

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu

28.08.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PRODIM SP Z O.O. KRS 0000416864 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ADRES MIEJSCA WYKONYWANIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ: UL. LIPOWA 6/14, 52-200 WYSOKA ADRES SIEDZIBY: UL. MAJOWA 13, 52-200 KARWIANY ADRES PUNKTÓW W KTÓRYCH JEST PRZEDSTAWIANA OFERTA LOKALI MIESZKALNYCH ALBO DOMÓW JEDNORODZINNYCH: UL. LIPOWA 6/14 WYSOKA 52-200 WROCŁAW Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	896-15-30-200 NIP, o ile został nadany	021852416 REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	500-200-468	

Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@pro-dim.pl
Numer faksu	-----
Adres strony internetowej dewelopera	www.pro-dim.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	Wysoka, ul. Lipowa 6
Data rozpoczęcia	Maj 2013
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Wrzesień 2014
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Karwiany ul. Polna/ ul. Klonowa – osiem budynków jednorodzinne w zabudowie szeregowej (budynek A)/ (budynek B), - Nowe Karwiany I Etap
Data rozpoczęcia	Wrzesień 2014
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Maj 2016
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Bielany Wrocławskie, ul. Cedrowa – dziesięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej- Świerkowe Bielany Etap III
Data rozpoczęcia	Maj 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Styczeń 2024

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Bielany Wrocławskie, ul. Cedrowa działki nr 295/18, 295/19, 295/20, 295/21, 295/22, 295/23, 295/24, 295/25, 295/26, 295/27 obręb Bielany Wrocławskie, gmina Kobierzyce	
Numer księgi wieczystej	WR1K/00405154/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążenia	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Istnieje Księga Wieczysta	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W bezpośrednim sąsiedztwie zrealizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego zlokalizowany jest skwer ze strefą wypoczynku, placem zabaw oraz siłownią na świeżym powietrzu. W sąsiedztwie brak obiektów mogących wpływać negatywnie na warunki życia tj. wysypisk śmieci, spalarni odpadów itp. Tereny wokół osiedla użytkowane są obecnie jako tereny rolnicze. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan Ogólny Gminy	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 - Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce przyjęte uchwałą Nr
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	

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.

	Miejscowy plan rewitalizacji	XXI/413/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21.08.2020 r. - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bielany Wrocławskie, Gmina Kobierzyce zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XLVIII/943/2023 z dnia 22 czerwca 2023 r., opublikowaną w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Poz. 5752 z dnia 23 października 2023 r. oraz art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz 977 ze zm.)
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	56MN – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy: 0-0,8
	Maksymalna wysokość zabudowy	12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik nr 5
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie zostało określone w mpzp

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	Załącznik nr 5
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie zostało określone w mpzp
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik nr 5
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik nr 5
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 ³⁾	Przeznaczenie terenu	Północ: 56MN, 52MN, 45MN, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30U – teren zabudowy usługowej 4UP – teren usług publicznych 5K – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja 26KDD – teren drogi klasy dojazdowej 17KDL – teren drogi klasy lokalnej Wschód: 56MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 14KDW – teren drogi wewnętrznej 9WS – teren wód powierzchniowych 3ZP – teren zieleni urządzonej Południe: 56MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 15KDW, 1KDW – teren drogi wewnętrznej 2R/B, 1R – tereny rolnicze 1WS – teren wód powierzchniowych 1ZI – teren zieleni izolacyjnej 1KS – tereny obiektów i urządzeń komunikacji 1TI – tereny infrastruktury technicznej 2KDg – teren dróg gospodarczych, transportu rolnego Zachód: 33U – tereny zabudowy usługowej 3KDL – teren drogi lokalnej 8U-P – teren usług lub produkcji 5KDD – teren drogi klasy dojazdowej

³⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	56MN, 52MN, 45MN – 0-0,8 30U, 33U – 0-2 3UP, 4UP – 0-0,6 R/B – Nie zostało określone w mpzp 3ZP – 0-0,6 8U-P – 0-3,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	56MN, 52MN, 45MN – 12m 30U, 33U – 12m 3UP, 4UP – 12m R/B – 12m 3ZP – 12m 8U-P – 12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	56MN, 52MN, 45MN – 50% 30U, 33U – 30% 3UP, 4UP – 25% R/B – 60% 3ZP – 80% 8U-P – 15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	56MN, 52MN, 45MN – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny 30U, 33U - minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m2, - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 202 do 50m2, - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m2 usług, - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m2, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m2 powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego, 3UP, 4UP - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m2 powierzchni całkowitej usług R/B - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże 3ZP – nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy

	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Realizacja osiedli mieszkaniowych zgodnie z obowiązującym mpzp
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy

⁴⁾ 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.

	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 ⁵	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Nr pozwolenia 968/2021 - Starosta Powiatu Wrocławskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	10.01.2024 r.	
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	Nr zgłoszenia 40/2024 - Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	22.12.2023 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Budowa inwestycji została rozpoczęta w marcu 2022 r., zakończenie robót budowlanych nastąpiło 22.12.2023 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa bliźniacza – oddzielone dylatacją

⁵ Niepotrzebne skreślić.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Przedmiotu Umowy będzie mierzona zgodnie z normą PN-ISO-9836:1997 z dnia 28 października 1997r. - Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Nie dotyczy
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
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⁾	Nie dotyczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy	

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

Nie dotyczy

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; - **NIE DOTYCZY**
- 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 przy ul. Lipowej 6/14, 52-200 Wysoka 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 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, - **NIE DOTYCZY**
 - 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. - **NIE DOTYCZY**

III. Informacja: - **NIE DOTYCZY**

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: - **NIE DOTYCZY**

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej 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).

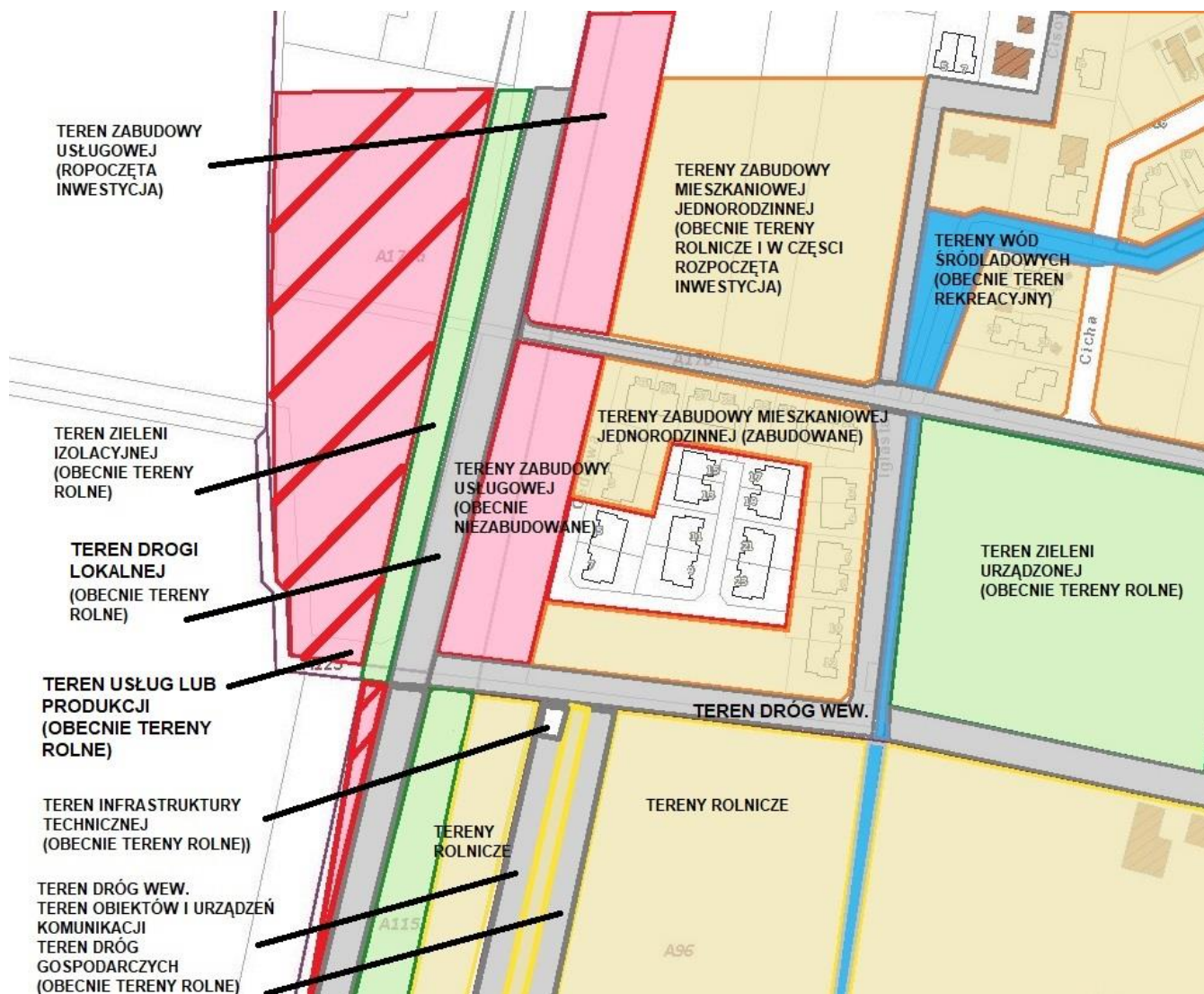
Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Załącznik:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego. **(CZĘŚĆ INDYWIDUALNA)**
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. **(CZĘŚĆ INDYWIDUALNA)**
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard wykończenia budynku
5. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Załącznik 3 do prospektu informacyjnego

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



Standard wykończenia domów

Świerkowe Bielany

(budynek A, B)

1. Stan 0

- 1.1. Fundamenty - roboty ziemne wykonywane na odkład, ławy żelbetowe z betonu wg Projektu, ściany fundamentowe z bloczków betonowych gr. 24cm, izolacja przeciwwilgociowa pionowa i pozioma ścian fundamentowych, izolacja cieplna ścian fundamentowych –styropian Aqu gr.10cm
- 1.2. Płyta betonowa stanu zerowego - podsypka z zagęszczonego piasku, beton B20 gr.12cm

2. Ściany

- 2.1. Ściany konstrukcyjne bloczek silikatowy/
- 2.2. Ściany działowe bloczek silikatowy

3. Stropy

- 3.1. Strop nad parterem - strop TERIVA I, żelbetowe wieńce i podciąg z betonu B20 wg. projektu, nadproża prefabrykowane L-19 lub lane żelbetowe
- 3.2. Strop nad piętrem - Płyta GK ocieplony wełną grubości 25 cm
- 3.3. Schody wewnętrzne wykonane w standardzie deweloperskim/budowlanym (żelbetowe) wymagające zabudowania

4. Dach

- 4.1. Więźba dachowa prefabrykowana - więzary
- 4.2. Pokrycie dachu membraną dachową wysoko paro-przepuszczalną, kontrłaty, łąty dachowe, dachówka ceramiczna

5. Stolarka okienna i drzwiowa

- 5.1. Drzwi wejściowe pełne, kolor z naświetlem górnym
- 5.2. Okna z PCV sześciokomorowe w kolorze - pakiet trzyszybowy
- 5.3. Rolety zewnętrzne w oknach na parterze - napęd elektryczny
- 5.4. Parapety wewnętrzne - brak
- 5.5. Parapety zewnętrzne
- 5.6. Brama garażowa z automatyką, kolor

6. Elewacja

- 6.1. Ściany zewnętrzne w tynk mineralny na warstwie styropianu grafitowego gr.15 cm
- 6.2. Cokoły w tynk mozaikowym
- 6.3. Wykończenie elewacji – okładzina elewacyjna

7. Podjazdy, chodniki i ogrodzenie

- 7.1. Z przodu domu podjazd i chodnik wykonane z kostki betonowej
- 7.2. Ogrodzenie tył (trzy strony) siatka wysokość do 1,5 m

8. Instalacje sanitarne

- 8.1. Instalacja kanalizacyjna wykonana z rur z PCV (bez białego montażu)
- 8.2. Instalacja wodna wykonana z rur PE w otulinach (bez białego montażu)
- 8.3. Instalacja centralnego ogrzewania kompletna – pompa ciepła powietrze/woda firmy De Dietrich
- 8.4. Ogrzewanie podłogowe parter + piętro wraz z grzejnikiem elektrycznym w łazience na piętrze

9. Przyłącza

- 9.1. Przyłącze wodne wykonane zgodnie z zatwierdzonym projektem
- 9.2. Przyłącze kanalizacyjne wykonane zgodnie z zatwierdzonym projektem
- 9.3. Przyłącze energetyczne wykonane zgodnie z zatwierdzonym projektem

10. Tynki wewnętrzne i posadzki

- 10.1. Ściany i sufity tynki maszynowe gipsowe wykonane na mokro (w łazienkach „na ostro”)
- 10.2. Posadzki jastrychowe betonowe, zatarte na gładko

11. Instalacje elektryczne

- 11.1. Instalacja wysokoprądowe pomieszczeń: ułożone przewody, szafka bezpiecznikowa kompletnie wyposażona w bezpieczniki, biały montaż
- 11.2. Instalacja antenowa (TV) – gniazdo w salonie (bez anteny i urządzeń)
- 11.3. Instalacja internetowa – gniazdo w salonie oraz gniazdo w każdym pokoju na piętrze

12. Instalacja wentylacyjna

- 12.1. Instalacja wentylacji mechanicznej

W trosce o wysoką jakość oferowanych segmentów i zadowolenie klientów Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany opisanego wykończenia na elementy o porównywalnej jakości i standardzie.

Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego

Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna i kamieniarskimi)- chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji związanych z transportem kolejowym;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości z wyjątkiem eksploatacji infrastruktury kolejowej;
- 4) ustala się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, emisji uciążliwego zapachu, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał;
- 7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem terenu wymienionego w lit. f,
 - b) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MN/U, MW/U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, z zastrzeżeniem terenów wymienionych w lit. f,
 - d) UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) US - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - f) 16MN/U, 17MN/U, 59MN – nie ustala się, ochrona przed hałasem zabudowy polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych hałasu wewnątrz pomieszczeń;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustala się strefę ochrony "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się sytuowanie i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;
- 2) usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;
 - c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m, Id:
 - d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m;
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4m;
 - f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m;
- 3) ustala się liczbę miejsc parkingowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny z wyłączeniem lit. b,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 18MW: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej z wyłączeniem terenu 31U:
 - minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,

- następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 202 do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - d) w obiektach usługowych z zakresu turystyki - 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy (motelowy), lecz nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 35m² powierzchni całkowitej,
 - e) dla terenu 31U minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 75m² powierzchni całkowitej niepublicznych usług ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - f) dla zabudowy usług publicznych UP oraz usług kultu religijnego UKr: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni całkowitej usług,
 - g) dla zabudowy produkcyjnej minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy w produkcji,
 - h) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a-g należy usytuować na terenie na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z wyłączeniem ustaleń lit. i,
 - i) do bilansu miejsc parkingowych:
 - dla terenów: UP, UK, ZC i UKr - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych oraz na terenach obsługi komunikacji KS, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - dla terenów 1-5MW - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych,
 - dla terenu 9MW - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych oraz na terenie obsługi komunikacji 1KS,
 - dla terenów 2-4MW/U - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych,
 - j) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - k) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych.
- 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym. Id:

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m³/dobę z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: 1-3ZP, 1-3UP, 5-7UP dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę,
 - d) nie dopuszcza się realizacji ujęć wodociągowych na terenach: 1-2ZC, 1-2UKr, 2-4KS, 7KS, 46MN, 10MW, 6-7MW/U, 16-17U, 25-27U, 1R, 10E, 16E, 8WS oraz części terenów: 12-13MN, 30-32MN, 45MN, 47MN, 50MN, 52MN, 8-12MN/U, 9MW, 11MW, 15U, 24U, 30U, 4UP, 7WS położonych w strefie 150m ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu

opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:

a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczających 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.