

15.05.2025

**Stan na dzień sporządzenia prospektu
informacyjnego**

PROSPEKT INFORMACYJNY

15.05.2025

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Ostoja Lubocka sp. z o.o.	
Adres	Al. Powstania Warszawskiego 15 31-539 Kraków	
Numer NIP i REGON	NIP: 6783211904	REGON: 526907649
Numer telefonu	732 080 693	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@ostojalubocka.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ostojalubocka.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono ani nie prowadzi się żadnych postępowań egzekucyjnych, na kwotę powyżej 100.000,00 złotych.
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Kraków, ul. Lubocka, działka ewidencyjna nr 515, 516/1; 516/2; 516/3; 516/4; 516/5; 516/6; 516/7; 516/8, działki powstały na skutek scalenia i podziału działek 113/1, 113/2, 113/3 na podstawie decyzji nr 19/2025 z dnia 13.01.2025 oraz na podstawie decyzji nr 417/2025 z dnia 26.06.2025 r. obręb 12, Nowa - Huta.
Numer księgi wieczystej	KR1P/00639104/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr 515, 516/1; 516/2; 516/3; 516/4; 516/5; 516/6; 516/7; 516/8 obręb 12, Nowa - Huta, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer KR1P/00639104/2, nie jest obciążona hipoteką, brak też jest wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej wskazanej powyżej. Deweloper zastrzega sobie prawo zmiany treści wpisów w dziale III i IV Ksiąg Wieczystych, w ten sposób, że upoważniony jest do obciążenia Nieruchomości Dozwolonymi Obciążeniami oraz Hipotekami, a w przypadku finansowania realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego częściowo z kredytu bankowego lub innej pożyczki, w dziale IV Księgi Wieczystej wpisana zostanie Hipoteka/Hipoteki na zabezpieczenie takiego kredytu/pożyczki, przy czym na taką okoliczność Deweloper zobowiązuje się po ustanowieniu obciążenia przedłożyć Nabywcy zgodę wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności gruntu zabudowanego domem jednorodzinny i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, a po zapłacie całej Ceny gruntu zabudowanego domem jednorodzinny, przedstawić Nabywcy do Umowy Przenoszącej Własność zgodę wierzyciela finansującego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności gruntu zabudowanego domem jednorodzinny i przeniesienie własności na Nabywcę, w tym odłączenie gruntu zabudowanego domem jednorodzinny do nowej księgi wieczystej bez tych obciążeń hipotecznych; tym samym Deweloper zobowiązuje się przenieść na rzecz Nabywcy własność gruntu zabudowanego domem jednorodzinny stanowiącego przedmiot Umowy, wolnego od jakichkolwiek obciążeń hipotecznych.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	(nie dotyczy)

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p>	<p>Tereny sąsiadujące nie zaliczane do obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z mpzp przeznaczone są pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne (MN.1), tereny dróg publicznych - drogi lokalne (KDL1), tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe (KDD) tereny zieleni urządzonej (ZP1), tereny zabudowy usługowej,- usługi komercyjne (U3), tereny wód śródlądowych - rowy melioracyjne (WS)</p> <p>Od strony wschodniej teren przedsięwzięcia deweloperskiego graniczy z działką ewidencyjną nr 411 o przeznaczeniu (WS) - tereny wód śródlądowych - rowy melioracyjne</p> <p>Od strony zachodniej teren przedsięwzięcia deweloperskiego graniczy z działką ewidencyjną 114/3; 114/4; 114/5, które przeznaczone są pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne (MN.1)</p> <p>Od strony południowej teren przedsięwzięcia deweloperskiego dla budynków A i B graniczy z terenem przedsięwzięcia deweloperskiego dla budynków C, D, które wchodzi w skład inwestycji Ostoja Lubocka. Od strony południowej działki ewidencyjne 515 i 516/1; 516/2; 516/3; 516/4; 516/5; 516/6; 516/7; 516/8 graniczą z terenem przeznaczonym pod tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe (KDD) oraz działką ewidencyjną 165/1 o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne (MN.1)</p> <p>Od strony północnej teren przedsięwzięcia deweloperskiego graniczy z terenem dróg publicznych - drogi dojazdowe (KDL1) - ulicą Lubocką.</p> <p>Wjazd na teren przedsięwzięcia deweloperskiego odbywa się z drogi publicznej - ulicy Lubockiej i kolejno przebiega przez projektowaną drogę osiedlową o szerokości 5 m.</p> <p>W bliskim sąsiedztwie, na działkach ewidencyjnych nr 405, 110/2; 109/3 obręb 12, Nowa Huta znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p><u>Na dzień sporządzenia prospektu dla gminy Kraków nie został uchwalony Plan ogólny miasta Krakowa. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę CXXVI/3470/24 z dnia 17.01.2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Krakowa.</u></p> <p>https://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&dok_id=185487</p> <p><u>numer i data aktu prawnego:</u></p> <p>UCHWAŁA NR CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.</p> <p><u>nazwa organu:</u> Rada Miasta Krakowa</p> <p><u>link do strony www:</u></p> <p>https://www.bip.krakow.pl/?id=48</p> <p><u>link do geoportalu:</u></p> <p>https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?config=config_arch.json</p>

	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p><u>numer i data aktu prawnego:</u> UCHWAŁA NR CIII/1384/10 z dnia 9 czerwca 2010 r.</p> <p><u>nazwa organu:</u> Rada Miasta Krakowa</p> <p><u>link do strony www:</u> https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=28691</p> <p><u>link do geoportalu:</u> https://msip.um.krakow.pl/kompozycie/?config=config_arch.json</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>Nieruchomość na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się w obszarze, dla którego Rada Miasta Krakowa nie podjęła uchwały o miejscowym planie odbudowy.</p>
	<p>Pozwolenie na budowę z dnia 8.03.2024 decyzja nr 198/6740.1/2024 dla zamierzenia budowlanego, oraz decyzja przenosząca na rzecz Ostoja Lubocka sp. z o.o. nr 75/6740.5/2024</p> <p>Decyzja z dnia 29.01.2024 nr WS-05.6131.2.235.2023.AG zezwalająca na usunięcie 3 sztuk drzew oraz zastąpienia drzew innymi drzewami ozdobnymi w liczbie 4.</p> <p>Decyzja nr 19/2025 z dnia 13.01.2025, GD-05.6831.4.83.2024</p> <p>Decyzja nr 417/2025 z dnia 26.06.2025, GD-05.6831.4.92.2025</p>	<p>Budowa ośmiu wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z instalacjami wod - kan, c.o., energii elektrycznej, WLZ energii elektrycznej, instalacja kanalizacji sanitarnej od budynków do studzienek S1-S8, instalacji kanalizacji deszczowej z ośmioma szczelnymi zbiornikami, dojeżdż i dojazdów do budynków na działkach nr 113/1, 113/2, 113/3 obręb 12 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, w rejonie ulicy Lubockiej w Krakowie</p> <p>zatwierdzająca podział nieruchomości położonej w Krakowie Nowa Huta, obręb 12 składającej się z działek 113/1, 113/2, 113/3 na działki nr 515 oraz 516</p> <p>zatwierdzająca podział nieruchomości położonej w Krakowie Nowa Huta, obręb 12 składającej się z działek 516 na działki 516/1; 516/2; 516/3; 516/4; 516/5; 516/6; 516/7; 516/8</p>
	<p>Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej "Pas A", Pas "D" w Krakowie</p>	<p>Na terenie przedsięwzięcia deweloperskiego nie zostały wyznaczone strefy ochronne ujęcia wody podziemnej</p>

	Uchwała Krajobrazowa - zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.	UCHWAŁA NR XXXVI/908/20 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń”.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Grębałów-Lubocza” UCHWAŁA NR CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r. (dalej mpzp), teren na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie przeznaczony jest pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (MN.1). Ponadto, w południowej części działek 515 oraz 516 części terenu przeznaczona jest pod tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe (KDD).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Grębałów-Lubocza” posługuje się definicją wskaźnika powierzchni zabudowy , należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji. Powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych w terenie inwestycji, liczonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku "nadwiesz", podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tych budynków, Dla terenów przeznaczonych do zabudowy budownictwem mieszkalnym jednorodzinnym (MN.1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40%.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Grębałów-Lubocza” posługuje się definicją wskaźnika powierzchni zabudowy , należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji. Powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych w terenie inwestycji, liczonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku "nadwiesz", podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tych budynków, Dla terenów przeznaczonych do

		zabudowy budownictwem mieszkalnym jednorodzinym (MN.1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40%.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego "Grębałów-Lubocza" posługuje się definicją wskaźnika powierzchni zabudowy , należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji. Powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych w terenie inwestycji, liczonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku "nadwiesz", podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tych budynków, Dla terenów przeznaczonych do zabudowy budownictwem mieszkalnym jednorodzinym (MN.1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 9.5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego definiuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej który nie może być niższy niż 50% .
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zabudowy budownictwem mieszkalnym jednorodzinym (MN.1) definiuje minimalną liczbę miejsc do parkowania jako 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 mieszkanie.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach całego terenu objętego planem W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio w granicy działki z uwzględnieniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych 2) Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń dla poszczególnych kategorii terenów. 3) W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz:

		<p> lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych od strony drogi, lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, lokalizacji wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej oraz wież radiokomunikacyjnych, lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych w czasie budowy obiektów dopuszczonych planem oraz obiektów służących obsłudze imprez artystycznych i rozrywkowych organizowanych na terenie US1, US2, US3, UP1, UP2, ZP1. </p> <p> 4) W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się: lokalizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych, prace utrwalające skarpy cieków naturalnych i sztucznych z zachowaniem obudowy biologicznej cieków </p> <p> W celu spełnienia wymagań ochrony środowiska i przyrody ustala się: </p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zachowanie wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej określonych dla poszczególnych terenów, 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których wymagane jest sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko, wg przepisów odrębnych, za wyjątkiem: sieci infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych oraz związanych z nimi urządzeń, 3) obowiązuje utrzymanie urządzeń wodnych polegające na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji; należy zachować dotychczasową funkcję urządzeń wodnych, 4) zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, 5) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne i
--	--	--

		<p>przeciwpowodziowe, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,</p> <p>6) budowa obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich przebudowa i remonty nie może doprowadzić do przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych oraz powinna zapewniać zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego,</p> <p>7) w terenach o złożonych warunkach gruntowych obejmujących cały obszar planu – przy realizacji inwestycji kubaturowych nakłada się obowiązki ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</p> <p>W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:</p> <p>1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN1a, MN2 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,</p> <p>2) ustala się nakaz, aby nowoprojektowane budynki mieszkalne powstające w strefie ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego były wyposażone w skuteczne zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.</p> <p>Decyzja z dnia 29.01.2024 nr WS-05.6131.2.235.2023.AG zezwalająca na usunięcie 3 sztuk drzew oraz zastąpienia drzew innymi drzewami ozdobnymi w liczbie 4.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Mapy ryzyka powodziowego publikowane są na portalu: https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?config=config_powodzie.json.</p> <p>Teren przedsięwzięcia deweloperskiego nie znajduje się na obszarze ujęte na mapach zagrożenia powodziowego</p>

	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się poza granicami strefy ochrony kulturowej. Na obszarze przedsięwzięcia deweloperskiego nie występują zabytki, pomniki przyrody, dziko występujące rośliny objęte ochroną oraz nie wyznaczono stanowisk archeologicznych.</p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Zgodnie z ustaleniami Uchwały Krajobrazowej teren na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajduje się w strefie I:</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>W zakresie obsługi komunikacyjnej wyznacza się układ dróg publicznych - dojazdowych KDD o szerokości linii rozgraniczających 10 m. W celu zapewnienia ochrony przed uciążliwością komunikacyjną wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych, określające minimalne odległości lokalizacji nowych budynków W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zakazuje się budowy ogrodzeń. Drogi wewnętrzne nie wyznaczone w planie, należy zaprojektować o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej - w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 - 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 mieszkanie,</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie</p> <p>Ustala się sposób odprowadzania ścieków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - głównym odbiornikiem ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem są poprzez kanalizację w ulicy Darwina i Wąwozowej kolektory Dłubni. Przedmiotowy teren znajduje się w zlewni kolektora F i oczyszczalni ścieków Kujawy - utrzymuje się istniejące miejskie sieci kanalizacyjne, w skład których wchodzi: <ul style="list-style-type: none"> a) kanały sanitarne $\phi 300$ mm przebiegające wzdłuż częściowo ulicy Lubockiej, - wszystkie tereny zabudowane i

		<p>przeznaczone do zabudowy objęte niniejszym planem mają zostać uzbrojone w miejskie sieci kanalizacji sanitarnej, modernizowane i rozbudowywane stosownie do potrzeb, z zabudowy istniejącej i planowanej usytuowanej w części południowo-wschodniej obszaru przyjmuje się odprowadzanie ścieków kanałami sanitarnymi przebiegającymi wzdłuż ulic: Łuczanowickiej, Darwina i Lubockiej oraz bocznych z włączeniem do istniejącego kanału $\phi 300$ mm,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zapewnienia wymaganych standardów obsługi i odpowiednich warunków sanitarnych wprowadza się obowiązek przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - odprowadzanie ścieków sanitarnych z poszczególnych rodzajów istniejącej i planowanej zabudowy nastąpi głównie kanałami o średnicach 225÷300 mm, - według zarządcy systemu odprowadzania ścieków dla kanałów miejskich winien być zachowany ochronny pas terenu o szerokości 5,0 m od krawędzi zewnętrznych przewodu do zabudowy oraz o szerokości 1,0 m od obiektów małej architektury i zadrzewienia. Odległość projektowanej sieci kanalizacyjnej od istniejącej sieci wodociągowej winna wynosić min. 2,0 m od krawędzi przewodów. - obowiązuje zakaz zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo-wodnego, - w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych <p>Ustala się następujące kierunki zasilania w wodę:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy mają
--	--	--

		<p>zostać uzbrojone w miejską sieć wodociągową zapewniającą wszystkim mieszkańcom jak i pozostałym odbiorcom dostawę wody w sposób ciągły i niezawodny, o wymaganym ciśnieniu i ilości oraz o odpowiedniej jakości, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,</p> <ul style="list-style-type: none">- obowiązuje system zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i dotychczasowe powiązania z układem zewnętrznym,- utrzymuje się istniejące miejskie sieci wodociągowe, w skład których wchodzi:<ul style="list-style-type: none">a) wodociąg $\varnothing 300$ mm i $\varnothing 225$ mm w ul. Lubockiej,- dla zabudowy położonej w strefie wodociągowej zbiornika „Krzesławice Górne” obowiązuje rozbudowa przewodów wodociągowych w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu- ustala się wyprzedzającą lub równoległą rozbudowę sieci wodociągowych w stosunku do realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy oraz przebudowę systemu stosownie do potrzeb,- doprowadzenie wody do poszczególnych grup odbiorców lub odbiorców indywidualnych nastąpi głównie poprzez budowę przewodów wodociągowych o średnicach 100÷160 mm,- nowe przewody wodociągowe mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających ulic jest możliwe poza jezdnią istniejącą lub projektowaną na warunkach określonych przez zarządcę drogi,- według zarządcy systemu zaopatrzenia w wodę dla rurociągu o średnicy do 300 mm winna być zachowana bezpieczna odległość od krawędzi przewodu do zabudowy o szerokości 3,0 m oraz należy pozostawić ochronny pas terenu wzdłuż wodociągów, bez obiektów małej architektury i zadrzewienia o szerokości 1,0
--	--	---

		<p>m, licząc od krawędzi przewodu po każdej z jego stron,</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenach nieuzbrojonych w miejską sieć wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych, - obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej. <p>Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sieć gazowniczą należy rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności uzupełniania zabudowy na obszarze objętym planem. - głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje sieć gazowa średniego ciśnienia, średnic 32-80 mm, przebiegająca w głównych ulicach obszaru objętego planem, - nowo projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi. - szczegółowy przebieg tras planowanych gazociągów będzie określony na etapie projektowania inwestycyjnego - dla nowo projektowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej należy uwzględnić strefę kontrolowaną, której wymiary są określone w przepisach szczególnych <p>Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sieć elektroenergetyczną należy rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności uzupełniania zabudowy na terenie objętym planem. - podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć kablowa oraz napowietrzna średniego napięcia 15 kV,
--	--	--

		<p>biegnąca w rejonie ulic Lubockiej, Łuczanowickiej i Darwina,</p> <ul style="list-style-type: none"> - podłączenie nowych odbiorców z nowo planowanej zabudowy będzie wymagało rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia, - przebieg nowoprojektowanych linii niskiego i średniego napięcia oraz lokalizacje stacji transformatorowych SN/nn następować będzie na etapie projektowania inwestycyjnego, - dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia prowadzonych w liniach rozgraniczających istniejących dróg, poza pasem jezdni, ich przebieg należy uzgodnić z zarządcą drogi, - utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności. <p>Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej</p> <ul style="list-style-type: none"> - utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności <p>dopuszcza się prowadzenie linii napowietrznych i kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.</p> <p>Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło</p> <ul style="list-style-type: none"> - na obszarze objętym planem nie ma sieci ciepłowniczej - na przedmiotowym obszarze dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła - do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna i geotermalna) - dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych z kotłowniami gazowymi lub
--	--	--

		<p>olejowymi, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu.</p> <p>Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <ul style="list-style-type: none">- utrzymuje się dotychczasowe sposoby odwodnienia terenu, tj. istniejący układ mieszany z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych za pomocą kanałów zamkniętych i rowów melioracyjnych,- głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z przedmiotowego terenu jest rów Grębałowski- dla obszaru objętego planem wymagane jest dalsze uszczegółowienie w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych w ścisłym powiązaniu z zagospodarowaniem terenu z doбором średnic kanałów na podstawie obliczeń hydrologiczno-hydraulicznych,- do rowów melioracyjnych należy zapewnić dojazd i dojazd, a wzdłuż nich według zarządcy systemu powinien być zachowany pas ochronny wolny od zabudowy minimum 5 m po obu stronach rowu oraz minimum 1,5 m od ogrodzeń i innych obiektów oraz urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją rowów- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, gdzie nie występują lokalne podtopienia, zaleca się retencję wód opadowych i ponowne ich wykorzystanie lub rozprowadzanie wody w grunt, zgodnie z przepisami odrębnym <p>Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:</p> <ul style="list-style-type: none">- ustala się zasadę indywidualnego gromadzenia odpadów komunalnych w kontenerach i wywożenia ich na składowisko – zaleca się stosowanie kontenerów dostosowanych do selektywnej zbiórki odpadów,- sposób zagospodarowania działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy musi uwzględnić lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami
--	--	---

		<p>odrębnymi</p> <ul style="list-style-type: none"> - gromadzenie i wywóz odpadów następuje w pojemnikach szczelnych, opróżnianych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾</p>	Przeznaczenie terenu	<p>Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Grębałów-Lubocza" UCHWAŁA NR CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r.</p> <p>Tereny sąsiadujące znajdujące się w odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym przeznaczone są pod:</p> <p>MN.1 – tereny zabudowy mieszkalnej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.</p> <p>ZP1 – teren zieleni urządzonej.</p> <p>WS – tereny wód śródlądowych - rowy melioracyjne.</p> <p>KDL1 – tereny dróg publicznych - drogi lokalne</p> <p>KDD – tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe</p> <p>KDW1 – tereny dróg wewnętrznych.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego "Grębałów-Lubocza" posługuje się definicją wskaznika powierzchni zabudowy, należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji.</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego "Grębałów-Lubocza" posługuje się definicją wskaznika powierzchni zabudowy, należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji.</p>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Dla terenów przeznaczonych do zabudowy budownictwem mieszkalnym jednorodzinnym (MN.1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40%.</p> <p>Dla terenów o przeznaczeniu dla zieleni urządzonej (ZP1) podstawowym przeznaczeniem jest zieleni urządzona oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.</p> <p>WS – tereny wód śródlądowych - rowy melioracyjne, obowiązuje zakaz</p>

		<p>zabudowy za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych, infrastruktury technicznej, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>KDL1, KDD, KDW1 - podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja dróg z wyposażeniem dostosowanym do klasy dróg (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	(MN.1) ustala się wysokości do 9,50 m .
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenów przeznaczonych do zabudowy budownictwem mieszkalnym jednorodzinym (MN.1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego definiuje udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być niższy niż 50% .
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenów przeznaczonych do zabudowy budownictwem mieszkalnym jednorodzinym (MN.1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego definiuje minimalną liczbę miejsc do parkowania jako 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 mieszkanie.
<p>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</p>	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	(nie dotyczy)
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	(nie dotyczy)
	forma architektoniczna	(nie dotyczy)
	usytuowanie linii zabudowy	(nie dotyczy)
	intensywność wykorzystania terenu	(nie dotyczy)
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	(nie dotyczy)
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	(nie dotyczy)

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	(nie dotyczy)
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	(nie dotyczy)
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	(nie dotyczy)
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	(nie dotyczy)
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	(nie dotyczy)
	nadziemna intensywność zabudowy	(nie dotyczy)
	wysokość zabudowy	(nie dotyczy)
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik A
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik A
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik A
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się obszar, dla którego nie podjęto uchwały o obszarze ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	W promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się w obszar, dla którego nie podjęto planów inwestycyjnych w ramach miejscowego planu odbudowy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego "Grębałów-Lubocza" wskazuje iż: <ul style="list-style-type: none"> - budowa obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich przebudowa i remonty nie może doprowadzić do przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych oraz powinna zapewniać zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego - utrzymuje się dotychczasowe sposoby odwodnienia terenu, tj. istniejący układ mieszany z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych za pomocą kanałów zamkniętych i rowów melioracyjnych - do rowów melioracyjnych należy

		<p>zapewnić dojazd i dojazd</p> <p>Mapy ryzyka powodziowego publikowane są na portalu: https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?config=config_powodzie.json.</p> <p>W promieniu 1 km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego nie znajdują się obszary ujęte na mapach zagrożenia powodziowego.</p>
	<p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p>	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik A
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik A
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	W promieniu 1 km od terenu na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajdują się w obszary dla których nie zostały wydane decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Załącznik A	

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	W promieniu 1 km od terenu na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajdują się w obszary dla których nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Załącznik A
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Załącznik A
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	W promieniu 1 km od terenu na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajdują się w obszary dla których nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Załącznik A
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	W promieniu 1 km od terenu na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajdują się w obszary dla których nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	W promieniu 1 km od terenu na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie znajdują się w obszary dla których nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna z dniem 2 kwietnia 2024 roku decyzja z dnia 8.03.2024 nr 198/6740.1/2024 z up. Prezydenta Miasta Krakowa oraz ostateczna decyzja z dnia 2 kwietnia 2024 roku nr 75/6740.5/2024 z up. Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przeniesienia decyzji nr 198/6740.1/2024 na Dewelopera	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	05.12.2025	

<p>Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</p> <p>Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</p>	(nie dotyczy)
---	---------------

<p>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</p>	(nie dotyczy)	
<p>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</p>	<p>planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 01.08.2024 planowany termin zakończenia robót budowlanych: 30.09.2025</p>	
<p>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Liczba budynków</p>	<p>W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper planuje wybudować: 2 domy jednorodzinne, wolnostojące, oznaczone zgodnie z pozwoleniem na budowę jako A, B.</p>
	<p>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</p>	<p>Minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi min. 6 metrów.</p>
<p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Powierzchnię użytkową domu jednorodzinnego określa się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12, z zastrzeżeniem, że przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.</p>	
<p>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</p>	<p>Przedsięwzięcie realizowane jest ze środków własnych Dewelopera, w tym: pożyczki, które będą udzielone Deweloperowi przez inną spółkę z grupy kapitałowej Opti Holding sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, KRS 0000927362, NIP 6793225233. Dopuszcza się wykorzystanie środków pochodzących od Nabywców z wpłat dokonywanych w trakcie realizacji kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego (zgodnie z Umową Deweloperską). Dopuszcza się wykorzystanie środków finansowych w postaci kredytu. Zamierzony sposób i</p>

		procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego: [30%] środków własnych lub kredyt [70%] wpłaty od Nabywców.	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	[0,45%]	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku: Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców mieszkań w związku z zawartymi przez nich umowami deweloperskimi. Wyplata zdeponowanych środków na rzecz Dewelopera będzie następować po realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z zasadami opisanymi w umowie deweloperskiej.</p> <p>Nazwa banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy: PKO Bank Polski, Oddział 2 w Krakowie, os. Kościuszkowskie 1, 31-858 Kraków</p> <p>Numer rachunku powierniczego: 08 1020 2906 0000 1102 0610 6340</p> <p>Koszt prowadzenie rachunku powierniczego: Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera.</p>		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski, Oddział 2 w Krakowie		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram rzeczowo - finansowy		
	Etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	Termin ukończenia	Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego [%]
	Etap I: Zakup gruntu, prace projektowe	30.08.2024	25 %
	Etap II: Przygotowanie placu budowy, fundamenty, stan zero, ściany parteru	30.11.2024	20 %
	Etap III: Konstrukcja: strop nad parterem	30.12.2024	15 %
	Etap IV: Dach, ściany działowe	30.01.2024	10 %
	Etap V: Stolarka okienna, instalacje wodno - kanalizacyjne, instalacje elektryczne	30.04.2025	10%
	Etap VI:	30.07.2025	10 %

	Instalacje sanitarne bez montażu urządzeń, tynki, wylewki, stolarka drzwiowa, elewacja		
	Etap VII: Przyłącza i sieci, zagospodarowanie terenu, montaż urządzeń instalacji sanitarnych	30.09.2025	10 %
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji ceny z zastrzeżeniem zmian podatku VAT oraz zmiany różnicy w metrażu powierzchni Domu Jednorodzinnego o opisanych w Umowie Deweloperskiej.		

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM 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	Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej określone zostały we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Prospektu informacyjnego.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o:	
<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. 	

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **PKO Bank Polski, Oddział 2 w Krakowie**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) (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 **PKO Bank Polski, Oddział 2 w Krakowie**,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **PKO Bank Polski, Oddział 2 w Krakowie** 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. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena Przedmiotowej Nieruchomości zabudowanej Budynkiem: zł		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Dom jednorodzinny, wolnostojący oznaczony numerem budowlanym A PARTER Powierzchnia użytkowa parteru: 84,33 m² 1. Wiatrołap 4,08 m ² 2. Hol 7,04 m ² 3. Salon + kuchnia 31,15 m ² 4. Pokój 9,21 m ² 5. Pokój 12,36 m ² 6. Pokój 9,74 m ² 7. Łazienka 5,08 m ² 8. Łazienka 2,56 m ² 9. Pom gosp. 3,11 m ² PODDASZE UŻYTKOWE Powierzchnia użytkowa poddasza: 45,13 m² Powierzchnia poddasza liczona po podłodze : 86,49 m²		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena Przedmiotowej Nieruchomości zabudowanej Budynkiem: zł/ m ²		
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	30.09.2026		
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	1	
	Technologia wykonania	Murowana	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym: załącznik 4 do niniejszego prospektu.	
	Liczba lokali w budynku	Każdy budynek mieszkalny jednolokalowy.	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca parkingowe przypadające na 1 budynek mieszkalny.	

	Dostępne media w budynku	woda, energia elektryczna, kanalizacja miejska, instalacje niskoprądowe
	Dostęp do drogi publicznej	tak, ul. Lubocka, droga osiedlowa zgodnie z projektem PZT
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie domu jednorodzinnego zostało określone w <i>szkicu 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)</i> stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego prospektu.	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Rzut kondygnacji z zaznaczeniem domu jednorodzinnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego prospektu.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	(nie dotyczy)	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Umowa o ustanowieniu odrębnej własności zostanie zawarta nie później niż 30.09.2026 , z zastrzeżeniem, że do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej uzależniony jest od szybkości działania sądu wieczystoksięgowego i może wynieść od kilku tygodni do kilku miesięcy. Deweloper nie ma wpływu na ww. czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej, ani na termin złożenia wniosku o wpis przez nabywcę.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	(nie dotyczy)	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	(nie dotyczy)	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	(nie dotyczy)	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji domu jednorodzinnego.
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).