

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 03.04.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „PARKOWE ŁANY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Napollo 44 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie KRS: 0000903302 <i>Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)</i>	
Adres	ul. Osmańska 12, 02-823 Warszawa <i>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych</i>	
Nr NIP i REGON	NIP: 9512521014 <i>NIP, o ile został nadany</i>	REGON: 389163812 <i>REGON, o ile taki posiada</i>
Nr telefonu	+48 22 417 15 15	
Adres poczty elektronicznej	info@napollo.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://napollo.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA – HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Deweloper: Napollo 24 sp. z o.o. (inna spółka celowa z grupy Napollo) ul. Hemara 9, 9A, 9B, 9C, 03-289 Warszawa
Data rozpoczęcia	21 maja 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26 października 2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Deweloper: Napollo 9 sp. z o.o. (inna spółka celowa z grupy Napollo) ul. Rembielińska 26B i 26C, 03-362 Warszawa
Data rozpoczęcia	5 czerwca 2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29 stycznia 2025 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się)	Nie.
--	------

postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Inwestycja jest zlokalizowana na nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr 43/9 oraz 43/12 , położone w powiecie wrocławskim, gminie Czernica, w obrębie ewidencyjnym 0009 (Łany).
Numer księgi wieczystej	WR1O/00077190/2 – dla działki nr 43/12. WR1O/00077207/5 – dla działki nr 43/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	<i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i> Teren inwestycji oraz jego najbliższa okolica ma w przeważającej mierze charakter wiejski. W sąsiedztwie inwestycji dominują tereny zielone oraz rozproszona zabudowa jednorodzinna, uzupełniona o pojedyncze obiekty usługowe. W kierunku wschodnim w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji zlokalizowana jest stacja paliw, która może generować całodobowy ruch oraz związane z nim uciążliwości, w szczególności w postaci zwiększonego natężenia ruchu, emisji zapachowych oraz immisji świetlnych (m.in. oświetlenie i banery reklamowe). Bezpośrednio w sąsiedztwie terenu inwestycji, w odległości ok. 100 m znajduje się również niewielkie centrum handlowe N-Park, w którym znajdują się m. in. sklepy spożywcze, drogerie, sklepy z elektroniką, odzieżowe oraz apteka. Ok. 150 m od granic terenu inwestycji zlokalizowane jest także rondo Ułańskie, Łączące miejscowość Łany z dwoma drogami wojewódzkimi o znacznym natężeniu ruchu, w tym m. in. ze Wschodnią Obwodnicą Wrocławia. Wzdłuż tych tras rozwija się zabudowa usługowa o zróżnicowanym charakterze. W kierunku południowo-wschodnim od granic terenu inwestycji zlokalizowana jest natomiast zabudowa jednorodzinna wraz z towarzyszącymi jej usługami. Od południa, w odległości ok. 650 m od granic terenu inwestycji przepływa rzeka Odra, natomiast w kierunku południowo-zachodnim znajduje się obszar łąk przylegających do Lasu Strachocińskiego, natomiast na zachód i północny zachód dominują rozległe tereny zielone zajmowane przez Las Strachociński. Najbliższa linia kolejowa przebiega w odległości nieco ponad 1 km na wschód od inwestycji. Zgodnie z informacją udzieloną przez MPWiK S.A. w promieniu do 1 km od granic terenu inwestycji realizowana będzie wspólnie z Gminą Czernica inwestycja pod nazwą „Budowa i przebudowa sieci wodociągowej w celu zwiększania dostaw wody na terenie

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.

	Gminy Czernica”, która będzie polegać na budowie sieci wodociągowej DN315 mm oraz przebudowie istniejącej sieci wodociągowej na średnicę DN160 mm. Z informacji uzyskanych od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu wynika, że obecnie prowadzone jest postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Łódź–Sieradz Północny oraz linii kolejowej nr 86 na odcinku Sieradz Północny–Kępno–Czernica Wrocławska–Wrocław Główny (odcinek Czernica Wrocławska–Wrocław Główny)”. Zgodnie z informacją uzyskaną od Zakładu Gospodarki Komunalnej Czernica sp. z o.o. w promieniu do 1 km od granic terenu inwestycji realizowana będzie: – budowa w rejonie ul. Wojnowskiej w obrębie Łany sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wraz z przepompownią ścieków sanitarnych oraz siecią kanalizacji tłocznej, – budowa sieci wodociągowej w dz. nr 11/1, 7/6, 8/7, 7/2, obręb Łany, w ramach inwestycji prywatnej, – budowa w rejonie ul. Słonecznej sieci wodociągowej w ramach inwestycji prywatnej.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na terenie gminy Czernica nie obowiązuje plan ogólny gminy, dlatego deweloper podaje informację o obowiązującej uchwale Uchwała Nr LI/485/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Jednocześnie deweloper informuje, że Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę nr LIX/570/2024 z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Czernica. https://bip.czernica.pl/pl/3202/0/plan-ogolny-gminy-czernica.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łany, gmina Czernica, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Czernica nr VIII/39/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. https://wrosip.pl/zoom//czernica/uchwaly/68.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.

	Inne ⁴	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązują inne akty prawne w tym m. in. rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje), o których mowa w przepisie 4) poniżej.
--	-------------------	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	
Przeznaczenie terenu	Uchwała nr VIII/39/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łany. Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim jest objęty terenem oznaczonym symbolem 2MN. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2MN ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, 2) dopuszcza się lokalizację: a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących, b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień, c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t zakazuje się eksploatacji złoża kruszywa naturalnego.
Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki.
Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, a dla zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacji.

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

- 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.

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

	Wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) – 7 m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70% powierzchni działki.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości: 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy, 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej, 4) miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych, 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 1 podlega zsumowaniu.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia: 1) wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, 2) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów, 3) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem, 4) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejących drzew oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi, 5) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów: a) komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości, b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, 6) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Czernica, 7) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 8) obszar objęty planem położony jest w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 320 – „Pradolina rzeki Odra (S Wrocław) i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej, 9) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić Wojewodę Dolnośląskiego.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach	Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, a dokładniej wystąpienia przepływów powodziowych o 1% tak zwanej wody stuletniej, w wyniku przerwania wałów przeciwpowodziowych

szczególnego zagrożenia powodzą	rzeki Odry wprowadza się nakaz wyniesienia poziomu parteru budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego o 1 m nad poziom terenu.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Z uwagi na możliwość wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych poza strefą „OW” i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi obowiązują, następujące ustalenia: 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, 2) w przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków, lub przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora, 3) wykaz stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL, 2 KDL, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD – 20 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 6 KDW oraz ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDp – 5 KDp. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż: 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy, 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej, 4) miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych, 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 1 podlega zsumowaniu.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: 1) linie rozgraniczające dróg: zbiorczej (KDZ), lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD), wewnętrznych (KDW), ciągów pieszo-jezdnych (KDp) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego, 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze, 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, 5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów

- wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje,
- 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
- 2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.

W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej wsi Łany na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1 oraz przepompowni ścieków,
- 3) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Kamieńcu Wrocławskim,
- 4) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,
- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,
- 3) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa mieszkaniowa i usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ś – 5ś oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 1,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
- 4) dopuszcza się zmianę przeznaczenia niewykorzystanych terenów pod urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ś – 5ś i scalenia ich z terenami sąsiednimi,
- 5) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV oraz 20 kV wraz z strefami, w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na pobyt ludzi oraz trwałego

zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie strefy o której mowa w ust. 8 pkt. 5,

- 7) docelowo w obrębie strefy „ar ochrony krajobrazu kulturowego istniejącą napowietrzną sieć niskiego i średniego napięcia należy zastępować liniami kablowymi,
- 8) dopuszcza się przełożenie lub kablownanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zasilanie w gaz z planowanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia – na warunkach określonych przez operatora sieci,
- 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:

- 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 3) zbiorniki stacjonowane gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi technologie grzewcze, o których mowa w pkt 1.

W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) – na warunkach określonych przez operatorów sieci,
- 2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej (poza strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego), zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników/ kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na gminne wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
- 2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
- 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy w przypadku, gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Przeznaczenie terenu	Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łany, gmina Czernica, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica nr VIII/39/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r., w promieniu 100 m od terenu inwestycji ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3) 3U – teren zabudowy usługowej, 4) 4U – teren zabudowy usługowej. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łany (obszar centralno-zachodni), gmina Czernica, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Czernica nr III/20/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r., w promieniu 100 m od terenu inwestycji ustala się następujące przeznaczenie terenów: 5) 5MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 6) 1U – teren usług.
Maksymalna intensywność zabudowy	1) nie dotyczy, 2) nie dotyczy, 3) nie dotyczy, 4) nie dotyczy, 5) 0,4, 6) 1.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1) nie dotyczy, 2) nie dotyczy, 3) nie dotyczy, 4) nie dotyczy, 5) nie dotyczy, 6) nie dotyczy.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	1) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki, 2) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki, 3) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%, 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%.
Maksymalna wysokość zabudowy	1) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji, natomiast wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 7 m,

	2) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji, natomiast wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 7 m, 3) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji i nadziemnych, natomiast wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m, 4) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji i nadziemnych, natomiast wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m, 5) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 9 m, innej – 6 m, 6) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu – 12 m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1) 70% powierzchni działki, 2) 70% powierzchni działki, 3) 30% powierzchni działki, 4) 30% powierzchni działki, 5) 70% powierzchni działki, 6) 30% powierzchni działki.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) obowiązek wydzielienia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości: – 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy, – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej, – miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych, – w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 1 podlega zsumowaniu. 2) jak wyżej, 3) jak wyżej, 4) jak wyżej, 5) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana. Realizowanie miejsc do parkowania w formie: (1) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami, (2) garaży wolnostojących, (3) garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, 6) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana. Realizowanie miejsc do parkowania w formie: (1) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami, (2) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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	
Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:	Nie dotyczy.
Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz 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	W obrębie 1 km obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przewidujące tereny o następujących przeznaczeniach (na których mogą

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.

powstać inwestycje mające znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego):

1) Uchwała Rady Gminy Czernica nr VIII/39/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łany, gmina Czernica, przewiduje następujące przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- c) tereny zabudowy usługowej:
 - i. **1U – 9U** – przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne, zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zakazuje się eksploatacji kruszywa naturalnego na terenie oznaczonym symbolem 4U,
 - ii. **10U** – przeznaczenie podstawowe stanowią usługi lokalne (preferowane usługi oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji oraz inne), zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- d) tereny usług sportu i rekreacji,
 - i. **1US, 2US, 4US** – przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji, dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w tym handlu, gastronomii oraz hoteli i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m²,
 - ii. **3US** – przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji, dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego związanego z przeznaczeniem podstawowym (hali sportowej) ,
- e) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – przeznaczenie podstawowe terenów stanowią obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługi transportu oraz zabudowa usługowa,
- f) tereny zieleni parkowej,
- g) tereny lasów i zadrzewień,
- h) tereny rolnicze – dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych (stacji bazowej telefonii komórkowej), stawów hodowlanych,
- i) tereny zagrożone powodzią
- j) tereny wału przeciwpowodziowego,
- k) tereny wód śródlądowych,
- l) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV,
- m) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia – 20 kV,
- n) linia elektroenergetyczna dwutorowa, dwunapięciowa 400/110 kV (relacji Pasikurówice-Wrocław),
- o) granice projektowanego „Nadodrzańskiego Oławsko-Wrocławskiego Parku Krajobrazowego”,
- p) granice specjalnej ochrony ptaków (kod obszaru 020002),
- q) obszar objęty powodzią w lipcu 1997r.,
- r) strefa ochronna od stopy wału przeciwpowodziowego,
- s) obiekty zabytkowe,
- t) stanowiska archeologiczne (arkusz AZP nr 80-30),
- u) granica strefy „OW” ochrona zabytków archeologicznych oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- v) droga główna (droga wojewódzka nr 372 relacji Bielany – Łany – Długołęka).

	2) <u>Uchwała Rady Gminy Czernica nr III/20/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łany (obszar centralno-zachodni), gmina Czernica, przewiduje następujące przeznaczenie terenów:</u> a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – dopuszczenie lokalizowania usług: handlu detalicznego, rzemieślniczych, (z wyłączeniem związanych z: obróbką: kamienia, metalu lub drewna, z dopuszczeniem usług jubilerskich: gospodarowaniem odpadami), turystyki (w tym budynków o liczbie nie większej niż – 50 miejsc noclegowych w granicy jednej działki budowlanej), gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, przewozu osób lub towarów realizowane przez transport drogowy pojazdami o masie nieprzekraczającej – 3,5 t, pocztowych, wychowania przedszkolnego, opieki dziennej nad dziećmi, zakaz lokalizowania stacji paliw, c) tereny usług – dopuszczenie lokalizowania usług: handlu detalicznego, rzemieślniczych, (z wyłączeniem związanych z: obróbką: kamienia, metalu lub drewna, z dopuszczeniem usług jubilerskich: gospodarowaniem odpadami), turystyki (w tym budynków o liczbie nie większej niż – 50 miejsc noclegowych w granicy jednej działki budowlanej), gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, przewozu osób lub towarów realizowane przez transport drogowy pojazdami o masie nieprzekraczającej – 3,5 t, pocztowych, wychowania przedszkolnego, opieki dziennej nad dziećmi, zakaz lokalizowania stacji paliw, d) tereny usług sportu i rekreacji – na terenach: 1US, 2US, 3US dopuszczenie lokalizowania zabudowy przeznaczonej pod: handel, gastronomię i turystykę, na terenach 1US, 3US lokalizowanie budynków o funkcji: handlowej, gastronomicznej i turystycznej o łącznej, maksymalnej powierzchni zabudowy – 300 m² w granicach jednej działki budowlanej, na terenie 2US lokalizowanie zabudowy o funkcji: handlowej, gastronomicznej i turystycznej, przy założeniu, że ich łączny udział nie będzie stanowił więcej niż – 20% dopuszczonej powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej budynków możliwych do realizacji w granicach działki budowlanej, e) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, f) tereny lasu, g) tereny zieleni urządzonej, h) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV, i) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia – 20 kV, j) granice strefy ochrony wału przeciwpowodziowego, k) granica udokumentowanego złoża „Łany”, l) pomnik przyrody, m) granice strefy obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych, n) <u>dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 100 kW,</u> o) Granica strefy „OW” ochrona zabytków archeologicznych. 3) <u>Uchwała Rady Gminy Święta Katarzyna nr XXIII/192/04 z dnia 28 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania</u>
--	---

	<u>przestrzennego obrębu Blizanowice–Trestno oraz części obrębu Siechnice, gmina Święta Katarzyna, przewiduje następujące przeznaczenie terenów:</u> a) tereny gruntów rolnych, b) tereny wód otwartych – uznają się lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przepusty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku, lokalizację urządzeń hydrotechnicznych, związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz budowli, c) tereny zieleni leśnej, d) granice stref ochronnych wałów przeciwpowodziowych. 4) <u>Uchwała nr LV/3292/06 z dnia 14 września 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Opatowice oraz części Makrownętrza Odry przewiduje następujące przeznaczenie terenów:</u> a) teren przepływu wód powodziowych – polder rzeki Odry, przeznaczenie uzupełniające: łąki, zielen łąkowa i wysoka, b) wały przeciwpowodziowe, c) wody otwarte – staw, d) rowy melioracyjne, przeznaczenie uzupełniające: zielen łąkowa, e) lasy. 5) <u>Uchwała nr XVII/330/11 z dnia 20 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części zespołu urbanistycznego Strachocin-Wojnow we Wrocławiu przewiduje następujące przeznaczenie terenów:</u> a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) stacje transformatorowe. 6) <u>Decyzja nr VII/126/03 z dnia 20 marca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego między granicą administracyjną miasta Wrocławia z gminą Czernica, rowem melioracyjnym i ul. Strachocińską we Wrocławiu przewiduje następujące przeznaczenie terenów:</u> a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, b) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym, c) usługi handlu detalicznego.
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Na podstawie informacji zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica, Urzędu Gminy Siechnice oraz Urzędu Miasta Wrocław ustalono, że w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które mogą mieć znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<u>W oparciu o informacje zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czernica, w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim wydane zostały decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu:</u> 1) decyzja o znaku sprawy OiSO.6220.8.2021.MD Wójta Gminy Czernica z dnia 21 października 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach w sprawie zgody na realizację przedsięwzięcia dla przedsięwzięcia pn. "Budowa instalacji do dystrybucji produktów naftowych w ramach projektowanej stacji paliw, na terenie działek nr 43/7 i 43/10 obręb Łany (w odległości ok. 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim), 2) decyzja o znaku sprawy OiSO.6220.8.2024.PZ Wójta Gminy Czernica z dnia 5 lutego 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach w sprawie zgody na realizację przedsięwzięcia dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku

	logistyczno-produkcyjno-usługowego z częściami socjalno-biurowymi, oraz obiektami towarzyszącymi, portiernia, stacjami Trafo, zbiornikami wody p. poz, zbiornikiem na deszczówkę, parkingami dla samochodów osobowych i ciężarowych, stanowiskami załadunkowymi, pylonem reklamowym oraz 'masztami reklamowymi, wjazdami na działkę, ogrodzeniem, obwodową drogą pożarową wokół budynku oraz infrastruktura techniczną na działce 282/6 oraz części działki nr 279/2 obręb Dobrzykowice, gmina Czernica, powiat Wrocławski, woj. Dolnośląskie" (w odległości ok. 1,5 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim). <u>W oparciu o informacje zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Wrocław, w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim wydane zostały decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu:</u> 1) decyzja o znaku sprawy WSR-OS.6220.34.2017.EP Prezydenta Wrocławia z dnia 23 czerwca 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach w sprawie budowy stacji paliw wraz z LPG, myjnią automatyczną, myjnią ręczną, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Lokalizacja: ul. Strachocińska, Wrocław; działka nr 13/3 oraz 13/8 AM 8 obręb Wojnów (w obrębie ok. 1km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim). Na podstawie informacji zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Siechnice w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie wydano decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które mogą mieć znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu. W Biuletynie Informacji Publicznej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska dostępne są wyłącznie decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wydane od 2021 r., co uniemożliwia weryfikację decyzji wcześniejszych i w istotnym stopniu zawęża zakres przeprowadzonej analizy. Na podstawie informacji dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej nie stwierdzono wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim. Decyzje dostępne są pod następującym adresem: https://www.gov.pl/web/rdos-wroclaw/obwieszczenia-i-zawiadomienia.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim, jak również obszar w promieniu 1 km od niego, nie znajdują się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania.
miejscowych planach odbudowy	W promieniu 1 km od terenu objętego planowanym przedsięwzięciem deweloperskim nie podjęto żadnych uchwał w przedmiocie miejscowych planów odbudowy.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Z informacji przekazanych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu wynika, że zgodnie z aktualnymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Teren znajduje się jednak w zasięgu scenariusza Q1%, co oznacza, że w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowań przeciwpowodziowych może dojść do jego zalania wodą o głębokości od 0,5 m do 2,0 m. Jednocześnie w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem występują obszary o zróżnicowanym stopniu zagrożenia powodziowego, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Tereny położone bezpośrednio przy rzece Odrze oraz potoku Piskorna (międzywale) są bardziej narażone na zalanie – woda może pojawiać się tam przy wezbraniach o prawdopodobieństwie 10% (Q10%) oraz 1% (Q1%). W strefie 1 km część obszarów, w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowań przeciwpowodziowych, może zostać zalana wodą o głębokości dochodzącej do 4,0 m.

	W obrębie analizowanej strefy znajdują się dwa wały przeciwpowodziowe: Wał W-1 (Łany–Gajków) na rzece Odrze oraz Wał Wojnów na potoku Piskorna. Zgodnie z przepisami prawa wodnego dla każdego wału obowiązuje pas ochronny o szerokości 50 m, w granicach którego obowiązują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Z danych Systemu Informacyjnego Gospodarowania Wodami (SIGW) wynika ponadto, że w granicach 1-kilometrowej strefy buforowej od terenu inwestycji ustanowiono strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, zlokalizowaną na działce nr 8/6, obręb Łany, gmina Czernica. Strefa ta została ustanowiona decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu (znak: WR.ZUZ.5.4100.10.2025.SM) z dnia 9 czerwca 2025 r. i znajduje się w północnej części analizowanej strefy.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Na podstawie informacji zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Województwa Dolnośląskiego, w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie wydano decyzji o realizacji inwestycji drogowej, które mogą mieć znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu. Ponadto zgodnie z informacją udzieloną przez Starostwo Powiatu Wrocławskiego nie zostały wydane decyzje o realizacji inwestycji drogowej w promieniu 1 km od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, które mogą mieć znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 84/2023 z dnia 16 stycznia 2023 r., znak: SP-AB.6740.1609.2022.KG, zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, zmieniona decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 193/2026 z dnia 30 stycznia 2026 r., znak: SP-AB.6740.2329.2025.KG, zatwierdzająca projekt budowlany zamienny oraz zmieniającą ww. decyzję nr 84/2023. Decyzja Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 2555/2022 z dnia 16 września 2022 r., znak: SP-AB.6740.1555.2022.EA, zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę odcinka drogi wewnętrznej na działkach 42/6 i 43/9.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót: 1 lipca 2026 r. Planowany termin zakończenia robót: 30 stycznia 2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	12
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	7,23 m
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego obejmuje powierzchnię Lokalu Mieszkalnego obliczoną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w oparciu o wytyczne normy PN-ISO 9836:2022-07, z którego to rozporządzenia między innymi wynika, 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.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Umowa otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego została zawarta, aby zapewnić ochronę wpłat dokonywanych na podstawie umów deweloperskich oraz innych umów objętych Ustawą, zawieranych w formie aktów notarialnych między Deweloperem a Nabywcami. Bank zobowiązuje się wobec Dewelopera przechowywać środki pieniężne wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej jako: „MRP”), zapewnić dostęp do informacji bankowej, realizować dyspozycje Dewelopera wypłat środków pieniężnych na rachunek złotowy oraz do zwrotu środków pieniężnych Nabywcom w sytuacjach określonych w Ustawie lub Umowie z zastrzeżeniem warunków Umowy oraz Regulaminu. Deweloper w treści umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą przyporządkowuje Nabywcy wirtualny numer MRP odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Bank o zakończeniu realizacji każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z jego harmonogramem. Bank realizuje dyspozycję wypłaty Dewelopera po stwierdzeniu, że zostały spełnione warunki wypłaty określone w Umowie MRP oraz Regulaminie. Bank odmawia wykonania dyspozycji Dewelopera, gdy dyspozycja dotyczy etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego zakończenia Bank nie stwierdził oraz w przypadkach opisanych w Regulaminie i Ustawie. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na MRP nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu umowy deweloperskiej podanej w Oświadczeniu Nabywcy. Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego przez rachunek do obsługi przedsięwzięcia deweloperskiego, terminowo wywiązywać się ze swoich zobowiązań finansowych, związanych z realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wykonywać zobowiązania określone w Ustawie. Umowę MRP zawiera się na czas oznaczony do dnia zamknięcia MRP. Bank zamyka MRP i rachunek do obsługi przedsięwzięcia zaraz po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest	

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

rachunek, oraz lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne pozostałe w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani umów objętych Ustawą, jeżeli w przedsięwzięciu deweloperskim pozostają jakieś lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne.

Prawo wypowiedzenia Umowy przysługuje wyłącznie Bankowi, z powodów oraz w trybie określonych w Regulaminie. Termin wypowiedzenia Umowy MRP wynosi 60 dni. Bieg terminu wypowiedzenia liczy się od dnia doręczenia wypowiedzenia Deweloperowi. Termin wypowiedzenia może być krótszy, jeśli przed jego upływem Deweloper zawrze umowę MRP z innym bankiem. Bank przekazuje informację Nabywcy o terminie, w którym wypowiedział Umowę MRP. Środki zgromadzone na MRP przekazujemy na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku. Przedmiotem umowy rachunku z innym bankiem jest prowadzenie takiego samego rodzaju MRP, jak w przypadku umowy, którą wypowiedział Bank.

Jeśli rozwiązanie umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą wynika z innych przyczyn, niż te przewidziane w Ustawie lub w Umowie, strony przedstawiają Bankowi: akt notarialny potwierdzający rozwiązanie umowy oraz zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na MRP (wirtualnym rachunku) w nominalnej wysokości zaraz po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa wyżej, jednak nie później niż w terminie 15 dni roboczych dla Banku od dnia jego otrzymania (z zastrzeżeniem wskazanym w § 34 Regulaminu).

Jeśli Deweloper lub Nabywca odstąpią od umowy deweloperskiej lub innej umowy objętej Ustawą zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaci Nabywcy należne mu środki, gdy otrzyma i zweryfikuje:

- 1) oryginał (lub kopię) oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia,
- 2) oryginał (lub kopię) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej/yh księgi/ąg wieczystej/yh roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (zgodę może zawierać oświadczenie, o którym mowa w pkt 1);
- 3) dowód doręczenia oświadczeń, wskazanych w pkt 1/ i pkt 2/, drugiej stronie - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona, która odstępuje.

Bank wypłaci Nabywcy środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym zaraz po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej lub umowy objętej Ustawą, jednak nie później niż w terminie 15 dni roboczych dla Banku od dnia jego otrzymania, z zastrzeżeniem § 34.

Umowa nie może zmienić się bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na MRP z zastrzeżeniem, że Bank może zmieniać Regulamin zgodnie z warunkami w nim opisanymi, wzory formularzy, o których mowa w § 16 ust. 2 oraz treść Wykazu numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku (w tym także uzupełnić o kolejne numery rachunków konieczne do wykonywania Umowy). Wymienione zmiany i uzupełnienia nie wymagają podpisywania aneksu do Umowy.

Jeśli Bank otrzyma zawiadomienie od banku kredytującego zakup lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego przez Nabywcę o korzystaniu z dofinansowania wkładu własnego ze środków Budżetu Państwa i odstąpienia przez Nabywcę lub Dewelopera od umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, zwróci na rachunek banku kredytującego środki w wysokości dofinansowania, w imieniu i na rzecz Nabywcy. Jeżeli saldo

	wirtualnego mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisanego Nabywcy nie pozwala na zwrot tych środków, to Deweloper zobowiązuje się zapewnić te środki Bankowi. Bank może pobrać z rachunku bieżącego Dewelopera środki, które stanowią ewentualną różnicę między kwotą dofinansowania, która podlega zwrotowi, a środkami, które znajdują się na rachunku wirtualnym przypisanym Nabywcy.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Zakres etapu	Planowana data zakończenia etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)
	1.	Etap 1 – faza realizacyjna, zakup nieruchomości, opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego, uzyskanie pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcie budowy – rozumiane jako przejęcie placu budowy przez generalnego wykonawcę i rozpoczęcie prac budowlanych	01.07.2026	15%
	2.	Etap 2 – faza realizacyjna, zakończenie robót w zakresie: ogrodzenie terenu na okres budowy oraz ustawienie zaplecza budowy, roboty ziemne związane z wykonaniem łąw fundamentowych dla 6 domów z 12, wykonanie łąw fundamentowych dla 6 z 12 budynków	30.08.2026	10%
	3.	Etap 3 – faza realizacyjna, zakończenie robót w zakresie: wykonanie w 6 z 12 budynków stropu nad parterem bez wypełnienia otworów technologicznych i transportowych oraz bez wykonania biegów schodowych. Zakończenie wykonywania łąw fundamentowych w 6-ciu pozostałych budynkach.	30.11.2026	13%
	4.	Etap 4 – faza realizacyjna, zakończenie robót w 6 z 12 budynków w zakresie: wykonanie elementów konstrukcyjnych (bez rozszalowania ostatnich elementów żelbetowych) - w tym ścian murowanych, poza konstrukcją drewnianą dachu. Wykonanie etapu bez okien, bez wypełnienia otworów technologicznych np. otwory transportowe i technologiczne. Zakończenie wykonywania stropów nad parterem w pozostałych 6-ciu budynkach bez wypełnienia otworów technologicznych i transportowych oraz bez wykonania biegów schodowych	28.02.2027	12%

	5.	Etap 5 – faza realizacyjna, zakończenie robót w 6 z 12 budynków w zakresie: wykonanie konstrukcji drewnianej dachu (bez pokrycia). Zakończenie robót w pozostałych 6 budynkach w zakresie: wykonanie elementów konstrukcyjnych (bez rozszalowania ostatnich elementów żelbetowych) - w tym ścian murowanych, poza konstrukcją drewnianą dachu. Wykonanie etapu bez okien, bez wypełnienia otworów technologicznych np. otwory transportowe i technologiczne.	30.04.2027	10%
	6.	Etap 6 – faza realizacyjna, zakończenie robót w 6 z 12 budynków w zakresie: wykonanie stanu surowego zamkniętego w zakresie: wstawienie stolarki okiennej (bez bramy garażowej i drzwi wejściowych, stolarka bez osprzętu takiego jak np. klamki i nawiewniki) oraz pokrycia dachów. Zakończenie wykonanie pozostałych 6-ciu budynków w zakresie: wykonanie konstrukcji drewnianej dachu (bez pokrycia).	31.07.2027	10%
	7.	Etap 7 – faza realizacyjna, zakończenie robót w 6 z 12 budynków w zakresie: murowane ściany działowych (bez zabudów szachtów), okablowanie podtynkowe, tynki wewnętrzne w mieszkaniach. Zakończenie wykonywania robót w stanie surowego zamkniętego w pozostałych 6-ciu budynkach w zakresie: ślusarki okiennej (bez bramy garażowej i drzwi wejściowych, ślusarka bez osprzętu takiego jak np. klamki i nawiewniki) oraz pokrycia dachów.	31.10.2027	10%
	8.	Etap 8 – faza realizacyjna, zakończenie robót w zakresie: instalacje podposadzkowe i pionowe instalacyjne, posadzki jastrychowe, wykonanie warstw dociepleniowych elewacji. Zakończenie wykonywania w pozostałych 6-ciu budynkach robót w zakresie: murowane ściany działowych (bez zabudów szachtów), okablowanie podtynkowe, tynki wewnętrzne w mieszkaniach.	31.12.2027	10%
	9.	Etap 9 – faza realizacyjna, zakończenie robót dla całej inwestycji w zakresie: drobnych prac wykończeniowych tynkarsko-malarskich, montażu osprzętu i urządzeń w lokalach, uporządkowanie	30.01.2028	10%

		terenu, demontaż ogrodzenia tymczasowego zakończenie robót w zakresie niezbędnym do wystąpienia o decyzję o pozwolenie na użytkowanie, potwierdzone wpisem Kierownika Budowy zamykającym Dziennik Budowy, uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, opracowanie dokumentacji powykonawczej		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku, gdy ostateczna wielkość Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego, ustalona po dokonaniu obmiaru powykonawczego, będzie większa lub mniejsza od projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego wskazanej w Umowie, Cena ulega odpowiedniemu podwyższeniu lub obniżeniu, biorąc pod uwagę cenę 1 (jednego) metra kwadratowego Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego określoną w Umowie. W przypadku zmian stawek podatku VAT Cena ulega odpowiedniemu obniżeniu lub podwyższeniu. Deweloper zawiadomi Nabywcę o takiej zmianie, nie później niż w terminie 21 dni od dnia wejścia w życie aktu prawnego zmieniającego stawki podatku od towarów i usług.			
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	<u>Prawo do odstąpienia przysługuje Nabywcy:</u> 1) w przypadku podwyższenia Ceny Lokalu wynikającego ze zmiany stawki podatku od towarów i usług, Nabywca może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od doręczenia zawiadomienia przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT, 2) w przypadku, gdy różnica pomiędzy projektowaną a faktyczną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego przekroczy 1,8%, Nabywca może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia Dewelopera o stwierdzonej różnicy i wynikającej z niej zmianie Ceny Lokalu, najpóźniej do dnia 29 czerwca 2029 roku (z możliwością przedłużenia w przypadku opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia własności), 3) w przypadku, gdy różnica w Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego nie przekracza 1,8%, lecz skutkuje podwyższeniem Ceny Lokalu dla Nabywcy, a Deweloper w zawiadomieniu nie zrezygnuje z podwyższenia Ceny Lokalu, Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od doręczenia zawiadomienia o różnicy pomiędzy wielkością projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego określoną w Umowie, 4) w przypadku, gdy różnica pomiędzy projektowaną a faktyczną Powierzchnią Użytkową Lokalu Mieszkalnego powoduje zmniejszenie funkcjonalności Lokalu Mieszkalnego, Nabywca może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od doręczenia zawiadomienia o różnicy pomiędzy wielkością projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego określoną w Umowie. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej jeżeli deweloper nie zawrze umowy przeniesienia własności pomimo upływu terminu, o którym mowa w § 7 ust. 4 umowy deweloperskiej; wykonanie prawa odstąpienia możliwe jest po wyznaczeniu przez nabywcę dodatkowego 120 - dniowego (studwudziestodniowego) terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności i jego bezskutecznym upływie.			

Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa deweloperska”),
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej,
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub załącznikach do niego,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej.

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminach określonych w Ustawie deweloperskiej, w przypadku, gdy:

- 1) deweloper, w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, przy czym nabywca prawo to może wykonać po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków znajdujących się na rachunku powierniczym na rzecz nabywcy zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej,
- 2) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązania do udzielenia takiej zgody, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy deweloperskiej, a takie obciążenie istnieje; przy czym prawo to może wykonać w terminie 60 dni od zawarcia Umowy,
- 3) niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, to jest w przypadku niepoinformowania nabywcy na papierze lub trwałym nośniku o zawarciu z innym bankiem lub kasą umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 10 dni od dnia jej zawarcia lub nieprzekazania w tym terminie nabywcy oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy deweloperskiej; przy czym prawo to Nabywca może wykonać w terminie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, to jest 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 1,
- 4) gdy deweloper nie usunie wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej,
- 5) gdy rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, zgodnie z art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,

	6) gdy syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. <u>Prawo do odstąpienia od Umowy przysługujące Deweloperowi:</u> 1) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy, jeżeli Nabywca nie stawia się na Odbiór Przedmiotu Umowy lub nie stawia się do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, w terminach wyznaczonych zgodnie z Umową; Wykonanie prawa odstąpienia możliwe jest po dwukrotnym doręczeniu wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, po bezskutecznym upływie terminu z drugiego wezwania, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy, jeżeli Nabywca opóźnia się z zapłatą dowolnej raty Ceny; wykonanie prawa odstąpienia możliwe jest po wezwaniu Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia doręczenia wezwania oraz po bezskutecznym upływie tego terminu, chyba że brak płatności jest spowodowany działaniem siły wyższej. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, praw i roszczeń, o których mowa w § 17 ust. 1 Umowy i zostanie sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązuje się doręczyć deweloperowi w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu zgodę na wykreślenie roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub 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 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, 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 mBank 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 mBank S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- mBank 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 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.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

Załączniki:

1. Plan lokalu mieszkalnego wraz z układem pomieszczeń w lokalu mieszkalnym oraz z rzutem pierwszej oraz drugiej kondygnacji nadziemnej.
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).
4. Zakres i standard wykończenia lokalu mieszkalnego i budynków.