaniu z istniejącą miejską siecią wodociągową; • rozbudowa sieci wodociągowej oraz dodatkowe przyłącza wodociągowe winny nastąpić w powiązaniu z istniejącą miejską siecią wodociągową; • wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowe. 2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych: • przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią

		kanałów sanitarnych i deszczowych, przejściowo dopuszcza się funkcjonowanie istniejących odcinków sieci ogólnospławnej; • podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej miejskiej z odprowadzeniem ścieków do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków; • odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, z możliwością stosowania przepompowni; • odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, z możliwością stosowania przepompowni; • odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, z możliwością stosowania przepompowni; • odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, z możliwością stosowania przepompowni; • wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków; • wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków; • wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków; • wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków;
--	--	---

		opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków. 3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz: • źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia Niepołomice ul. Cmentarnej oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji; • źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia Niepołomice ul. Cmentarnej oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji; • zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego i niskiego ciśnienia; • zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego i niskiego ciśnienia. 4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: • źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/SN usytuowanych poza obszarem objętym MPZP; • źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/SN usytuowanych poza obszarem objętym planem; • przyjmuje się budowę i rozbudowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną;
--	--	--

		- wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych wskazuje się strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą: a) dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV – 16 m (po 8 m z każdej strony osi trasy linii), b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 6 m (po 3 m z każdej strony osi trasy linii), c) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m (po 1 m z każdej strony osi trasy linii), d) dla transformatorowych stacji SN/nN – po 2,5 m z każdej strony; - warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 4) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami, w szczególności przy lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z obowiązującymi polskimi normami, w tym z PN-EN-50423-1; dopuszcza się ewentualne zbliżenie budynków do osi linii elektroenergetycznych na warunkach zbliżenia określonych przez zarządcę sieci; - nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV można wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące. 5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: - zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej; - nowobudowaną i rozbudowywaną sieć telekomunikacyjną wykonać jako kablową doziemną; - wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu;
--	--	---

		- wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu; - w obrębie terenów 1-3MN1, 1MN2, 1-83MN3, 1-7MN3/W, 1-10MU1, 1MU2, 1MU3 obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określone w § 10 ust. 3 MPZP. 6. Ustala się następującą zasady zaopatrzenia w ciepło: - ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze; - do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub alternatywnych źródeł energii; - dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie. 7. Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi, przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego: - ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami; - obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów.
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	Przeznaczenie terenu	5R -tereny rolne; 6KDW–tereny dróg wewnętrznych; 4KDD –tereny dróg publicznych; W promieniu 100 metrów od przedsięwzięcia deweloperskiego obowiązują także: – uchwała nr LXIX/724/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

inwestycyjnym ⁵⁾		Gminy Niepołomice dla obszaru „Wola Batorska I” (dalej jako MPZP 2); – uchwała nr XX/248/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Wola Batorska II”(dalej jako MPZP 3). Z wyżej wskazanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego działki w promieniu 100 m od przedsięwzięcia deweloperskiego posiadają następujące przeznaczenia: MN1 –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MPZP 2); MN.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej(MPZP 3); RM.1 – tereny zabudowy zagrodowej (MPZP 3).
	Maksymalna intensywność zabudowy	MN1 (MPZP 2) – nie większa niż 0,3; MN5 (MPZP 3) –min. 0,01, max. 0,3; RM.1 - min. 0,01, max. 0,3.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MN1 (MPZP 2) - obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy – nie większa niż 0,3; MN5 (MPZP 3)–obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy min. 0,01, max 0,3. RM.1 - obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy min. 0,01, max. 0,3.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MN1 (MPZP 2) - łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej z wyłączeniem istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej (obejmującej budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie),wbudowanych obiektów usługowych oraz wolnostojących usług publicznych (szczególnie z zakresu obiektów przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej i społecznej, a także obiektów handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100m2 i obiektów gastronomii o pow. użytkowej nie przekraczającej 100m2),parkingów i zatok postojowych oraz zieleni urządzonej i nieurządzonej; MN.5 (MPZP 3) - łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, tj.

		dla obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat, altan oraz tras rowerowych nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu działki budowlanej; RM.1 (MPZP) – max. 25%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN1 (MPZP 2) - maksymalna wysokość budynków (zabudowy): dla budynków mieszkalnych i usługowych max.9m, dla budynków gospodarczych max.7m, dla garaży max. 6m; nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia MPZP 2, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości); MN.5 (MPZP 3) - a) dla budynków garażowych: max. 6,0m, b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: max. 7,0m, c) dla wiat i altan: max. 3,5m, d) dla budowli: max. 10,0m, e) dla pozostałej zabudowy: max. 9,0m; RM.1 (MPZP 3) - a) dla budynków garażowych: max. 6,0m, b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: max. 7,0m, c) dla wiat i altan: max. 3,5m, d) dla budowli: max. 10,0m, e) dla pozostałej zabudowy: max. 9,0m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN1 (MPZP 2) – min. 50%; MN.5 (MPZP 3) – min. 40%; RM.1 (MPZP 3) – min. 50%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN1 (MPZP 2) - dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe/postojowe na 1 mieszkanie, - dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych; MN.5 (MPZP 3) -dla obsługi budynków mieszkalnych: co najmniej 2 stanowiska na 1 mieszkanie, - dla obsługi usługowych lokali użytkowych o charakterze komercyjnym: co najmniej 2 stanowiska na taki lokal użytkowy, - dla obsługi budynków i obiektów usługowych: co najmniej 2 stanowiska na 50,0m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska na 10 zatrudnionych, - dla obsługi budynków i obiektów zabudowy zagrodowej

		dodatkowo należy przewidzieć: co najmniej 1 stanowisko dla innych pojazdów jak np. ciągnik. RM.1 (MPZP 3) – dla obsługi budynków mieszkalnych: co najmniej 2 stanowiska na 1 mieszkanie, - dla obsługi budynków i obiektów zabudowy zagrodowej dodatkowo należy przewidzieć: co najmniej 1 stanowisko dla innych pojazdów jak np. ciągnik.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy.
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy.
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy.
	Nadziemna intensywność	Nie dotyczy.

	zabudowy wysokość zabudowy	
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy.

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

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	MPZP nie określa konkretnych inwestycji, dopuszcza jednak możliwość realizacji przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowy miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, z możliwością stosowania przepompowni. Ponadto MPZP nakłada obowiązek wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów. Inne szczegółowe informacje możliwe są do ustalenia na podstawie niżej wskazanych aktów prawa miejscowego. Deweloper umożliwia zapoznanie się z nimi w Biurze Sprzedaży. Dostęp do tych dokumentów możliwy jest także za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych: • Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach: https://www.niepolomice.eu, sip.niepolomice.eu oraz https://www.niepolomice.eu mpzp.pl/index.php/view/map/?repository=niepolomice&project=niep_pub; W promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego obowiązują także MPZP 2 i MPZP 3.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z pismem z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice (znak: S.1431.101.2025) organ nie posiada informacji o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych np. oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach. Ponadto promienia 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego wydane zostały następujące decyzje o warunkach zabudowy: • 7331/165/04 z dnia 19.01.2004 - zjazd z drogi wojewódzkiej; • 7331/116/04 z dnia 07.12.2004 - budynek mieszkalny jednorodzinny;

	• 7331/146/04 z dnia 08.12.2004 - budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczo – garażowy; • 7331-38/10 z dnia 15.07.2010 - 2 budynki mieszkalne jednorodzinne; • 7331/36/07 z dnia 10.04.2007r. - budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/20/06 z dnia 03.01.2007r. - budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/68/10 z dnia 19.11.2010r. - garaż dwustanowiskowy z pomieszczeniem gospodarczym; • 7331-78/07 z dnia 22.08.2007r. - budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/12/06 z dnia 08.01.2007r. - budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/60/07 z dnia 25.06.2007 r. -budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/104/09 z dnia 15.01.2010 r. - budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/103/09 z dnia 15.01.2010 r. -budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/179/04 z dnia 06.01.2005 r. -budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331-55/10 z dnia 17.08.2010 r. - 2 budynki mieszkalne jednorodzinne; • 7331-85/07 z dnia 10.08.2007r. - 2 budynki mieszkalne jednorodzinne; • 7331/130/04 z dnia 28.10.2004 r. - budynek usługowo – garażowy; • 7331/33/09 z dnia 07.09.2009 r. -budynek mieszkalny jednorodzinny z podwójnym garażem indywidualnym zjazdem; • 7331/96/07 z dnia 29.08.2007r. -budynek mieszkalny jednorodzinny; • STR.6730.6.2018 budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z garażem oraz pracownia malarska • 7331/188/04 z dnia 24.01.2005 r. -budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/17/04 z dnia 05.04.2005 r. - przyłącz gazowy do budynku mieszkalnego; • 7331/17/04 z dnia 05.04.2004 r.- przyłącze
--	---

		gazowe do budynku mieszkalnego; • 7331/8/09 z dnia 08.06.2009 r. -budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/8/07 z dnia 23.02.2007r. -budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/24/09 z dnia 24.08.2009 r. -budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/24/06 z dnia 09.01.2007r. - budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/126/09 z dnia 29.03.2010 r. - budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331/37/07 z dnia 21.03.2007r. - budynek mieszkalny jednorodzinny; • 7331-74/07 z dnia 22.08.2007r. -budynek mieszkalny jednorodzinny.
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z pismem z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice (znak: S.1431.101.2025) na Nieruchomości oraz w promieniu 1 km obecnie nie trwają ani nie są planowane inwestycje zawarte w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach. Ponadto, zgodnie z pismem z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice (znak: S.1431.99.2025) na Nieruchomości oraz w promieniu 1 km: • nie są objęte jakąkolwiek formą ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.); • nie występują tereny objęte obowiązkiem rekultywacji; • przedmiotowy obszar był i jest przedmiotem decyzji w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów oraz przyjętych zgłoszeń zamiaru usunięcia drzew lub krzewów.
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z pismem z dnia 23 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego (znak: SR-II.706.1.22.2025.ŻW) Nieruchomość nie jest objęta uchwałą o obszarach ograniczonego użytkowania. Jednocześnie na podstawie publicznie dostępnych rejestrów w promieniu 1 km nie stwierdzono

		uchwał o obszarach ograniczonego użytkowania. Zgodnie z pismem z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice (znak: S.1431.101.2025) organ nie posiada informacji o trwających lub planowanych u chwałach o obszarach ograniczonego użytkowania.
	Miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z pismem z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice (znak: S.1431.101.2025) Gmina Niepołomice nie posiada miejscowych planów odbudowy.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z informacją z dnia 1 sierpnia 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie (znak: K.ROA.0140.113.2025.EK) Nieruchomość znajduje się poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły, określonym we Wstępnej Ocenie Ryzyka Powodziowego, opublikowanymi 20 marca 2025 r. Ponadto, zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego, o których mowa w art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo (tj. Dz.U. z 2024 r. poz.1087 ze zm.) Nieruchomość znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wisła, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ (raz na 10 lat) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki jw., gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$ (raz na 100 lat). Ponadto, wg ww. map zagrożenia powodziowego Nieruchomość znajduje się poza obszarem zagrożenia powodziowego od rzeki Wisła, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2\%$ (raz na 500 lat). Jednocześnie Nieruchomość znajduje się w strefie zagrożenia zalaniem w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego od rzeki Wisła w sytuacji wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, przy wyznaczeniu, którego uwzględniono przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$. W promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego zostało wskazane do realizacji działanie znajdujące się w obowiązującym Planie zarządzania ryzykiem powodziowym w dorzeczu

		Wisły, przyjętym w dniu 23 grudnia 2022 r. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2739) o ID W_GZW_1765: Rozbudowa prawego wału p. powodziowego rzeki Wisły od ujścia rzeki Serafy do granicy z gminą Drwinia. „Rozbudowa wałów p. powodziowych rzeki Wisły (prawy wał) na terenie pow. wielickiego: Odcinek 1 - Prawy wał rzeki Wisły od ujścia rzeki Serafy do ujścia Podłężanki (4,188 km) Odcinek 2 - Prawy wał rzeki Wisły od ujścia potoku Podłężanka do granicy z gm. Drwinia (19,400 km)”. Jednocześnie zgodnie z posiadanymi danymi przez organ w promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie występują śródlądowe wody płynące, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r., 1087 z późn. zm.) jak również nie występują strefy ochronne ujęć wód, obszary ochronne, ani obszary chronione w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087z późn. zm.). Informujemy również, iż nie posiadamy informacji o lokalizacji na ww. działce urządzeń wodnych. Dodatkowo informujemy, iż wg danych SIGW w buforze 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się fragment rzeki Wisły i wałów przeciwpowodziowych.
	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	Zgodnie z informacją z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.102.2025) nie ma wydanych decyzji na realizację inwestycji drogowej.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z informacją z dnia 29 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Polskich Linii Kolejowych S.A.(znak:IBZ2.0293.578.2025.b) w promieniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego nie trwają i nie są planowane inwestycje w zakresie budowy linii kolejowych (nie zostały wydane jakiekolwiek decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej). Zgodnie z informacją z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.102.2025) organ

		nie posiada informacji dotyczącej wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zgodnie z informacją z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.102.2025) organ nie posiada informacji o wydanych decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie z informacją z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.102.2025) organ nie posiada informacji o wydanych pozwoleniach na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z informacją z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.102.2025) organ nie posiada informacji o wydanych decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z informacją z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.102.2025) organ nie posiada informacji o wydanych decyzjach o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z informacją z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.102.2025) organ nie posiada informacji o wydanych decyzjach o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie z informacją z dnia 23 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.103.2025) w gminie Niepołomice nie dokonano rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny).
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Zgodnie z informacją z dnia 6 sierpnia 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.119.2025) Urząd Miasta i Gminy Niepołomice nie posiada informacji o wydanych decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej.

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.

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z informacją z dnia 30 lipca 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice(znak: S.1431.102.2025) organ nie posiada informacji o wydanych decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji strategicznej w sektorze naftowym.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK*	NIE*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 972.2025 z dnia 04.06.2025 wydana przez Starostę Wielickiego.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 25.06.2025 Zakończenie 31.07.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp	Dwa budynki w zabudowie bliźniaczej, przylegające do siebie usytuowane w odległości co najmniej 4 m. od granic Nieruchomości

	między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836: 2022-07	

* Niepotrzebne skreślić.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45% - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. poz. 1341).
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 i art. 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) – dalej jako Ustawa, zapewnia nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego dla dewelopera przez ING Bank Śląski S.A. na podstawie zawartej dnia 07.10.2025 r. pomiędzy bankiem a deweloperem umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej jako Umowa Rachunku) oraz podaje nabywcy następujące informacje dotyczące rachunku, a mianowicie: Numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego: PL 68 1050 1344 1000 0090 8575 5008 Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku: – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywców. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Celem prawidłowej ewidencji wpłat, wpłaty nabywców kierowane będą na indywidualne przypisane im numery rachunków. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za	

	prorowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; – nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego; – Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek; – Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego; – kontrola obejmuje sprawdzenie, czy: - deweloper posiada tytuł własności Nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie; - wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych; - Deweloper posiada pozwolenie na budowę; - planowane przez Dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w przepisie art. 13 Ustawy; - wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w przepisie art. 13 Ustawy; - Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne; - Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców; - Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w przepisie art. 49 Ustawy, na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w należytą wysokość; - Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy deweloperskiej na podstawie przepisów art. 43 ust. 1-6 Ustawy; - Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu
--	---

	wpłać nabywcy w sytuacji, o której mowa w przepisie art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy; – kontrola obejmuje ponadto ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: - wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy; - udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu; - uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych; – określonych w Ustawie przypadkach, wynikających w szczególności z negatywnych wniosków z prowadzonej kontroli, bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości; – w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z umową deweloperską przez jedną ze Stron, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na rachunku wirtualnym (mieszkaniowym rachunku powierniczym) w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów: ○ oświadczenia strony umowy deweloperskiej o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 43 Ustawy, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, ○ dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie umowy deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od umowy deweloperskiej, ○ dyspozycji płatniczej Nabywcy. – w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie od umowy deweloperskiej, Strony przedstawiają zgodne oświadczenie o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku wirtualnym (mieszkaniowym rachunku powierniczym) przypisanym do lokalu mieszkalnego domu jednorodzinnego powiązanego w umowie deweloperskiej z danym Nabywcą, sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. – W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie od umowy deweloperskiej, Strony przedstawiają zgodne oświadczenie o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku wirtualnym (mieszkaniowym rachunku powierniczym) przypisanym do danego lokalu mieszkalnego domu jednorodzinnego powiązanego w umowie deweloperskiej z danym Nabywcą, sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Dodatkowo Nabywca jest zobowiązany do złożenia dyspozycji płatniczej dotyczącej środków zgromadzonych na rachunku. Wypłata środków przez bank nastąpi po otrzymaniu obu ww. dokumentów – tj. zgodnego pisemnego oświadczenia stron oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy – w terminie 2 dni roboczych od dnia
--	---

		ich doręczenia bankowi.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy		ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolska 34, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000005459, NIP: 634-013-54-75.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Zakres etapu	% udział	Termin do:	
	1.	Projektowanie i przygotowanie do rozbudowy przyłączy, obsługa prawna oraz wszelkie pozostałe koszty związane z inwestycją oraz jej prawidłowym przygotowaniem, w tym koszty poniesione już na prace projektowe i przygotowawcze oraz uzyskanie wszystkich pozwoleń i przygotowanie drogi wewnętrznej. Wykopy, zagospodarowanie i uporządkowanie placu budowy. Kompleksowe wykonanie ław i ścian fundamentowych wraz z izolacjami, montaż instalacji pod podłogowych, zasypki. Wykonanie podłogi na gruncie.	25%	31.08.2025	
	2.	Murowanie ścian nośnych parteru. Wieńce żelbetowe, strop żelbetowy nad parterem, murowanie ścian nośnych piętra, schody. Wykonanie i montaż konstrukcji dachu.	24%	31.10.2025	
	3.	Murowanie ścian szczytowych, pokrycie dachu, obróbki blacharskie i montaż orynnowania połaci dachowej bez odpływów pionowych. Montaż stolarki okiennej	12%	30.11.2025	
	4.	Murowanie ścian działowych, montaż wewnętrznych instalacji elektrycznych podtynkowych bez podpinania skrzyni rozdzielczej i bez montażu gniazdek/wyłączników, montaż instalacji wodno-kanalizacyjnej i instalacji ogrzewania (przygotowanie) bez instalacji ogrzewania podłogowego i źródła ciepła. Wykonanie ocieplenia elewacji (styropian + siatka + klej) całego budynku poza wnęką wejściową i gzymsem dookoła budynku	15%	28.02.2026	
	5.	Wykonanie tynków i posadzek wewnętrznych wraz z rozprowadzeniem instalacji ogrzewania podłogowego, ocieplenie poddasza montaż suchej zabudowy poddasza (karton gips) bez szpachlowania, wykonanie ocieplenia i pokrycie tynkiem elewacji oraz	14%	31.05.2026	

		wykonanie ocieplenia wnęki wejściowej, wykonanie gzymsu dookoła budynku			
	6.	Montaż ogrodzenia, utwardzenie i przygotowanie miejsc postojowych, rozplantowanie ziemi urodzajnej, montaż pompy ciepła, montaż osprzętu elektrycznego i skrzyni rozdzielającej, wykonanie przyłączy: elektrycznego, wod.-kan. gazowego, montaż drzwi wejściowych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie/ zgłoszenie o zakończeniu prac bez sprzeciwu	10%	31.07.2026	
		100 %			
	Przyporządkowane etapom procenty oznaczają procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego.				
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie podlegała waloryzacji.				

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

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) – dalej jako Ustawa. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 Ustawy lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy
--	---

	deweloperskiej; 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 własności 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 Ustawy; 8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa powyżej w pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej 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. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa powyżej w 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 Ustawy, tj. informacji, o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, 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. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru budynku 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. Strony ustalają, że w przypadku zmiany powierzchni budynku wynikającej z obmiaru powykonawczego o ponad 2 % (tj. gdy powierzchnia budynku będzie mniejsza o ponad 2 % lub większa o ponad 2 % w stosunku do powierzchni budynku określonej w umowie deweloperskiej), nabywcy przysługuje umowne prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie do 14 (czternastu) dni, licząc od daty otrzymania od Dewelopera wyników obmiaru powykonawczego lub w terminie 14 (czternastu) dni od dokonania przekazania budynku w ramach odbioru technicznego zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, przy czym nie później niż w terminie do dnia wskazanego w umowie deweloperskiej. Powyższe prawo do odstąpienia nie przysługuje w przypadku, gdy budynek został wybudowany zgodnie z dokumentacją budowlaną, a korekta wynikająca z obmiaru powykonawczego wynika z wprowadzenia zmian aranżacyjnych w budynku, na które wyrazi zgodę nabywca. W przypadku, w którym powierzchnia budynku, ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego będzie: – mniejsza od określonej w umowie deweloperskiej – Deweloper zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny za budynek, która zostanie wyliczona jako iloczyn stawki za metr kwadratowy powierzchni budynku i rzeczywistej powierzchni I budynku w metrach kwadratowych, a nabywca, według własnego wyboru, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, albo zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie niższej ceny za budynek. – większa od określonej w umowie deweloperskiej, to nabywca – o ile uprzednio zostanie wezwany przez Dewelopera do zapłaty zwiększonej ceny, która zostanie wyliczona jako iloczyn stawki za metr kwadratowy powierzchni budynku i rzeczywistej powierzchni budynku w metrach kwadratowych – według własnego wyboru, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, albo zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za budynek. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca powinien złożyć oświadczenie woli niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 (czternastu) dni od chwili otrzymania pisma Dewelopera informującego o zmianie powierzchni budynku i wynikającej z tego zmianie ceny.
--	--

	Jeżeli na skutek zmian w obowiązujących przepisach stawka podatku VAT w odniesieniu do całości ceny lub do jej części ulegnie: – zmniejszeniu, to cena ulegnie obniżeniu o wartość obniżonego podatku VAT, do zapłaty którego byłby zobowiązany nabywca; – zwiększeniu, to nabywca – o ile uprzednio zostanie wezwany do zapłaty przez Dewelopera zwiększonej ceny – według swojego wyboru albo zobowiązany będzie do zapłaty odpowiednio wyższej ceny, powiększonej o wartość podwyższonego podatku VAT, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca powinien złożyć oświadczenie woli niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni po otrzymaniu pisma Dewelopera informującego o zmianach przepisów podatkowych dotyczących podatku VAT i wynikającej z tego zmianie ceny i nie później niż do dnia wskazanego w umowie deweloperskiej. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej przez dewelopera.
INNE INFORMACJE	
I.	Informacja o: 1) 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 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, kasy 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, kasy 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; – **NIE DOTYCZY**
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; – **NIE DOTYCZY**
- 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,
 - 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. Łanowa, działka 36/14, 32-005 Niepołomice w dni od poniedziałku do piątku, w godzinach od 10:00 do 15:00, po wcześniejszym umówieniu spotkania.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **ING Bank Śląski 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski 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 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,
- Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego:

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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.



LT INVES Sp. z o.o.
ul. Piaskowa 4D, 47-400 Racibórz
NIP: 6392032706 KRS: 000110716
REGON: 528898392