

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	4K Różana Sp. z o. o., KRS: 0001193789 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. E. Dembowskiego 5 m. 203, 32-020 Kraków Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 6832149589	REGON, o ile taki posiada 542700456
Numer telefonu	+ 48 531 520 510	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@4kd.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https:// rosahills.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

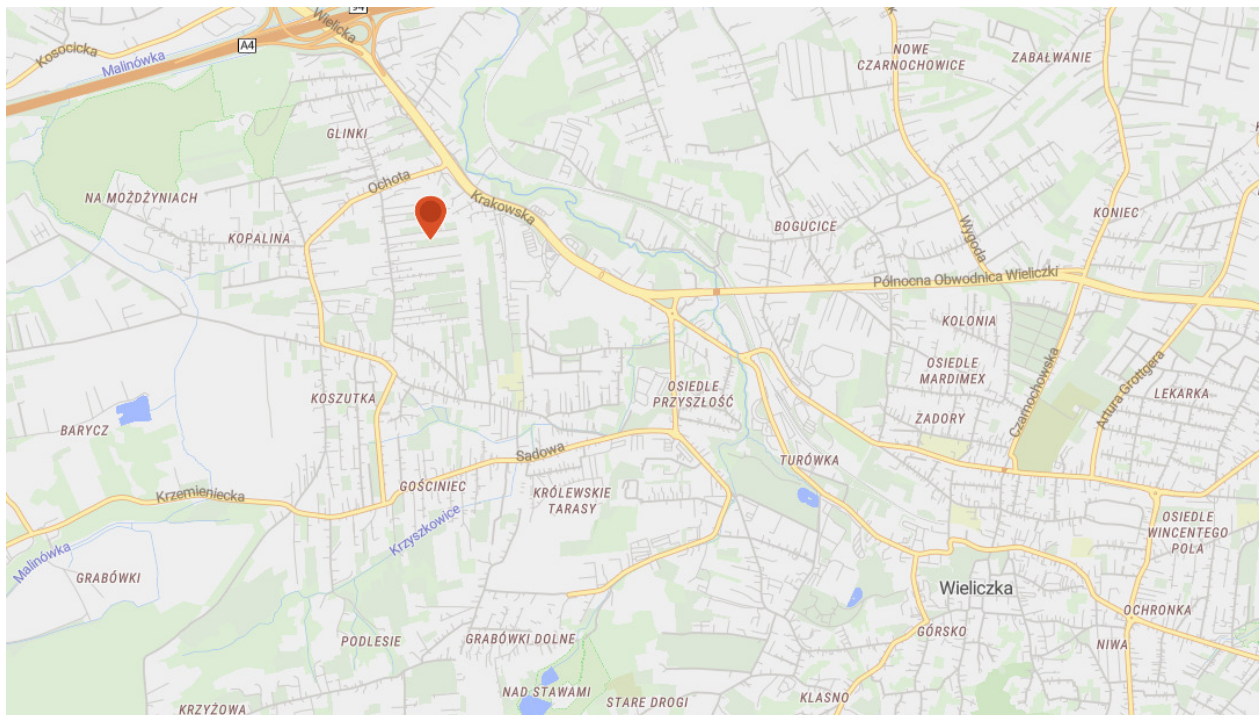
HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Deweloper rozpoczął swoją działalność w drugim kwartale 2020 r. Spółka 4K Różana Sp. z o. o. jako spółka celowa realizuje inwestycję deweloperską pn. „ROSA HILLS” polegającą na realizacji w dwóch etapach inwestycji polegającej na budowie 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w czterech zespołach w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej z infrastrukturą techniczną oraz dojściem, dojazdem i miejscami postojowymi na dz. nr ew. 270/6, 270/8, 270/9, 270/10, 270/11, 270/12 obr. 3, w m. Wieliczka. Deweloper realizując inwestycję korzystać będzie z doświadczenia i tradycji budowlanych spółek ze swojej grupy kapitałowej: 4K Dobczyce sp. z o.o. Inwestycje sp.k., 4K Dobczyce 2 sp. z o.o., 4K Węgrzce Wielkie sp. z o.o., 4K Dobczyce sp. z o.o. oraz 4K Wieliczka sp. z o.o. związanych z realizacją inwestycji takich jak: „Lobelia House” w Dobczycach przy ul. Garncarskiej, „Betula Twin” w Dobczycach przy ul. Ogrodowej, „Bellis Twin” w Węgrzycach Wielkich przy ul. Piaskowej, „Nove Dobczyce” w Dobczycach przy ul. Szkolnej oraz „Magnoliowa Twin” (Etap I oraz II) w Wielicze przy ul. Magnoliowej.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
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	Wieliczka, ul. Różana, działki o numerach ewidencyjnych: 270/2, 270/8, 270/9, 270/10, 270/11, 270/12, 270/14 w obrębie 0003 Wieliczka, jednostka ewidencyjna:121905_4, Wieliczka. Staraniem Dewelopera działki o numerach ewidencyjnych 270/13, 270/14 powstały z podziału działki o numerze ewidencyjnym 270/6 na podstawie decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka z dnia 31.07.2025 r. znak: WGU.6831.153.2025. Nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym: 270/2 stanowi dojazd do terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w której to nieruchomości Deweloperowi przysługuje udział w wysokości 7/32 części w prawie własności. Wraz ze sprzedażą Lokali Deweloper będzie przenosił na nabywców poszczególnych Lokali udziały w nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 270/2 celem zapewnienia m.in. dostępu do drogi publicznej.
Nr księgi wieczystej	Księga wieczysta o numerze KR1I/00036289/8 prowadzona dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 270/2, w której spółka pod firmą 4K RÓŻANA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 7/32 części. Księga wieczysta o numerze KR1I/00007744/4 prowadzona dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 270/8, 270/9, 270/10, 270/11, 270/12, 270/14
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej o numerze KR1I/00007744/4 widnieją następujące wzmianki: - DZ. KW./KR1I/4447/26/1 z dnia 5 maja 2026 roku w przedmiocie wniosku o wpis hipoteki umownej łącznej do sumy najwyższej 1.700.000,00 zł (jeden milion siedemset tysięcy złotych) na rzecz banku Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, KRS 0000069229, jako zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy o kredyt rewalwingowy nr 6000393/55/K/RE/26 z dnia 29 kwietnia 2026 roku, - DZ. KW./KR1I/4447/26/2 z dnia 5 maja 2026 roku w przedmiocie innego wpisu w dziale IV, to jest wpisu drugiego pierwszeństwa wpisu Hipoteki 1, po hipotece umownej łącznej do sumy najwyższej 27.846.000,00 zł (dwadzieścia siedem milionów osiemset czterdzieści sześć tysięcy złotych); - DZ. KW./KR1I/4630/26/1 z dnia 8 maja 2026 roku w wniosku o wpis hipoteki umownej łącznej do sumy najwyższej 27.846.000,00 zł (dwadzieścia siedem milionów osiemset czterdzieści sześć tysięcy złotych), na rzecz banku Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, KRS 0000069229, jako zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy o kredyt obrotowy – deweloperski nr 6000393/54/K/OB/26 z dnia 29 kwietnia 2026 roku.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Inwestycja zlokalizowana jest: 1) w odległości ok. 60 m od Zakładu Przetwórstwa Mięsnego położonego przy ul. Różanej 46; 2) w odległości ok. 275 m od drogi krajowej DK 94; 3) w odległości ok. 1 km od autostrady A4; 4) w odległości ok. 1 km od węzła autostrady A4 z drogą krajową DK 94; 5) w odległości ok. 2 km od składowiska odpadów komunalnych i sortowni

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

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

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

	śmiec Barycz przy ul. Krzemienieckiej 40.	
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
	8 lipca 2024 r. Rada Miejska w Wieliczce podjęła uchwałę nr V/43/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Wieliczka. Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu Informacyjnego plan ogólny gminy Wieliczka nie został jeszcze uchwalony.	Uchwała nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „A” opublikowana w Dz. U. Woj. Małop. z 2010 r. Nr 662, poz. 5505, zmieniona wyrokiem sądu II SA/Kr 817/11 z dnia 12 grudnia 2011 r. (Dz. U. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1690), wyrokiem sądu II SA/Kr 1488/12 z dnia 10 grudnia 2012 r. (Dz. U. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 7657), uchwałą Nr XXVI/366/2012 z dnia 19 grudnia 2012 r. (Dz. U. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1), uchwałą Nr V/48/2015 z dnia 30 marca 2015 r. (Dz. U. Woj. Małop. z 2015 r. poz. 2099), oraz uchwałą Nr XII/167/2015 z dnia 26 listopada 2015 r. (Dz. U. Woj. Małop. z 2015 r. poz. 8091), uchwałą Nr XLIII/499/2017 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 14 listopada 2017 r., uchwałą Nr LV/783/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 2 czerwca 2023 r., uchwałą NR LV/785/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 2 czerwca 2023 r., wyrokiem sądu II SA/KR 1067/23 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 7 listopada 2023r. oraz uchwałą NR VI/74/2024 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 2 września 2024 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar „A”.	
	Miejscowy plan odbudowy Nie dotyczy	
	Inne ⁴ Nie dotyczy	Link do strony internetowej, na którym zamieszczono aktualną treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze wszystkimi zmianami: https://bip.malopolska.pl/umigwieliczka.m.421337.plany-obowiazujace.html?page=1&limit=10&offset=10

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

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren Przedsięwzięcia Deweloperskiego położony jest na obszarze oznaczonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego oznaczeniem 29 MN, którego podstawowym przeznaczeniem jest: 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, z możliwością wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu na cele usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie jednorodzinnej i funkcjonalnie z nią związane, w tym: a) budynki garażowe i gospodarcze, b) zieleń przydomowa, c) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków, miejsca postojowe, d) obiekty małej architektury, e) ogrodzenia, przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, z zastrzeżeniem zapisów MPZP. Jako przeznaczenie dopuszczalne MPZP dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, w tym: 1) zabudowy usługowej wolnostojącej, zlokalizowanej na działce z budynkiem mieszkalnym lub na odrębnej działce, z zastrzeżeniem, by uciążliwość wynikająca z działalności obiektów i urządzeń usługowych, nie wykraczała poza granice terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, a emisje nie powodowały przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska. 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wymienione w zakresie określonym w MPZP; 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych. Ponadto działka o numerze ewidencyjnym 270/2 częściowo położona jest na obszarze oznaczonym jako 26KDL - publiczne drogi klasy lokalnej. Teren Przedsięwzięcia Deweloperskiego znajduje się w obszarze oznaczonym jako zasięg zbiornika wód podziemnych GZWP 451 Bogucice.
	Maksymalna intensywność zabudowy	W MPZP nie określono.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	W MPZP nie określono.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Łączna powierzchnia zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 40% wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni

		zainwestowania. Wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 60%.
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków nie może przekraczać: - 11 m dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, - 5 m dla budynków garażowych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, nie może być niższy niż 40%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W obrębie nowo wydzielonych działek należy uwzględnić 1 miejsce postojowe lub 1 garaż.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dla terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie określono w MPZP szczegółowych warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu. W MPZP określono ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, poprzez : 1) nakazy: - ochrony walorów przyrodniczych poprzez zachowanie i kształtowanie różnych form zieleni: urządzonej, nieurządzonej, parków miejskich, terenów lasów, zieleni nadrzecznej w celu zachowania ciągłości strefy ekologicznej o zasięgu określonym na rysunku planu, - wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania zgodnie ze wskaźnikami powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz wskaźnikami dopuszczalnej powierzchni zainwestowania – wyznaczonymi dla poszczególnych terenów, - maksymalnej ochrony zieleni przy podejmowaniu działań inwestycyjnych, poprzez zachowanie i wkomponowanie drzew w teren inwestycji, - ochrony pomników przyrody, oznaczonych na rysunku planu, oraz stanowisk dokumentacyjnych przyrody nieożywionej, zgodnie z przepisami odrębnymi; - ochrony siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami odrębnymi; - korzystania z zasobów wód zgodnie z przepisami odrębnymi, - ochrony rowów odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi, - ochrony istniejących otulin biologicznych cieków wodnych i zbiorników wodnych; - stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących negatywne

		oddziaływanie dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi znajdującej się w zasięgu przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, - zachowania odległości 50m od granic cmentarza dla budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, - podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody w obszarze 50-150m od granicy cmentarza, - prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w gminie Wieliczka, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, - budowy oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi, - zachowania zasady, aby uciążliwość wynikająca z działalności obiektów usługowych, rzemiosła usługowego i obiektów produkcyjnych nie wykraczała poza granice terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, a emisje nie powodowały przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska, - utrzymania i rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz opadowych, zgodnie z MPZP, - realizacji dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1ha oraz innych szczelnych powierzchni kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń i separatory substancji ropopochodnych; 2) zakazy: - groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, - w obrębie strefy ekologicznej wyznaczonej na rysunku planu: (i) lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem przypadków, gdy zabudowa w terenach położonych w tej strefie jest dopuszczalna zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów; (ii) wycinki drzew, za wyjątkiem, gdy wymagane są cięcia pielęgnacyjne lub cięcia ze względu na zagrożenie
--	--	--

	bezpieczeństwa, (iii) lokalizacji inwestycji – przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego, (iv) budowy składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych, (v) lokalizacji obiektów budowlanych w terenach wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy mostów i połączeń komunikacyjnych zapewniających ciągłość w systemie komunikacyjnym obszaru oraz budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, (vi) lokalizowania lądowiska dla śmigłowców i helikopterów, w granicach terenów produkcyjnousługowych PU i innych, sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Oprócz nakazów i zakazów, o których mowa powyżej w MPZP ustalono następujące warunki zagospodarowania terenów: 1) minimalną odległość budynków od lasu należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) minimalną odległość zabudowy kubaturowej od brzegu cieku wodnego wydzielonego na rysunku planu ustala się na 15 m, a w przypadku innych cieków na 10 m; 3) w granicach obszaru objętego planem występują tereny szkodliwych wpływów poeksploatacyjnych (tereny pogórnice) od Kopalni Soli „Wieliczka” i Kopalni Barycz; w celu zapewnienia bezpieczeństwa należy w strefach występowania szkodliwych wpływów poeksploatacyjnych (granica terenu pogórnicego) przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę uzyskać opinię geologiczno - górniczą ze strony właściwych służb Kopalni Soli w Wieliczce, a w przypadku zgłoszonych przez te służby zastrzeżeń – opracowania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, której wyniki pozwolą na sprecyzowanie zaleceń konstrukcyjnych dla nowo wznoszonych obiektów; 4) w strefie technicznego zabezpieczenia przed szkodami hydrogeologicznymi spowodowanymi wpływem wody do poprzeczni „Mina” na poziomie IV Kopalni Soli należy konsultować wszelką działalność inwestycyjną z właściwymi służbami geologiczno – mierniczymi Kopalni Soli w Wieliczce; po likwidacji
--	--

		wycieku i ustabilizowaniu się warunków hydrogeologicznych oraz deformacji terenu kwalifikacja terenu strefy zostanie zweryfikowana; 5) na obszarze użytku ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu, o nazwie „Las Krzyszkowicki”, utworzonego rozporządzeniem Nr 33 Wojewody Krakowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. w celu zachowania wielogatunkowego lasu grądowego z bardzo bogatymi stanowiskami roślin chronionych i reliktowymi stanowiskami gatunków górskich – obowiązuje zakaz prowadzenia jakichkolwiek czynności mogących spowodować uszkodzenie lub zniszczenie obszarów, w szczególności: - wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, - zanieczyszczania wód i gleby, - niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej występującej na obszarze chronionym, z wyjątkiem prac wynikających z ustalonych zabiegów ochronnych, - zmiany stosunków wodnych oraz prowadzenia melioracji, - niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania, - palenia ognisk poza miejscami wyznaczonymi, - budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, linii komunikacyjnych, urządzeń lub instalacji mogących spowodować zmianę charakteru użytku ekologicznego, - chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, za wyjątkiem polowania w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo łowieckie; 6) obszar objęty planem położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Bogucice, określonego orientacyjnie na rysunku planu, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniach terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej. 7) na obszarze rezerwatu przyrody „Groty Kryształowe” zlokalizowanego w północno - wschodniej części Kopalni Soli „Wieliczka”, na głębokości 70 -114 m pod powierzchnią terenu miasta i gminy Wieliczka, obowiązują ograniczenia i zakazy, w szczególności: a) zakazuje się: - pozyskiwania i niszczenia kryształów soli oraz skał współwystępujących, - zniekształcania grot i chodników dojściowych oraz zakrywania obudową odsłonięć geologicznych, - wprowadzania lub powodowania jakichkolwiek zmian lub instalowania urządzeń wpływających niekorzystnie na środowisko Grot Kryształowych, - uszkodzania i niszczenia urządzeń pomiarowo - kontrolnych utrzymujących
--	--	---

	podziemne środowisko w możliwie dobrym i bezpiecznym stanie, - wprowadzania w górotwór lub magazynowania w wyrobiskach odpadów i substancji chemicznych; b) w otulinie rezerwatu wyznaczonej w celu ochrony rezerwatu przed zagrożeniem zewnętrznym zabrania się: - wykonywania w wyrobiskach robót techniczno - górniczych i geologiczno - poszukiwawczych, które mogą mieć negatywny wpływ na stan środowiska rezerwatu, - składowania toksycznych substancji w wyrobiskach oraz podsadzania wyrobisk materiałami szkodliwymi dla środowiska przyrodniczego rezerwatu; c) ponadto w zagospodarowaniu powierzchniowym otuliny zabrania się: - wykonywania wierceń geologiczno - badawczych, geotechnicznych i innych, które mogą mieć negatywny wpływ na stan rezerwatu, - prowadzenia robót ziemnych sięgających poniżej głębokości 10 m ppt., - lokalizacji inwestycji grożących wybuchem, powodujących wibracje sięgające głębiej niż 10 m ppt., grożących wyciekami i przesiąkaniem poniżej głębokości 10 m ppt., - składowania odpadów i zanieczyszczeń zagrażających środowisku powierzchniowemu i wglębnemu, - realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli w trakcie przeprowadzonej procedury oceny oddziaływania na środowisko wykazane zostanie ich znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze rezerwatu. Dla autostrady A4 obowiązują podobszary ponadnormatywnego oddziaływania: a) podobszar oddziaływań ekstremalnych – zasięg do 20 m od krawędzi jezdni autostrady, na terenie którego wprowadzono zakaz: - lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury autostrady oraz urządzeń ochrony środowiska, - produkcji rolnej, b) podobszar zagrożeń – zasięg od 20 m do 50 m od krawędzi jezdni autostrady, na terenie którego wprowadzono: - zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej, służby zdrowia, oświaty, kultury, rekreacji i sportu oraz ogrodów działkowych, - obowiązek zastosowania środków technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów w zakresie
--	--

		ochrony przed hałasem wewnątrz istniejących budynków mieszkalnych, obiektów użyteczności publicznej, służby zdrowia, oświaty, kultury, rekreacji i sportu, c) podobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza – zasięg w odległości większej od 50 m od krawędzi jezdni autostrady do odległości wyznaczonej przez linie oddziaływania hałasu w porze nocnej o wartości 50dB lub przekroczenia standardów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, na terenie którego wprowadzono: - zakaz lokalizacji obiektów służby zdrowia, - ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków mieszkalnych do jednej kondygnacji (zabudowa parterowa), - obowiązek zastosowania środków technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów w zakresie ochrony przed hałasem wewnątrz istniejących i nowopowstających budynków, przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi; W MPZP określono tereny wyznaczone należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Obszar objęty MPZP położony jest w całości w rejonie, gdzie nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Dla terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie określono w MPZP szczegółowych warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem występują obiekty, tereny i obszary objęte ochroną oraz przeznaczone w planie do objęcia ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: - wpisane do rejestru zabytków wymienione szczegółowo w treści MPZP; - wpisane do ewidencji zabytków i przeznaczone w planie do objęcia ochroną wymienione szczegółowo w treści MPZP; - stanowiska archeologiczne (wpisane do rejestru i ewidencji) oraz kompleksy stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu. Dla obiektów i obszarów, o których mowa powyżej ustalono się zasady ochrony

	dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 1) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków wyznaczono - strefę K1 - bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar ograniczony ulicami: od północy - ulicą Powstania Warszawskiego, od wschodu ulicą Limanowskiego, od południa - ulicą Wąską, od zachodu ulicą Daniłowicza, w strefie obowiązuje nadrzędność zagadnień ochrony konserwatorskiej nad innymi zagadnieniami w tym obszarze; obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, niebędących uzupełnieniem czy kontynuacją istniejącego układu przestrzennego lub działaniami rekonstruującymi formę i gabaryty obiektów; jako pokrycie dachów należy stosować dachówkę ceramiczną w naturalnym kolorze ceglastym (jasnoczerwonym, matowym) z wyjątkiem elementów zastanych historycznie, możliwe jest dopuszczenie materiałów zastępczych po uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków; działalność inwestycyjna możliwa jest wyłącznie zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi konserwatorskimi i pod nadzorem właściwego nadzoru ochrony konserwatorskiej; - strefę K2 - pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar ograniczony ulicami: od północy: ul. J. Piłsudskiego i ul. G. Narutowicza, od zachodu: park A. Mickiewicza do granicy z ciekim Serafa, al. Solidarności do skrzyżowania z ul. T. Kościuszki i dalej ul. J. Matejki przecina ul. Krótką i Stromą, od południa: biegnie grzbietem stoku "pod Baranem", od wschodu: do skrzyżowania z ul. Lednicką do skrzyżowania z ul. A. Asnyka do skrzyżowania z ul. J. Piłsudskiego, gdzie obowiązują nakazy: a) zachowania istniejącej historycznej substancji (obiektów i zespołów), układu ulic i placów, b) dostosowania nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów; obiekty przebudowywane powinny nawiązywać do otoczenia, jako pokrycie dachów należy stosować dachówkę ceramiczną, blachę
--	---

	ocynkowaną, cynkowo – tytanową, miedzianą itp., z wykluczeniem imitacji dachówki ceramicznej (blachodachówki, dachówki bitumicznej) oraz blachy trapezowej i blachy falistej; wyklucza się również stosowanie imitacji materiałów tradycyjnych (np. imitacji drewna itp.), c) stosowania i odtwarzania detali architektonicznych na elewacjach budynków nawiązując do tradycyjnych elementów i materiałów, d) dopasowania współczesnych programów mieszkalno – usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptację, modernizację i przebudowę na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, administracji, e) stopniowej redukcji funkcji uciążliwych oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem obszaru zabytkowego tj. magazynów, urzędzeń rzemiosła produkcyjnego, kiosków, tymczasowych obiektów, reklam wielkogabarytowych, f) ujednolicenia charakteru reklam i tablic informacyjnych, które należy wykonać wg projektu dla całego obszaru objętego strefą K2, g) realizację pełnego programu działań w zakresie sanacji zabudowy oraz realizację i modernizację systemów infrastruktury technicznej. - strefę K3 - ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego historycznego Miasta Wieliczki - określoną na rysunku planu, mającą na celu ekspozycję panoramy zabytkowej części miasta i zespołów osiedleńczych w bezpośrednim sąsiedztwie wraz z istniejącą zielenią (szczególnie wglądów widokowych z ul. Piłsudskiego i z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1USO), w której nakazuje się: a) zapewnienie ekspozycji zabytkowych budynków i zespołów przez ograniczenie obudowy ulic stanowiących wglądy widokowe, b) zachowanie punktów widokowych określonych na rysunku planu; - strefę PP - ochrony przestrzeni zabytkowego zespołu urbanistycznego historycznego Miasta Wieliczki , obejmującego centrum miasta ograniczone ulicami: Piłsudskiego, Asnyka, Lednicką, Dobczycką, Rożnowską, Kłaśnieńską, Stromą, Krótką,
--	---

		Janińską, Kościuszki, Krakowską oraz Narutowicza; podejmowane w tym obszarze działania nie mogą: a) powodować niszczenia i degradacji krajobrazu kulturowego, zasłaniać zabytków i ich otoczenia, a także naruszać ładu przestrzennego, w tym punktów i ciągów widokowych, b) naruszać tradycji historycznej związanej z miejscem reprezentacyjnego charakteru przestrzeni, c) stwarzać uciążliwości dla ruchu pieszego i pojazdów, zakłócać widoczności na drogach, pogarszać warunków bezpieczeństwa ruchu 2) rozbudowa i przebudowa obiektów ujętych w ewidencji, dotycząca zmiany ich gabarytów, geometrii i pokrycia dachu, zmian w elewacji i wszelkich zmian wyglądu zewnętrznego tych obiektów winna odbywać się z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego; 3) na obszarze stanowiska archeologicznego (wpisanego do rejestru i ewidencji) przed rozpoczęciem robót budowlanych obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) w obrębie strefy nadzoru archeologicznego, którego zasięg został ustalony na rysunku planu, podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi obowiązuje nadzorowanie prac przez osobę uprawnioną do prowadzenia badań archeologicznych; 5) w celu utrzymania ładu przestrzennego i estetyki zabytkowego miasta ustala się obowiązek uzgodnienia ze służbami architektonicznymi Miasta elementów małej architektury typu: tablice reklamowe, lampy uliczne, fontanny, ławki, rzeźby, pomniki itp.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Dla terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie określono w MPZP wymagań dotyczących ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie określono w MPZP warunków i szczegółowych zasad obsługi w zakresie komunikacji. W MPZP ustalono ogólne zasady obsługi komunikacyjnej całego obszaru objętego MPZP: Układ podstawowy stanowią drogi

	publiczne: a) autostrada (KDA), b) drogi główne ruchu przyspieszonego (KDGP) wymienione w treści MPZP, c) drogi główne (KDG) wymienione w treści MPZP, d) drogi zbiorcze (KDZ) wymienione w treści MPZP, e) drogi lokalne (1KDL-39KDL) - stanowiące układ rozprawdzający ruch w mieście, w tym układ dostępu do drogi krajowej nr 4 (1KDGP) w rejonie terenów oznaczonych symbolami 48U, 50U, 74U i 75U, z wiaduktem nad drogą nr 4 (24KDL) oraz układem lokalnym w tym rejonie, f) publiczne drogi dojazdowe w centrum Wieliczki (KDD) oraz teren wydzielonego placu i ciągu pieszo – rowerowego (KX). Układ uzupełniający stanowią a) publiczne drogi dojazdowe oznaczone na rysunku MPZP symbolami od 1KDD do 137KDD, przy zachowaniu istniejących przebiegów z uzupełnieniem nowymi odcinkami; b) uzupełniające układ połączeń wewnętrznych w terenach o określonym przeznaczeniu niewydzielone na rysunku planu drogi dojazdowe i wewnętrzne, niebędące drogami publicznymi, dojazdy i dojścia – do zaprojektowania na etapie zagospodarowania terenów według ustaleń planu; 3) miejsca przyłączeń do podstawowego zewnętrznego układu drogowego dla terenów o ustalonych funkcjach a objętych planem. Podstawowe elementy i zasady obsługi obszaru planu komunikacją zbiorową: - obszar objęty planem obsługiwany będzie komunikacją kolejową i autobusową; linie autobusowe prowadzone będą istniejącymi i projektowanymi ulicami układu podstawowego, - usytuowanie przystanków i dworców kolejowych oraz autobusowych w rejonie istniejących i planowanych skrzyżowań ulic układu podstawowego z przyjęciem zasady obsługi ok. 75% terenu w średniej odległości dojścia pieszego do 500 m, - linia kolejowa Kraków – Wieliczka z istniejącymi stacjami, - tereny Park Ride i dworce autobusowe w terenach. Tereny parkingów publicznych (KP), z możliwością lokalizacji dworców autobusowych lub mikrobusowych, zlokalizowano w rejonie węzłów przesiadkowych i przystanków
--	--

	kolejowych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KP, 4KP, 7KP i 8KP a także dla obsługi ruchu turystycznego w rejonie Kopalni Soli, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KP ; dla obsługi parkingowej w rejonie Rynku Górnego, przewidziana jest lokalizacja parkingu podziemnego, w rejonie placu przy ul. Batorego. W zakresie określenia minimalnych wskaźników parkingowych jako podstawowe zasady ustalono, że miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu objętego inwestycją (w terenie inwestycji) oraz, że ilość miejsc parkingowych należy obliczyć w projekcie budowlanym według faktycznych potrzeb i wymogów wynikających z rodzaju inwestycji, jej wielkości i programu użytkowo-funkcjonalnego, zakładanej liczby pracujących, użytkowników, klientów, petentów – przy przyjęciu jako minimum następujących wskaźników parkingowych: a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – 1 miejsce na 1 mieszkanie, b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 1 miejsce postojowe na 1 dom jednorodzinny lub garaż, c) dla zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjno –usługowej i produkcyjnej – 30 miejsc parkingowych na 100 stanowisk pracy lub na 100 użytkowników albo 15 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej, a w obiektach typu hale, magazynowe i składowe – 4 miejsca parkingowe na 1000m² powierzchni użytkowej, d) w odniesieniu do miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych – ilość miejsc i ich powierzchnię należy dostosować do programu funkcjonalno – użytkowego inwestycji, obowiązuje zachowanie zasady lokalizacji parkingów w terenie inwestycji. W MPZP wskazano przebiegi tras rowerowych i ciągów pieszych dla terenu objętego MPZP. W pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg należy uzupełniać i lokalizować zieleń urządzoną zmniejszającą wpływ zanieczyszczeń komunikacyjnych na tereny sąsiednie. Realizacja ustaleń MPZP w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej,
--	---

		transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej modernizacji i eksploatacji) należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania - zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) - w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne. W przypadku budowy nowych dróg oraz rozbudowy dróg istniejących, należy wykonać w terenach: - osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych - dokumentację geologiczno – inżynierską, - zagrożonych - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczną zgodnie z przepisami z zakresu ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz spełnieniu zawartych w nich zaleceń, pod warunkiem aby dokumentacja była wykonywana przez uprawnionego geologa. Tereny komunikacji, w miejscach przecięcia z wydzielonymi na rysunku planu terenami wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS oraz ciekami niewydzielonymi na rysunku planu, nie mogą naruszać ich integralności i ciągłości.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dla terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie określono w MPZP szczegółowych warunków i szczegółowych zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze objętym MPZP ustalono: 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy; w tym zmiany trasy lub lokalizacji; 2) prowadzenie nowych sieci uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic, ciągów pieszych i dróg dojazdowych pieszo - jezdnych; dopuszcza się inny przebieg sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu; 3) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci

		infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji; 4) dopuszcza się lokalizowanie i przebudowę niewyznaczonych na rysunku planu podziemnych i naziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla realizacji inwestycji zlokalizowanych na tym terenie; 5) w zakresie odległości hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych od budynków obowiązują przepisy odrębne w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych; 6) w przypadku budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbudowy istniejących, należy wykonać w terenach: - osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych - dokumentację geologiczno – inżynierską, - zagrożonych - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczną zgodnie z przepisami z zakresu ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz spełnieniu zawartych w nich zaleceń, pod warunkiem aby dokumentacja była wykonywana przez uprawnionego geologa. Szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zostały opisane w MPZP.
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	29 MN, 30 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, którego przeznaczeniem podstawowym jest: 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, z możliwością wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu na cele usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie jednorodzinnej i funkcjonalnie z nią związane, w tym: a) budynki garażowe i gospodarcze, b) zieleń przydomowa, c) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków, miejsca postojowe, d) obiekty małej architektury, e) ogrodzenia, przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, z zastrzeżeniem zapisów MPZP. 7 PU - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, składów i magazynów,

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

		którego przeznaczeniem podstawowym jest: 1) zabudowa produkcyjna, produkcyjno - usługowa, usługowa, biurowa, magazyny, składy, 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie, o której mowa w pkt 1 powyżej i funkcjonalnie z nią związane, w tym: a) budynki garażowe i gospodarcze, b) zielen przy obiektach, c) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdy, dojścia do budynków, miejsca postojowe, d) obiekty małej architektury, e) ogrodzenia, przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, z zastrzeżeniem ograniczeń opisanych w treści MPZP. 17 Z - tereny zieleni nieurządzonej, których podstawowym przeznaczeniem jest zielen nieurzadzona w formie: otwartych terenów trawiastych, zespołów zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz zieleni stanowiącej obudowę biologiczną cieków wodnych, pełniącą funkcję lokalnych powiązań przyrodniczych. KDW - tereny tras komunikacyjnych, 102 KDD - tereny tras komunikacyjnych, 26 KDL - tereny tras komunikacyjnych, Których podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja ulic (dróg), z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy (drogi) w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze, przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte), oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej).
	Maksymalna intensywność zabudowy	W MPZP nie określono.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	W MPZP nie określono.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	29 MN, 30 MN - Łączna powierzchnia zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 40% wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania. Wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 60%.

	7 PU - wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%. 17 Z – w MPZP nie określono. KDW – w MPZP nie określono. 102 KDD – w MPZP nie określono. 26 KDL – w MPZP nie określono.
Maksymalna wysokość zabudowy	29 MN, 30 MN - Wysokość nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków nie może przekraczać: - 11 m dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, - 5 m dla budynków garażowych. 7 PU - 16 m; 17 Z – w MPZP nie określono. KDW – w MPZP nie określono. 102 KDD – w MPZP nie określono. 26 KDL – w MPZP nie określono.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	29 MN, 30 MN - Wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, nie może być niższy niż 40%. 7 PU - Udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 20%; 17 Z – w MPZP nie określono. KDW – w MPZP nie określono. 102 KDD – w MPZP nie określono. 26 KDL – w MPZP nie określono.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ilość miejsc parkingowych należy obliczyć w projekcie budowlanym według faktycznych potrzeb i wymogów wynikających z rodzaju inwestycji, jej wielkości i programu użytkowo funkcjonalnego, zakładanej liczby pracujących, użytkowników, klientów, petentów - przy przyjęciu jako minimum następujących wskaźników parkingowych: 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW - 1 miejsce na 1 mieszkanie, 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 1 miejsce postojowe na 1 dom jednorodzinny lub garaż, 3) dla zabudowy usługowej, zabudowy

		produkcyjno - usługowej i produkcyjnej - 2 miejsca parkingowe na 10 stanowisk pracy lub na 10 użytkowników albo 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, a w obiektach typu hale magazynowe i składowe 2 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej, 4) w odniesieniu do miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych - ilość tych miejsc i ich powierzchnię należy dostosować do programu funkcjonalno – użytkowego inwestycji, obowiązuje zachowanie zasady lokalizacji parkingów w terenie inwestycji. W terenach KDD, KDW, KDL dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1) w formie zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie linii rozgraniczających dróg KDL i KDD, z zastrzeżeniem ograniczeń opisanych w MPZP; 2) w formie parkowania przykrawężnikowego w obrębie linii rozgraniczających dróg KDL i KDD.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z informacją przekazaną przez Urzędu Miasta i Gminy w Wieliczce w promieniu 1 km od terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego oraz studium zakładają zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, tereny usług, tereny produkcyjne.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	30 lipca 2025 r. została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach nr: 389/203, 389/204, 389/233, 389/234, 389/239, 389/243, 389/312, 389/313, 389/314, 389/315, 389/316 Wieliczka obr. 3 oraz w części działek nr 389/235, 389/236, 389/237, 389/240, 389/242, 389/244 Wieliczka obr. 3 znajdujących się poza 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.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

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 zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z informacją przekazaną przez Gminny Zarząd Dróg w Wieliczce w promieniu 1 km od terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego zlokalizowane są następujące inwestycje drogowe: 1. Rozbudowa ul. Chabrowej w Wieliczce; 2. Rozbudowa ul. Winnickiej w Wieliczce (obecnie realizowany etap I inwestycji, w kolejnych latach planowana jest kontynuacja zadania); 3. Budowa węzła drogowego w Wieliczce w ciągu drogi krajowej 94 w rejonie skrzyżowania z ulicą Krakowską w Wieliczce (zadanie obecnie realizowane przez GDDKiA), 4. Rozbudowa ul. Różanej w Wieliczce (planowane wszczęcie postępowania przetargowego na opracowanie dokumentacji projektowej rozbudowy drogi). Decyzja Wojewody Małopolskiego nr 2/2024 z dnia 24 lutego 2024 r. znak: WI-VI.7820.1.51.2021.AG o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, pn.: „Budowa węzła drogowego w Wieliczce w ciągu DK 94”, w gminie Wieliczka, w powiecie wielickim, w województwie małopolskim
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	Decyzja Wojewody Małopolskiego z dnia 3 marca 2023 r. znak: WI-IV.747.1.24.2022, o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji

		w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu pn.: Przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 Śledziejowice – Skawina na odcinku od Wieliczka ul. Za Torem do działki nr 203/4 przy ul. Sawiczewskich w Krakowie na długości około 6,5 km. Sprostowana postanowieniem Wojewody Małopolskiego a dnia 4 marca 2024 znak: WI-IV.747.1.24.2022 z r., a także w części zmieniona a w pozostałej części utrzymana decyzją Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 kwietnia 2024 r. znak: DLI-II.7620.12.2023.KM.11.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Wielickiego nr 807.2025 z dnia 14 maja 2025 r. znak: AB.6740.6.194.2025.W przeniesiona na Dewelopera Decyzją Starosty Wielickiego nr 1870.2025 z dnia 14 października 2025 znak: AB.6740.3.161.2025.W. Decyzja Starosty Wielickiego nr 808.2025 z dnia 14 maja 2025 r. znak: AB.6740.6.195.2025.W przeniesiona na Dewelopera Decyzją Starosty Wielickiego nr 1869.2025 z dnia 14 października 2025 znak: AB.6740.3.160.2025.W.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja jest obecnie w trakcie realizacji.	
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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Inwestycja jest obecnie w trakcie realizacji.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Data rozpoczęcia robót budowlanych: 04.02.2026 r.; Data zakończenia robót budowlanych: 31.03.2027 r.	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie Deweloperskie obejmuje budowę 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w czterech zespołach w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej z infrastrukturą techniczną oraz dojściem, dojazdem i miejscami postojowymi. W ramach I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper planuje zrealizować budowę dwóch zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (15 budynków) w zabudowie szeregowej. W ramach II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper planuje zrealizować budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w dwóch zespołach w zabudowie bliźniaczej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Etap I: Odległość ścian zewnętrznych projektowanych dwóch zespołów budynków w zabudowie szeregowej wynosi: - Budynek A1 (skrajny Budynek od strony wschodniej w pierwszym zespole budynków) znajduje się w odległości ok. 6,01 m od istniejącego budynku na działce o numerze ewidencyjnym 270/5 sąsiadującego z Budynkiem A1 od wschodu. - Zespół Budynków oznaczonych projektowo A1 – A9 znajduje się w odległości ok. 13,00 m od istniejących budynków na działce 1154 po stronie południowej. - Zespół Budynków oznaczonych projektowo A1 – A9 znajduje się w odległości ok. 16,00 m od istniejących budynków po stronie północnej na działkach o numerach ewidencyjnych 269/34, 269/17, 269/18, 269/19 i w odległości ok. 20,00 m od istniejących budynków po stronie północnej na działkach o numerach ewidencyjnych 269/11 i 269/12. - Budynek A9 (skrajny Budynek od strony zachodniej w pierwszym zespole budynków) znajduje się w odległości ok. 28,53 m od strony zachodniej od projektowanego Budynku B1 (skrajny budynek w drugim zespole budynków od strony wschodniej). - Budynek B1 skrajny budynek od strony wschodniej w drugim zespole budynków znajduje się w odległości ok. 28,53 m od strony wschodniej od projektowanego

	Budynku A9 (skrajny Budynek w pierwszym zespole budynków od strony zachodniej). - Zespół Budynków oznaczonych projektowo B1 – B6 znajduje się w odległości ok. 14,50m od istniejących budynków po stronie południowej na działce o numerze ewidencyjnym 1154. - Zespół Budynków oznaczonych projektowo B1 – B6 znajduje się w odległości ok. 16,00 m od istniejących budynków po stronie północnej na działkach o numerach ewidencyjnych 269/21, 269/22, 269/23, 269/24, 269/25, 269/26 i 269/27. - Budynek B6 (skrajny Budynek od strony zachodniej w drugim zespole budynków) sąsiaduje w odległości ok. 8,46 m od strony zachodniej od projektowanych Budynków II etapu oznaczonych projektowo: C1 i C2. Etap II: Odległość ścian zewnętrznych projektowanych dwóch zespołów budynków w zabudowie bliźniaczej wynosi: - Zespół Budynków C1 i C2 sąsiaduje po stronie wschodniej w odległości ok. 8,46 m od projektowanego Budynku B6. - Od południa Budynek C1 sąsiaduje w odległości ok. 11,60 m od istniejących budynków na działce o numerze ewidencyjnym 1154. - Zespół Budynków C1 i C2 sąsiaduje od strony zachodniej w odległości ok. 17,30 m od zespołu Budynków D1 i D2. - Od północy Budynek C2 sąsiaduje w odległości ok. 14,20m od istniejących budynków na działkach o numerach ewidencyjnych 269/28, 269/29, 269/30 i 269/31. - Od południa Budynek D1 sąsiaduje w odległości ok. 11,00 m od istniejących budynków na działce o numerze ewidencyjnym 1154. - Od północy Budynek D2 sąsiaduje w odległości ok. 14,50 m od istniejących budynków na działkach o numerach ewidencyjnych 269/28, 269/29, 269/30 i 269/31.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN ISO 9836:2022-07, tj. powierzchnię użytkową określa się na poziomie posadzki w stanie wykończonym (otynkowane ściany), nie licząc jednak listew przypodłgowych, progów i podobnych elementów. Podaje się ją w metrach kwadratowych, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Powierzchnię użytkową powiększa się o powierzchnię pod elementami nadającymi się do demontażu takimi jak

	ścianki działowe (typu przepierzenia), rury, kanały. Do powierzchni użytkowej nie wlicza się natomiast: powierzchni pod stałymi ściankami, powierzchnię w przejściach drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w ścianach.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Około 27,43% kapitały własne, około 72,57% kapitały obce, w tym kredyty na finansowanie działalności spółki lub kredyty inwestycyjne.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.
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%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet ceny sprzedaży następować będzie poprzez dokonywane przez Nabywcę wpłaty na otwarty rachunek powierniczy, prowadzony dla Dewelopera przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa na podstawie umowy zawartej w dniu - 01.04.2026 roku dla każdego Nabywcy w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą: „Budowa 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w czterech zespołach w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej z infrastrukturą techniczną oraz dojściem, dojazdem i miejscami postojowymi na dz. nr ew. 270/6, 270/8, 270/9, 270/10, 270/11, 270/12 obr. 3, w m. Wieliczka”. Koszty prowadzenia rachunku ponosi Deweloper. Bank będzie dokonywał wypłat na rzecz Dewelopera z rachunku powierniczego po zakończeniu i odbiorze przez osobę wyznaczoną przez bank z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi każdego z etapów określonych w harmonogramie realizacji robót.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram realizacji robót: Etap I - w terminie do dnia 30.09.2025 r.: przygotowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w tym: zakup nieruchomości gruntowej pod inwestycję, opracowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę - 10% ceny transakcyjnej; Etap II - w terminie do dnia 31.03.2026 r.: ławy oraz ściany fundamentowe budynków segmentu A oraz B; płyta oraz ściany fundamentowe budynków segmentu C oraz D - 10% ceny transakcyjnej; Etap III – w terminie do dnia 30.04.2026 r.: izolacja ścian fundamentowych; instalacja podposadzkowa pod płytą na gruncie budynków segmentu A, B oraz płytą fundamentową budynków segmentu C, D; płyta na gruncie – płyta parteru budynków segmentu A oraz B; strop nad garażem budynków segmentu C oraz D - 10 % ceny transakcyjnej; Etap IV – w terminie do dnia 31.05.2026 r.: ściany nośne kondygnacji parteru wraz ze stropem nad kondygnacją parteru budynków segmentów A, B, C oraz D - 10 % ceny transakcyjnej; Etap V – w terminie do dnia 30.06.2026 r.: ściany nośne kondygnacji I piętra wraz ze	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	stropem nad I piętrzem i ścianami murowanymi kondygnacji II piętra budynków segmentu A, B, C oraz D - 10 % ceny transakcyjnej; Etap VI w terminie do dnia 15.08.2026r.: konstrukcja więźby dachowej wraz z montażem membrany oraz pokryciem dachowym; montaż rynien bez rur spustowych budynków segmentu A, B, C oraz D - 10% ceny transakcyjnej; Etap VII w terminie do dnia 31.10.2026 r.: wykonanie ścian działowych, montaż okien bez montażu osprzętu i regulacji końcowej, wykonanie instalacji elektrycznej w zakresie podtynkowym, instalacje wewnętrzne wod.-kan. w zakresie podtynkowym, instalacja wewnętrzna gazu w zakresie rozprowadzenia orurowania, tynki wewnętrzne budynków segmentu A, B, C oraz D - 10% ceny transakcyjnej; Etap VIII w terminie do dnia 15.12.2026 r.: instalacja wentylacji mechanicznej w zakresie rozprowadzania przewodów w posadzce; wylewki; instalacja C.O. w zakresie rozprowadzenia orurowania biegnącego pod wylewką; wykonanie termoizolacji ścian zewnętrznych budynku bez warstwy wykończeniowej budynków segmentu A, B, C oraz D - 10% ceny transakcyjnej; Etap IX w terminie do dnia 15.01.2027 r.: zabudowy gk wraz z ociepleniem poddasza budynków segmentu A, B, C oraz D – 10% ceny transakcyjnej; Etap X w terminie do dnia 31.03.2027 r.: montaż balustrad zewnętrznych balkonów segmentów A, B, C oraz D; montaż bram wjazdowych do garaży segmentów C,D; montaż drzwi zewnętrznych segmentów A, B, C oraz D; instalacje elektryczne 100%; instalacje sanitarne 100%; instalacja wentylacji mechanicznej 100%; wykonanie warstw wykończeniowych elewacji segmentów A, B, C oraz D; montaż osprzętu i regulacja końcowa stolarki okiennej segmentów A, B, C oraz D; zagospodarowanie zewnętrzne terenu; przyłącza; zakończenie budowy; uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub zaświadczenia o braku sprzeciwu w przystąpieniu do użytkowania - 10% ceny transakcyjnej.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji. Zmiana ceny jest dopuszczalna w razie zmiany stawki podatku VAT i zmiany powierzchni Lokalu. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, niezapłacone części ceny ulegają odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, Deweloper będzie mógł odpowiednio podwyższyć nieuiszczone części ceny. O zmianie stawki podatku VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, powodującego zwiększenie ceny, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni licząc od dnia powiadomienia, lecz nie później niż do dnia odbioru Lokalu. W przypadku obniżenia ceny, ostatnia część ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki stawki podatku VAT. W przypadku powstania nadpłaty, Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy. W przypadku podwyższenia ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, różnica wynikająca z podwyższenia stawki podatku VAT zostanie doliczona do każdej kolejnej transzy, co do której powstanie obowiązek płatności po wejściu w życie przepisów prawa podwyższających stawkę podatku VAT. Jeżeli po dokonaniu obmiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa lub mniejsza od określonej w umowie deweloperskiej, cena zostanie odpowiednio zmieniona z uwzględnieniem ceny za 1 m² powierzchni określonej w niniejszym prospekcie za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni. W przypadku niepełnych metrów kwadratowych, kwota, o którą cena Lokalu zostanie zmieniona zostanie obliczona proporcjonalnie. Deweloper powiadomi Nabywcę pisemnie o zmianie powierzchni i ceny Lokalu najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu. Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, lecz nie później niż do dnia odbioru Lokalu. W przypadku podwyższenia ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, różnica wynikająca z podwyżki zostanie

	doliczona do ostatniej części ceny. W przypadku obniżenia ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, ostatnia część ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy.
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	I. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa w której Deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (dalej jako „umowa”) nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej jako „ustawa”); 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 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, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy, w terminie wynikającym z umowy; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawiadomił nabywcę o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia poprzedniej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank lub kasę; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, poinformowania nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą o dokonanej zmianie i przekazania nabywcy oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej w przedstawionej przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego sporządzonej zgodnie z ustawą w związku z odmową dokonania odbioru w ramach powtórnego odbioru; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 13) w przypadku zmiany ceny Lokalu wynikającej ze zmiany w ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu (po dokonanych obmiarze powykonawczym), przy czym z zastrzeżeniem, że uprawnienie to przysługuje Nabywcy jeżeli: - powierzchnia Lokalu będzie mniejsza o więcej niż 3 % powierzchni projektowej Lokalu wskazanej w umowie; albo

	- powierzchnia Budynku będzie większa od powierzchni projektowej Lokalu wskazanej w umowie, a Deweloper poinformuje nabywcę o skorzystaniu przez Dewelopera z uprawnienia do podwyższenia ceny w związku ze zwiększeniem powierzchni użytkowej Lokalu; 14) w przypadku zmiany stawki podatku VAT, powodującego zwiększenie ceny. W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po bezskutecznym upływie dodatkowego 120 – dniowego terminu na przeniesienie prawa własności Lokalu. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla zadania inwestycyjnego. W przypadkach, o których mowa w pkt 13 i 14 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od poinformowania go przez dewelopera o zmianie ceny Lokalu, lecz nie później niż do dnia odbioru Lokalu. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. II. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2) niestawienia się nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera na podstawach opisanych w pkt. 1, 2 powyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie z podpisem notarialnie poświadczonym.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy

odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Polskie Spółdzielczości S. A. prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Polskie Spółdzielczości S. A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,
- Banku Polskie Spółdzielczości S. A. 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1 m ² powierzchni Lokalu nr wynosi (..słownie..) netto powiększona o VAT obliczony według stawki wynoszącej obecnie 8%. i wynoszący od do zł (..słownie..), to jest kwota do zł (..słownie..) brutto co odpowiada cenie w wysokości: zł brutto.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Projektowa powierzchnia Lokalu nr wynosi: m ² .	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej Lokalu nr wynosi: zł (cena brutto).	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.06.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Zespół Budynków A1 - A9: 3 kondygnacje nadziemne. Zespół Budynków B1 - B6: 3 kondygnacje nadziemne. Zespół Budynków C1 – C2: 3 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna. Zespół Budynków D1 – D2: 3 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna.
	Technologia wykonania	Zespół Budynków A1-A9 i Zespół Budynków B1 – B6. Budynki trzykondygnacyjne z poddaszem nieużytkowym. Przestrzennie obrys budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej tworzy kształt prostokąta. Wymiary skrajnych budynków Zespołów 6,81 x 10 m, budynki powtarzalne Zespołów o wymiarach 6,66 x 10 m. Projektuje się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35°, wysokość projektowanych budynków mierzona od poziomu terenu przy

		najniżej położonym wejściu do budynku do: - okapu: w Zespole A1-A9 wynosi ok. 8,42 m; w Zespole B1 – B6 wynosi ok.: 8,20 m. - poziomu kalenicy: w Zespole A1 – A9 wynosi 10,96 m; w Zespole B1 – B6 wynosi: 10,97 m. Dachy budynków wykonane pokryciem z blachy dachowej na rąbek w kolorze grafitowym. Elewacja budynków wykonana tynkiem elewacyjnym lub imitacją cegły klinkierowej; Główne wejścia do budynków od strony północnej. Nad wejściami zaprojektowane zostało zadaszenie.. Budynki posadowione na ławach fundamentowych. Ściany fundamentowe z pustaków szalunkowych zwieńczonych układem wieńców żelbetowych. Strop parteru wykonana jako podłoga na gruncie. Ściany nośne z pustaków ceramicznych zwieńczone układem wieńców i belek nadprożowych żelbetowych nad którymi rozpięte są stropy żelbetowe. Strop kondygnacji I oraz II piętra - żelbetowe monolityczne; Balkony zaprojektowano jako żelbetowe, prefabrykowane, montowane na łącznikach termicznych. Konstrukcję dachów stanowi więźba krokwiowa oparta na murlatach kotwionych do ścian murowanych. Pomiędzy krokwiami rozpięto belki stopowe poddasza. Zespół Budynków C1 – C2 i D1 – D2. Budynki czterokondygnacyjne (3 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna) z poddaszem nieużytkowym. Przestrzennie obrys budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej tworzy kształt prostokąta. Wymiary budynków to: C1 7,51x10,02 m, C2 7,50x10 m, D1 7,51x10,02 m, D2 7,50x10 m. Projektuje się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35°, wysokość projektowanych budynków mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do: - okapu: w Zespole C1-C2 wynosi 8,19 m; w
--	--	--

		Zespole D1-D2 wynosi: 8,19 m. - poziomu kalenicy: w Zespole C1 – C2 wynosi 10,81 m; w Zespole D1 – D2 wynosi: 10,81 m. Dachy budynków wykończone pokryciem z blachy dachowej na rąbek w kolorze grafitowym. Elewacja budynków wykończona tynkiem elewacyjnym lub imitacją cegły klinkierowej; Główne wejścia do budynków C1 i D1 od strony południowej. Główne wejścia do budynków C2 i D2 od strony północnej. Nad wejściami zaprojektowano zadaszenie. Budynki posadowione na żelbetowej płycie fundamentowej. Ściany kondygnacji podziemnej zrealizowane zostaną jako żelbetowe monolityczne. Ściany nośne z pustaków ceramicznych zwieńczone układem wieńców i belek nadprożowych żelbetowych nad którymi rozpięte są stropy żelbetowe. Strop kondygnacji parteru, I oraz II piętra. – żelbetowe monolityczne. Balkony zaprojektowano jako żelbetowe, prefabrykowane, montowane na łącznikach termicznych. Konstrukcję dachów stanowi więźba krokwiowa oparta na murlatach kotwionych do ścian murowanych. Pomiędzy krokwiami rozpięto belki stopowe poddasza.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Lokal typ I (lokale mieszkalne obejmujące kondygnację parteru oraz I piętra zlokalizowane w budynkach w zabudowie szeregowej segmentach A oraz B): Budynek posadowiony na ławach fundamentowych; Ściany zewnętrzne/wewnętrzne nośne – ceramiczne murowane w technologii tradycyjnej; Ściany działowe - ceramiczne lub z betonu komórkowego murowane w technologii tradycyjnej; Strop parteru – podłoga na gruncie; Strop nad parterem oraz strop nad I piętrzem – żelbetowy monolityczny; Klatka schodowa - schody do indywidualnego wykonania; Balkony – prefabrykowane na łącznikach termicznych; posadzka balkonu zaimpregnowana (bez

		wykończenia); Zadaszenia nad wejściami do lokali - prefabrykowane na łącznikach termicznych; Dach – więźba dachowa o konstrukcji krokwiowo-jętkowej, pokrycie dachu wykonane z blachy na rąbek stojący; Elewacja w technologii lekko-mokrej, współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,20 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$; warstwa wykończeniowa: tynk elewacyjny lub okładzina elewacyjna cegłopodobna; Ogródek przy domu – wyrównany wraz z posianiem trawy; Wydzielenie indywidualnych ogródków ogrodzeniem. Lokal typ II (lokale mieszkalne na II piętra zlokalizowane w budynkach w zabudowie szeregowej segmentach A oraz B): Budynek posadowiony na ławach fundamentowych; Ściany zewnętrzne/wewnętrzne nośne – ceramiczne murowane w technologii tradycyjnej; Ściany działowe - ceramiczne lub z betonu komórkowego murowane w technologii tradycyjnej; Strop parteru – podłoga na gruncie; Strop nad parterem oraz strop nad I piętrzem – żelbetowy monolityczny; Klatka schodowa - schody żelbetowe monolityczne; Balkony – prefabrykowane na łącznikach termicznych; posadzka balkony zaimpregnowana (bez wykończenia); Zadaszenia nad wejściami do lokali - prefabrykowane na łącznikach termicznych; Dach – więźba dachowa o konstrukcji krokwiowo-jętkowej, pokrycie dachu wykonane z blachy na rąbek stojący; Elewacja w technologii lekko-mokrej, współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,20 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$; warstwa wykończeniowa: tynk elewacyjny lub okładzina elewacyjna cegłopodobna; Lokal typ III (lokale mieszkalne obejmujące kondygnację parteru oraz I piętra zlokalizowane w budynkach w zabudowie bliźniaczej segmentach C oraz D): Budynek posadowiony na płycie fundamentowej; Ściany kondygnacji podziemnej – żelbetowe, monolityczne; Ściany zewnętrzne/wewnętrzne nośne – ceramiczne murowane w technologii tradycyjnej; Ściany działowe - ceramiczne lub z betonu komórkowego murowane w technologii tradycyjnej; Strop nad kondygnacją garażu podziemnego, nad parterem oraz
--	--	--

		strop nad I piętrzem – żelbetowy monolityczny; Klatka schodowa - schody do indywidualnego wykonania; Balkony – prefabrykowane na łącznikach termicznych; posadzka balkonu zaimpregnowana (bez wykończenia); Zadaszenia nad wejściami do lokali - prefabrykowane na łącznikach termicznych; Dach – więźba dachowa o konstrukcji krokwiowo-jętkowej, pokrycie dachu wykonane z blachy na rąbek stojący; Elewacja w technologii lekko-mokrej, współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,20 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$; warstwa wykończeniowa: tynk elewacyjny lub okładzina elewacyjna cegłopodobna; Ogródek przy domu – wyrównany wraz z posianiem trawy; Wydzielenie indywidualnych ogródków ogrodzeniem; Indywidualny garaż na kondygnacji podziemnej: Ściany żelbetowe monolityczne, pozostawione w stanie surowym lub częściowo docieplone izolacją termiczną (na wysokość 1m od sufitu); Sufit docieplony izolacją termiczną; Posadzka pozostawiona w stanie surowym; Brama garażowa – uchylna lub segmetowa, napęd do indywidualnego montażu przez klientów; Instalacja kanalizacji – kratka ściekowa; Instalacje oświetleniowa – punkty zakończone kostką; Instalacja elektryczna prowadzona natynkowo. Osprzęt elektryczny w postaci włączników i gniazd 230V koloru białego natynkowe. Okablowanie pod instalację do ładowania samochodu elektrycznego bez gniazd ładowania. Lokal typ IV (lokale mieszkalne na II piętra zlokalizowane w budynkach w zabudowie szeregowej segmentach C oraz D): Budynek posadowiony na płycie fundamentowej; Ściany kondygnacji podziemnej – żelbetowe, monolityczne; Ściany zewnętrzne/wewnętrzne nośne – ceramiczne murowane w technologii tradycyjnej; Ściany działowe - ceramiczne lub z betonu komórkowego murowane w
--	--	---

		technologii tradycyjnej; Strop nad kondygnacją garażu podziemnego, nad parterem oraz strop nad I piętrzem – żelbetowy monolityczny; Klatka schodowa - schody żelbetowe monolityczne; Balkony – prefabrykowane na łącznikach termicznych; posadzka balkony zaimpregnowana (bez wykończenia); Zadaszenia nad wejściami do lokali - prefabrykowane na łącznikach termicznych; Dach – więźba dachowa o konstrukcji krokwiowo-jętkowej, pokrycie dachu wykonane z blachy na rąbek stojący; Elewacja w technologii lekko-mokrej, współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,20 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$; warstwa wykończeniowa: tynk elewacyjny lub okładzina elewacyjna cegłopodobna; Indywidualny garaż na kondygnacji podziemnej: Ściany żelbetowe monolityczne, pozostawione w stanie surowym lub częściowo docieplone izolacją termiczną (na wysokość 1m od sufitu); Sufit docieplony izolacją termiczną; Posadzka pozostawiona w stanie surowym; Brama garażowa – uchylna lub segmetowa, napęd do indywidualnego montażu przez klientów; Instalacja kanalizacji – kratka ściekowa; Instalacje oświetleniowa – punkty zakończone kostką; Instalacja elektryczna prowadzona natynkowo. Osprzęt elektryczny w postaci włączników i gniazd 230V koloru białego natynkowe. Okablowanie pod instalację do ładowania samochodu elektrycznego bez gniazd ładowania Droga wewnętrzna z kostki brukowej Wjazd/wejście na osiedle poprzez bramę/furtkę; Osiedle ogrodzone; Wzdłuż drogi słupki oświetleniowe. Indywidualne ogródki przypisane do lokali typu 1 oraz 3 wyгородzone; Schody terenowe do dojścia do lokali typu 3 oraz 4.
	Liczba lokali w budynku	W każdym z 19 Budynków zostaną wyodrębnione po dwa lokale mieszkalne. Liczba lokali mieszkalnych Zespołu A1 – A9:

		18; Liczba lokali mieszkalnych Zespołu B1 - B6: 12; Liczba lokali mieszkalnych Zespołu C1 – C2: 4; Liczba lokali mieszkalnych Zespołu D1 – D2: 4.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W ramach inwestycji zaprojektowano 15 miejsc postojowych naziemnych oraz 8 miejsc postojowych w garażach co daje co najmniej 1 miejsce postojowe na dom.
	Dostępne media w budynku	Przyłącz elektroenergetyczny; Przyłącz gazowy; Przyłącz teletechniczny; Przyłącz wodociągowy z sieci miejskiej; Instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej; Instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej z wspólnymi wybieralnymi zbiornikami na wody opadowe;
	Dostęp do drogi publicznej	Teren Przedsięwzięcia Deweloperskiego posiada dostęp do drogi publicznej znajdującej się na działce nr 941/1 poprzez drogę dojazdową na działce nr 270/2, w której Deweloper posiada udział w prawie własności tejże nieruchomości, w której udziały będzie zbywał na rzecz nabywców poszczególnych Lokali. Dodatkowo Deweloper posiada służebność przejazdu przez działki nr 270/3, 270/4 oraz 270/5 dla szerokości drogi 5m. Szerokość drogi dojazdowej w najwyższym miejscu wynosi 5 m.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny usytuowany w projektowanym budynku przy ul. Różanej w Wieliczce. Projektowany numer mieszkania: Kondygnacja: Piętro: Klatka: Strona świata: Załącznikiem do niniejszego prospektu informacyjnego jest rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, określającym jego usytuowanie w budynku oraz ekspozycję względem stron świata	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny o nr projektowym: o powierzchni użytkowej m²; składający się z: Określenie powierzchni i układu pomieszczeń w Lokalu zostało przedstawione na rzucie kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, stanowiącym załącznik do niniejszego prospektu informacyjnego, który m.in. określa układ pomieszczeń i powierzchnię każdego z nich. <u>Lokal typ I (lokale mieszkalne obejmujące kondygnację parteru oraz I piętra zlokalizowane w budynkach w zabudowie szeregowej segmentach A oraz B):</u> Stolarka okienna – profil PCV, szklenie zespolone, współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$; Parapety zewnętrzne wykonane z blachy powlekanej, Balustrady balkonów - stalowe, ocynkowane lub ze stali nierdzewnej malowane proszkowo lub natryskowo; Drzwi wejściowe pełne z progiem oraz osprzętem podstawowym; Wykończenie ścian: tynk maszynowy gipsowy; Wykończenia sufitów: tynk maszynowy gipsowy; Podłoża pod posadzki z wyprawy cementowej zatarte na ostro, z izolacją termiczną ze styropianu; Parapety wewnętrzne – brak;	

	Drzwi wewnętrzne – brak; Instalacja elektryczna: Tablica elektryczna wyposażona w wymagane zabezpieczenia. Instalacja elektryczna podtynkowa Osprzęt elektryczny tj. gniazdka, przełączniki; Instalacja oświetleniowa wewnętrzna – punkty zakończone kostką; W kuchni/aneksie kuchennym puszka z zasilaniem trójfazowym, Instalacja domofonowa z unifonem oraz dzwonek, Licznik energii elektrycznej – montowany przez dostawcę energii elektrycznej, po podpisaniu umowy przez nabywcę lokalu z dostawcą energii. Oprawy oświetleniowe na elewacji budynków wraz z wyprowadzeniem instalacji. Instalacja teletechniczna: Tablica teletechniczna Gniazdo internetowe w salonie Gniazdo telewizyjne RTV/SAT w salonie Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody: Ogrzewanie podłogowe – w całości lokalu; pojedynczy sterownik, z rozproszaniem okablowania pod możliwość rozbudowy instalacji o dodatkowe sterowniki; Grzejniki łazienkowe elektryczne – Deweloper zobowiązuje się do wykonanie gniazda zasilającego, natomiast zakup grzejnika wraz z montażem grzejnika pozostaje do indywidualnego wykonania po stronie Nabywcy; Ogrzewanie i C.W.U. przy użyciu kotła gazowego dwufunkcyjnego; Instalacja wodno-kanalizacyjna: Kanalizacja – rury z tworzyw sztucznych, Woda zimna i ciepła – w technologii rur wielowarstwowych; Wentylacja/klimatyzacja: Wentylacja mechaniczna wywiewno-nawiewna; Instalacja wentylacji pod okap kuchenny – brak; Instalacja przygotowawcza pod montaż klimatyzacji: jedn. wew. w pomieszczeniu kuchni z aneksem, jedn. zew. przy wyjściu do ogródka. <u>Lokal typ II (lokale mieszkalne na II piętra zlokalizowane w budynkach w zabudowie szeregowej segmentach A oraz B):</u> Stolarka okienna – profil PCV, szklenie zespolone, współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,90 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$; Parapety zewnętrzne wykonane z blachy powlekanej, Balustrady balkonów - stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo lub natryskowo; Drzwi wejściowe pełne z progiem oraz osprzętem podstawowym; Wykończenie ścian: tynk maszynowy gipsowy; Wykończenia sufitów: izolacja termiczna z wełny mineralnej pomiędzy żłokami oraz zabudowa z pojedynczej płyty g-k; Dach – ocieplony wełną mineralną na grubość krokiew - bez wykonania zabudowy; Dostęp do poddasza – wyłaz strychowy; Posadzka strychu – zabudowana płytami OSB; Podłoga pod posadzki z wyprawy cementowej zatarte na ostro, z izolacją termiczną ze styropianu; Parapety wewnętrzne – brak; Drzwi wewnętrzne – brak; Klatka schodowa – ściany oraz sufity - tynk maszynowy gipsowy; w pozostałym zakresie do indywidualnego wykończenia przez Nabywcę; Instalacja elektryczna: Tablica elektryczna wyposażona w wymagane zabezpieczenia. Instalacja elektryczna podtynkowa Osprzęt elektryczny tj. gniazdka, przełączniki; Instalacja oświetleniowa wewnętrzna – punkty zakończone kostką; W kuchni/aneksie kuchennym puszka z zasilaniem trójfazowym, Instalacja domofonowa z unifonem oraz dzwonek, Licznik energii elektrycznej – montowany przez dostawcę energii elektrycznej, po podpisaniu umowy przez nabywcę lokalu z
--	--

	dostawcą energii. Oprawy oświetleniowe na elewacji budynków wraz z wyprowadzeniem instalacji; Instalacja teletechniczna: Tablica teletechniczna Gniazdo internetowe w salonie Gniazdo telewizyjne RTV/SAT w salonie Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody: Ogrzewanie podłogowe – w całości lokalu; pojedynczy sterownik, z rozprowadzeniem okablowania pod możliwość rozbudowy instalacji o dodatkowe sterowniki; Grzejniki łazienkowe elektryczne – Deweloper zobowiązuje się do wykonanie gniazda zasilającego, natomiast zakup grzejnika wraz z montażem grzejnika pozostaje do indywidualnego wykonania po stronie Nabywcy; Ogrzewanie i C.W.U. przy użyciu kotła gazowego dwufunkcyjnego; Instalacja wodno-kanalizacyjna: Kanalizacja – rury z tworzyw sztucznych, Woda zimna i ciepła – w technologii rur wielowarstwowych; Wentylacja/klimatyzacja: Wentylacja mechaniczna wywiewno-nawiewna; Instalacja wentylacji pod okap kuchenny – brak; Instalacja przygotowawcza pod montaż klimatyzacji: jedn. wew. w pomieszczeniu pokoju dziennego z aneksem kuchennym, jedn. zew. na balkonie.
	<u>Lokal typ III (lokale mieszkalne obejmujące kondygnację parteru oraz I piętra zlokalizowane w budynkach w zabudowie bliźniaczej segmentach C oraz D):</u> Stolarka okienna – profil PCV, szklenie zespolone, współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,90 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$; Parapety zewnętrzne wykonane z blachy powlekanej, Balustrady balkonów - stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo lub natryskowo; Drzwi wejściowe pełne z progiem oraz osprzętem podstawowym; Wykończenie ścian: tynk maszynowy gipsowy; Wykończenia sufitów: tynk maszynowy gipsowy; Podłoża pod posadzki z wyprawy cementowej zatarte na ostro, z izolacją termiczną ze styropianu; Parapety wewnętrzne – brak; Drzwi wewnętrzne – brak; Instalacje elektryczne: Tablica elektryczna wyposażona w wymagane zabezpieczenia. Instalacja elektryczna podtynkowa Osprzęt elektryczny tj. gniazdka, przełączniki; Instalacja oświetleniowa wewnętrzna – punkty zakończone kostką; W kuchni/aneksie kuchennym puszka z zasilaniem trójfazowym, Instalacja domofonowa z unifonem oraz dzwonek, Licznik energii elektrycznej – montowany przez dostawcę energii elektrycznej, po podpisaniu umowy przez nabywcę lokalu z dostawcą energii. Oprawy oświetleniowe na elewacji budynków wraz z wyprowadzeniem instalacji; Instalacje teletechniczne: Tablica teletechniczna Gniazdo internetowe w salonie Gniazdo telewizyjne RTV/SAT w salonie Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody: Ogrzewanie podłogowe – w całości lokalu; pojedynczy sterownik, z rozprowadzeniem okablowania pod możliwość rozbudowy instalacji o dodatkowe sterowniki; Grzejniki łazienkowe elektryczne – Deweloper zobowiązuje się do wykonanie gniazda zasilającego, natomiast zakup grzejnika wraz z montażem grzejnika pozostaje do indywidualnego wykonania po stronie Nabywcy;

	Ogrzewanie i C.W.U. przy użyciu kotła gazowego dwufunkcyjnego; Instalacja wodno-kanalizacyjna: Kanalizacja – rury z tworzyw sztucznych, Woda zimna i ciepła – w technologii rur wielowarstwowych; Wentylacja/klimatyzacja: Wentylacja mechaniczna wywiewno-nawiewna; Instalacja wentylacji pod okap kuchenny – brak; Instalacja przygotowawcza pod montaż klimatyzacji: jedn. wew. w pomieszczeniu kuchni z aneksem, jedn. zew. przy wyjściu do ogródka;
	<u>Lokal typ IV (lokale mieszkalne na II piętra zlokalizowane w budynkach w zabudowie szeregowej segmentach C oraz D):</u> Stolarka okienna – profil PCV, szklenie zespolone, współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,90 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$; Parapety zewnętrzne wykonane z blachy powlekanej, Balustrady balkonów - stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo lub natryskowo; Drzwi wejściowe pełne z progiem oraz osprzętem podstawowym; Wykończenie ścian: tynk maszynowy gipsowy; Wykończenia sufitów: izolacja termiczna z wełny mineralnej pomiędzy żłokami oraz zabudowa z pojedynczej płyty g-k; Dach – ocieplony wełną mineralną na grubość krokiew - bez wykonania zabudowy; Dostęp do poddasza – wyłaz strychowy; Posadzka strychu – zabudowana płytami OSB; Podłoga pod posadzki z wyprawy cementowej zatarte na ostro, z izolacją termiczną ze styropianu; Parapety wewnętrzne – brak; Drzwi wewnętrzne – brak; Klatka schodowa – ściany oraz sufity - tynk maszynowy gipsowy; w pozostałym zakresie do indywidualnego wykończenia przez Nabywcę Instalacje elektryczne: Tablica elektryczna wyposażona w wymagane zabezpieczenia. Instalacja elektryczna podtynkowa Osprzęt elektryczny tj. gniazdka, przełączniki; Instalacja oświetleniowa wewnętrzna – punkty zakończone kostką; W kuchni/aneksie kuchennym puszka z zasilaniem trójfazowym, Instalacja domofonowa z unifonem oraz dzwonek; Licznik energii elektrycznej – montowany przez dostawcę energii elektrycznej, po podpisaniu umowy przez nabywcę lokalu z dostawcą energii. Oprawy oświetleniowe na elewacji budynków wraz z wyprowadzeniem instalacji. Instalacje teletechniczne: Tablica teletechniczna Gniazdo internetowe w salonie Gniazdo telewizyjne RTV/SAT w salonie Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody: Ogrzewanie podłogowe – w całości lokalu; pojedynczy sterownik, z rozprawdzeniem okablowania pod możliwość rozbudowy instalacji o dodatkowe sterowniki; Grzejniki łazienkowe elektryczne – Deweloper zobowiązuje się do wykonanie gniazda zasilającego, natomiast zakup grzejnika wraz z montażem grzejnika pozostaje do indywidualnego wykonania po stronie Nabywcy; Ogrzewanie i C.W.U. przy użyciu kotła gazowego dwufunkcyjnego; Instalacja wodno-kanalizacyjna: Kanalizacja – rury z tworzyw sztucznych, Woda zimna i ciepła – w technologii rur wielowarstwowych; Wentylacja/klimatyzacja: Wentylacja mechaniczna wywiewno-nawiewna; Instalacja wentylacji pod okap kuchenny – brak; Instalacja przygotowawcza pod montaż klimatyzacji: jedn. wew. w pomieszczeniu kuchni z aneksem, jedn. zew. przy wyjściu do

	ogródka. Tynki w lokalach: Ściany – tynk gipsowy maszynowy, zgodnie z normą PN-B-10110:2005, Sufity – bez kategorii wykonania, ze względu na przewidywaną strzałkę ugięcia stropu. Nie określa się dopuszczalnych wartości odchyłek kątów pomiędzy sufitem/ścianą, posadzka/ścianą; Wylewki w lokalach: Posadzki wykonane zgodnie z normą PN-62/B-10144:1960, wymagania jak dla posadzek betonowych; Instalacja wodno – kanalizacyjna w lokalach: zakończenia podejść kanalizacji zaślepką z tworzywa sztucznego; zakończenie podejść wody zimnej i ciepłej zaślepką z tworzywa sztucznego; podejścia na ścianach prowadzone podtynkowo; Pozostałe informacje: wyburzenie, przesuwanie czy powiększanie jakichkolwiek otworów w ścianach konstrukcyjnych jest zabronione. brak możliwości wkucia rur z podejściami w ściany konstrukcyjne, ściany szachtów. Nie zastosowanie się do powyższych zapisów będzie skutkowało utratą rękojmi; Lokale wykańczane w standardzie tzw. „deweloperskim” tj. bez wykończonych posadzek, białego montażu oraz drzwi wewnętrznych;
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Inwestycja jest obecnie w trakcie realizacji. Nie wydano jeszcze zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Inwestycja jest obecnie w trakcie realizacji. Nie ustanowiono jeszcze odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Prospekt dotyczy lokalu mieszkalnego realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Prospekt dotyczy lokalu mieszkalnego realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Prospekt dotyczy lokalu mieszkalnego realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
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.

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).
-