



# STAW

---

## OSIEDLE

## PROSPEKT INFORMACYJNY

DATA SPORZĄDZENIA PROSPEKTU  
12 WRZESIEŃ 2025 ROKU

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego - 12.09.2025 r.**

ze zmianami z:

1/ 7.11.2025 r. dotyczącymi: a) sposobu wykonania instalacji grzewczej na poddaszu b) Doprecyzowanie danych organu nadzoru budowlanego – wprowadzono poprawną miejscowość dla Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, właściwego do wydania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Akademii Umiejętności 5 w Bielsku-Białej. c) Aktualizacja harmonogramu płatności d) doszczegółowienie zapisów dotyczących standardu prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości  
2/ 08.12.2025 r. a) doszczegółowienie zapisów dotyczących technologii wykonania i standardu prac wykończeniowych części wspólnych budynków  
3/ 14.04.2026 r. – aktualizacja harmonogramu budowy

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

**DANE DEWELOPERA**

Deweloper	Bielskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego S.A. KRS:0000025731, sąd przechowujący dokumentację spółki: Sąd Rejonowy w BIELSKU - BIAŁEJ, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Adres	ul. Gen. M. Boruty-Spiechowicza 27 43-300 Bielsko-Biała	
Numer NIP i REGON	NIP: 547-016-88-63	REGON: 070458629
Numer telefonu	667 055 550	
Adres poczty elektronicznej	development@bpbpsa.com.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.development.bpbpsa.com.pl">www.development.bpbpsa.com.pl</a> osiedlestaw.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	Ul. Akademia Umiejętności 5; 43-300 Bielsko-Biała
Data rozpoczęcia	07 luty 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bielsku-Białej o pozwoleniu na użytkowanie numer 7355-2.3.2023.JB-DB z dnia 11 kwietnia 2023

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NA DZIEŃ WYDANIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO NIE PROWADZONO I NIE PROWADZI SIĘ PRZECIW SPÓŁCE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO NA KWOTĘ POWYŻEJ 100.000,00 ZŁOTYCH.
---	--

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>43)</sup>**

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	0010 Komorowice Krakowskie [0001], działka nr 1079, ul. Samotna

<sup>43</sup> Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

Nr księgi wieczystej	Księga wieczysta numer <b>BB1B/00096930/4</b> prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VII Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr BB1B/00096930/4 nie jest obciążona żadną hipoteką, brak wniosków o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr BB1B/00096930/4.
W przypadku braku księgi wieczysta informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	<p>W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, na działce nr 1081, zlokalizowana jest centrala gazowa będąca elementem infrastruktury technicznej. Obiekt nie generuje uciążliwości zapachowych, hałasu ani emisji zanieczyszczeń, jednak ze względu na jego charakter wymaga uwzględnienia podczas projektowania oraz prowadzenia robót budowlanych, zwłaszcza w kontekście zachowania strefy ochronnej.</p> <p>W promieniu do 1 000 metrów od terenu inwestycji przebiegają również linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Ich obecność może mieć znaczenie techniczne i planistyczne, jednak nie wpływa w sposób istotny na komfort codziennego życia mieszkańców.</p> <p>W promieniu do 1 000 metrów od planowanej inwestycji zlokalizowana jest część Bielskiej Podstrefy Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Obecność zakładów produkcyjnych i firm logistycznych skutkuje okresowo wzmożonym ruchem samochodowym, w szczególności w godzinach rozpoczęcia i zakończenia zmian pracowniczych. Zjawisko to może mieć wpływ na natężenie ruchu drogowego w określonych porach dnia.</p> <p>Bezpośrednio w promieniu do 1 000 metrów od terenu inwestycji przy ul. Samotnej, zlokalizowane są następujące przedsiębiorstwa produkcyjne i usługowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MDM NT Sp. z o.o. – ul. Bestwińska 143 Producent folii dachowych, paroizolacji i membran. Zakład prowadzi produkcję przemysłową, generując ruch dostawczy oraz sporadyczny hałas w porze dziennej.</li> <li>• Takoni Sp. z o.o. – ul. Bestwińska 103A Zakład specjalizujący się w produkcji wyrobów gumowych i elastomerowych dla przemysłu. Obiekt zamknięty, generujący minimalne uciążliwości środowiskowe.</li> <li>• SZCZĘŚNIAK Pojazdy Specjalne Sp. z o.o. – ul. Bestwińska 105A Producent pojazdów ratowniczych, specjalistycznych i militarnych. Działalność obejmuje montaż, testy oraz transport – możliwy hałas dzienny i zwiększony ruch pojazdów.</li> </ul>

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

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TI Poland Sp. z o.o. – ul. Bestwińska 143A Producent systemów paliwowych i hamulcowych dla branży motoryzacyjnej. Nowoczesny zakład z ograniczonym wpływem na otoczenie.</li> <li>• Polmotors Sp. z o.o. – ul. Piekarska / Bestwińska Duży zakład produkcji karoserii i elementów konstrukcyjnych pojazdów. Zakład generuje umiarkowany hałas technologiczny oraz transportowy w godzinach pracy.</li> </ul> <p>Ocena wpływu na warunki życia</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajduje się centrala gazowa (dz. nr 1081), która – choć nie generuje uciążliwości zapachowych ani hałasu – wymaga uwzględnienia w projektowaniu ze względu na strefę ochronną.</p> <p>W promieniu do 1 000 m przebiegają również linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, a także zlokalizowane są liczne zakłady przemysłowe i firmy logistyczne w ramach Bielskiej Podstrefy Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Ich działalność może powodować okresowy wzmożony ruch drogowy oraz hałas w porze dziennej, jednak nie przekracza on dopuszczalnych norm i nie wpływa istotnie na komfort codziennego życia mieszkańców planowanej inwestycji.</p>						
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="568 891 1050 965">Plan ogólny gminy</td> <td data-bbox="1050 891 1527 1547" rowspan="4"> <p>Rada Miejska w Bielsku-Białej podjęła Uchwałę nr II/32/2024 z dnia 23 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Bielska-Białej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu nie została podjęta uchwała w sprawie uchwalenia planu ogólnego Bielska-Białej.</p> <p>Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się w 59 % w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w 41 % działka znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:</p> <p><b>Numer planu miejscowego: 48</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 965 1050 1104">Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1104 1050 1178">Miejscowy plan odbudowy</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1178 1050 1547">Inne<sup>4</sup></td> </tr> </table>	Plan ogólny gminy	<p>Rada Miejska w Bielsku-Białej podjęła Uchwałę nr II/32/2024 z dnia 23 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Bielska-Białej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu nie została podjęta uchwała w sprawie uchwalenia planu ogólnego Bielska-Białej.</p> <p>Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się w 59 % w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w 41 % działka znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:</p> <p><b>Numer planu miejscowego: 48</b></p>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan odbudowy	Inne <sup>4</sup>	
Plan ogólny gminy	<p>Rada Miejska w Bielsku-Białej podjęła Uchwałę nr II/32/2024 z dnia 23 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Bielska-Białej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu nie została podjęta uchwała w sprawie uchwalenia planu ogólnego Bielska-Białej.</p> <p>Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się w 59 % w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w 41 % działka znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:</p> <p><b>Numer planu miejscowego: 48</b></p>						
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego							
Miejscowy plan odbudowy							
Inne <sup>4</sup>							

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chro-nionego 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.

Uchwała Rady Miejskiej w Bielsku-Białej  
NR LV/1770/2006 z dnia 14.03.2006 r.

(z późniejszymi zmianami UCHWAŁA  
NR XLIV/1076/2014)

Zgodnie z zapisami planu:

53% działka nr 1079 położona jest w  
obszarze oznaczonym symbolem 3 MNe,  
co oznacza:

tereny zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej.

Plan dopuszcza:

- lokalizację budynków mieszkalnych  
jednorodzinnych wolnostojących i  
bliźniaczych,
- realizację obiektów małej architektury,  
urządzeń infrastruktury technicznej oraz  
dojazdów i dojeżdż,
- w ograniczonym zakresie – lokalizację  
usług nieuciążliwych jako funkcji  
towarzyszącej (np. gabinet, biuro).

Zakazuje się:

- lokalizacji obiektów przemysłowych,  
składowych, uciążliwych dla środowiska i  
zdrowia mieszkańców,
- zabudowy wielorodzinnej i usługowej o  
dużej intensywności.

5% działka nr 1079 położona jest w  
obszarze oznaczonym symbolem 02 L1/2  
przeznaczenie terenu: ulica lokalna – 1  
jezdnia, 2 pasy ruchu

**Numer planu miejscowego: 160**

UCHWAŁA NR XLIV/1074/2014 RADY  
MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ w  
sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego,  
wprowadzającego zakaz zabudowy, w celu  
ochrony terenów zieleni w Bielsku-Białej

1% działka nr 1079 położona jest w  
obszarze oznaczonym symbolem WS/ZP-  
02

przeznaczenie terenu: a) wody  
powierzchniowe – rzeka Biała oraz  
fragmenty potoków stanowiących jej  
dopływy, stawy, b) tereny zieleni, c) tereny  
ogólnodostępnej zieleni parkowej

		<p>urządzonej w formie parków rzecznych i parków miejskich</p> <p>MPZP jest aktem prawa miejscowego obowiązującym na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego.</p> <p>41 % działki nr 1079 położona jest w obszarze bez obowiązującego MPZP na ten obszar nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.</p> <p>Rada Miejska w Bielsku-Białej nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy dla Bielska-Białej.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>a. funkcja podstawowa - ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,</p> <p>b. funkcja uzupełniająca - usługi podstawowe dla obsługi okolicznej ludności oraz usługi turystyki, gastronomii i rekreacji, których uciążliwość mieści się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>brak ustaleń planu</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Plan nie określa minimalnej ani maksymalnej intensywności zabudowy</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>W zakresie parametrów zabudowy, plan ustala maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 10 metrów.</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% powierzchni działki budowlanej, Minimalny udział powierzchni pod zieleń drzewną 20 % działki objętej oznaczeniem 3MNe</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Plan nie określa minimalnej liczby miejsc do parkowania</p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Na dzień sporządzenia prospektu działka nie jest objęta szczególną ochroną środowiskową ani krajobrazową.</p>

<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Na dzień sporządzenia prospektu działka nie jest objęta szczególną ochroną dotyczącą zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>
<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Obszar inwestycji nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej i nie znajduje się w rejestrze zabytków.</p>
<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Na terenie działki nr 1079 oraz jej bezpośrednim otoczeniu nie występują żadne pozostałe formy ochrony</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Samotnej w Bielsku-Białej, w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr LV/1770/2006, (z późniejszymi zmianami UCHWAŁA NR XLIV/1076/2014) który określa zasady obsługi komunikacyjnej terenu.</p> <p>Dostęp do działki nr 1079 zapewnia istniejąca ulica Samotna, stanowiąca drogę dojazdową o nawierzchni asfaltowej, zapewniającą połączenie z głównymi ciągami komunikacyjnymi miasta.</p> <p>Wjazd na posesję oraz organizacja ruchu wewnętrznego będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz warunkami technicznymi określonymi przez Zarząd Dróg Miejskich.</p> <p>Przewiduje się wyznaczenie miejsc postojowych na terenie działki wzdłuż drogi wewnętrznej</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Dostęp do mediów technicznych zapewniony jest poprzez istniejące sieci miejskie, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energia elektryczna – przyłączy z sieci niskiego napięcia dostępne na granicy działki; realizacja przyłącza zgodnie z warunkami technicznymi operatora sieci,</li> <li>• Woda – przyłączy do sieci wodociągowej miejskiej, spełniającej wymogi jakościowe i przepływowe; zgodnie z</li> </ul>

		<p>warunkami technicznymi AQUA S.A.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gaz – działka graniczy z centralą gazową (działka nr 1081), co zapewnia możliwość wykonania przyłącza gazowego zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami bezpieczeństwa,</li><li>• Kanalizacja sanitarna i deszczowa – dostęp do miejskiej sieci kanalizacyjnej; system odprowadzania ścieków i wód opadowych realizowany zgodnie z warunkami technicznymi i wymaganiami ochrony środowiska,</li><li>• Zbiorniki na wodę deszczową – inwestycja wyposażona jest w system zbiorników retencyjnych (podziemnych i naziemnych), które służą do magazynowania i gospodarowania wodami opadowymi, co przyczynia się do zmniejszenia obciążenia sieci kanalizacyjnej oraz poprawia ochronę środowiska,</li><li>• Telekomunikacja – możliwość przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej oraz światłowodowej zapewniającej nowoczesne rozwiązania teleinformatyczne.</li></ul> <p>Wszystkie prace związane z przyłączeniem do infrastruktury technicznej będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz warunkami wydanymi przez właściwe służby i operatorów sieci.</p> <p>Inwestor zobowiązuje się do współpracy z dostawcami mediów w celu zapewnienia sprawnej i bezpiecznej realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji.</p> <p>Ponadto teren inwestycji objęty jest strefą bezpieczeństwa 15 m od osi sieci gazowej, zlokalizowanej w południowej części działki, związanej z istniejącą centralą gazową, co wymaga przestrzegania szczególnych warunków eksploatacyjnych i budowlanych zgodnie z przepisami prawa.</p>
--	--	---

		<p>Wszelkie inwestycje infrastrukturalne realizowane będą z zachowaniem norm ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa użytkowników.</p>
<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 inwestycyjnym<sup>5</sup></p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>W odległości do 100 metrów od granicy działki nr 1079 przy ul. Samotnej w Bielsku-Białej znajdują się działki o zróżnicowanym statusie planistycznym:</p> <p><b>Numer planu 48</b></p> <p><b>1. Działki objęte uchwałą Nr XLIV/572/2001 z dnia 12 czerwca 2001 r.</b></p> <p>Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe; dopuszczalna zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza.</p> <p>Maksymalna intensywność zabudowy: 0,6</p> <p>Minimalna intensywność zabudowy: 0,2</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy: do 10 metrów</p> <p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%</p> <p>Minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny</p> <p><b>2. Działki objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr LV/1770/2006</b></p> <p>Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol 3 MNe) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych</p> <p>Maksymalna intensywność zabudowy: brak określenia w planie</p> <p>Minimalna intensywność zabudowy: brak określenia w planie</p>

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		<p>Maksymalna wysokość zabudowy: do 10 metrów</p> <p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%</p> <p>Minimalna liczba miejsc do parkowania: brak określenia w planie</p> <p><b>Numer planu: 160</b></p> <p>3. UCHWAŁA NR LXIV/1437/2023 RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ</p> <p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>Możliwość prowadzenia usług podstawowych w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych. Dopuszczalne 1 budynek mieszkalny na działce oraz maksymalnie 2 budynki garażowe/gospodarcze.</p> <p>Parametry:</p> <p>Wysokość budynków mieszkalnych – do 10 m.</p> <p>Minimalna działka budowlana – 1500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5.</p> <p>Max. powierzchnia zabudowy – 20% działki.</p> <p>Min. pow. biologicznie czynna – 60%.</p> <p>Dachy: dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia 30–45°.</p> <p>Minimalna liczba miejsc parkingowych:</p> <p>2 miejsca/lokal mieszkalny,</p> <p>3 miejsca/100 m<sup>2</sup> usług.</p> <p>4. Tereny położone poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</p> <p>Decyzje dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego</p>
--	--	---

		<p>wydawane są na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</p> <p>Realizacja zabudowy wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wydawanej po analizie kontekstu przestrzennego, charakteru otoczenia oraz wymogów ochrony środowiska i ład przestrzennego,</p> <p>UCHWAŁA NR XLIV/1074/2014 RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wprowadzającego zakaz zabudowy, w celu ochrony terenów zieleni w Bielsku-Białej</p> <p>W zakresie warunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów ustala się: 1) zakaz zabudowy;</p> <p>Dla działki 1078 wydano WZ:</p> <p>a) linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 15 m od osi istniejącego gazociągu (w granicy jego strefy kontrolowanej), zgodnie z załącznikiem graficznym.</p> <p>b) Planowana zabudowa musi zachować odległości od granic sąsiednich działek i istniejących obiektów wymagane przepisami techniczno-budowlanymi,</p> <p>c) wielkość powierzchni zabudowy: łącznie od 11,71 % do 17,27 % powierzchni terenu MN, tj. od 242,5 m<sup>2</sup> do 357,5m<sup>2</sup>, czyli 4 budynków, każdy o powierzchni zabudowy od 60,6 m<sup>2</sup> do 89,3 m<sup>2</sup>,</p> <p>d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie może być mniejszy niż 50 % powierzchni terenu MN,</p> <p>e) wysokość nowej zabudowy: wysokość części nadziemnej 2 kondygnacje, w tym poddasze mieszkalne, tj. od 7 m do 9 m, licząc od najwyższego położonego punktu budynku (na dachu, ścianie lub attyce) do średniego poziomu terenu istniejącego mierzonego na obwodzie budynku,</p>
--	--	--

		f) szerokość elewacji od strony frontu działki: od 13 m do 28 m (łącznie dla dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej),  geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy kalenicowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci od 30° do 40°. Dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się mniejsze nachylenie.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Jw.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Max. powierzchnia zabudowy – 20% działki.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Jw.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Jw.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Jw. Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy	
	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 <sup>6</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p>W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji przewiduje się następujące działania w zakresie rozbudowy infrastruktury technicznej:</p> <p><b>1. Zaopatrzenie w wodę:</b> Planowane jest zaopatrzenie terenów z istniejącej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie. Przewiduje się możliwość prowadzenia rurociągów wodociągowych w pasie drogowym ulic oraz w części wspólnej Inwestycji.</p> <p><b>2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:</b> Przewidziano odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji zlokalizowanej na terenie działki 1080, usytuowanej przy terenie inwestycji.</p> <p><b>3. Zaopatrzenie w gaz:</b> Na terenie objętym planem obowiązuje strefa techniczna wyłączona z zabudowy wzdłuż gazociągu wysokoprężnego <math>\varnothing</math> 300 CN 2,5 MPa (relacji Oświęcim – Komorowice) oraz jego odgałęzienia <math>\varnothing</math> 200 CN 2,5 MPa – o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu w każdą stronę). Zaopatrzenie w gaz planowane jest</p>

<sup>6</sup> 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.

	poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej średnioprężnej.
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<b>rozbudowa sieci gazowej, ul. Samotna</b> Numer ewidencyjny decyzji nadawany w urzędzie 208/2016
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
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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	Pozwolenie na budowę NR 224/2025 wydane przez Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 30 kwietnia 2025 (prawomocność 28.05.2025r)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Pozwolenie na użytkowanie zostanie wydane po zakończeniu budowy budynków.	
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	Rozpoczęcie robót budowlanych planowane jest na dzień <b>8 września 2025 r.</b> Zakończenie robót budowlanych planowane jest do dnia <b>31 października 2026 r.</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki zostaną rozmieszczone na nieruchomości w sposób zapewniający funkcjonalny układ osiedla oraz zgodność z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Minimalna odległość pomiędzy budynkami wynosi około 6 metrów, co pozwala zachować wymagane warunki doświetlenia, przewietrzania oraz komfortu użytkowania dla mieszkańców obu lokali w każdym budynku - zgodnie z PZT
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego została określona zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. ( <a href="#">tj. z dnia 12 lipca 2022 r. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679</a> ), tj. według zasad obowiązujących dla pomiaru powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w świetle wykończonych ścian, z uwzględnieniem podziału na pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego odbywa się z wykorzystaniem środków własnych (60%), a także wpłat nabywców lokali (ok. 40%).  Procentowy udział poszczególnych źródeł finansowania może ulegać zmianie w czasie, w zależności od postępu robót budowlanych oraz dynamiki sprzedaży lokali mieszkalnych. Środki klientów gromadzone są na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zgodnie z przepisami ustawy deweloperskiej.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	0,45% – przy otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym

\* Niepotrzebne skreślić.

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) 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

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochronny: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, który został otworzony dla Dewelopera na podstawie okazanej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 12 września 2025 roku (dalej „umowa OMRP”) zawartej z bankiem Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000010186, NIP: 5260212931 (dalej również: „Bank”). Zgodnie z zawartą umową OMRP:</p> <p>a) Bank zobowiązał się do prowadzenia na rzecz spółki Bielskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku-Białej (dalej również na potrzeby opisu umowy OMRP „Powiernik”) rachunku w PLN numer <b>60 1160 2202 0000 0006 7983 0820</b> (zwanego dalej „OMRP”) w rozumieniu art. 59 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe oraz Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,</p> <p>b) Powiernik zobowiązał się do wskazania każdemu nabywcy w umowie deweloperskiej indywidualnego numeru rachunku nadanego do OMRP, na który nabywca wpłacał będzie środki pieniężne w związku z zawartą umową deweloperską,</p> <p>c) Bank będzie utrzymywał środki na OMRP, w szczególności nie dokona ich wypłaty w sposób inny niż przewidziano w umowie OMRP,</p> <p>d) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy wyłącznie gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na poczet ceny Lokalu Mieszkalnego z tytułu zawartej umowy deweloperskiej,</p> <p>e) warunkiem wypłaty środków z OMRP jest spełnienie warunków wskazanych w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- złożenie przez Powiernika wniosku o wypłatę z OMRP na formularzu wskazanym przez Bank,</li><li>- pozytywne rozpatrzenie przez Bank wniosku o wypłatę wraz z pozytywną oceną raportu z kontroli, w tym odnośnie ukończenia etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego w zakresie zgodnym z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy,</li><li>- przekazanie przez Powiernika danych i informacji, o których mowa w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego,</li><li>- wypłata środków z ostatniego etapu nastąpi po otrzymaniu przez Powiernika pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru nie wniósł sprzeciwu w przypadku zakończenia budowy, otrzymaniu raportu końcowego potwierdzającego zakończenie inwestycji oraz przekazaniu odpisu Aktu Notarialnego potwierdzającego przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego na Powierzającego,</li></ul> <p>f) czynności kontrolne wykonywane są zgodnie z Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, w tym na podstawie oświadczeń Powiernika określonych szczegółowo we wniosku o wypłatę oraz dokumentów złożonych przez Powiernika zgodnie z tym wnioskiem i zleceniem raportu z kontroli,</p> <p>g) w związku z realizacją umowy deweloperskiej Bank wypłaca Powiernikowi środki pieniężne z OMRP:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- w terminie 3 dni roboczych od daty stwierdzenia zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jednak nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,</li><li>- po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę Lokalu Mieszkalnego w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, które Powiernik wymienił i na które Nabywca wyraził zgodę w tym akcie notarialnym, w przypadku ostatniego Etapu Przedsięwzięcia,</li></ul> <p>h) w przypadku spełnienia warunku wypłaty, z wyjątkiem ostatniego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wylicza dla każdego indywidualnego rachunku</p>
--	---

procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym..

	<p>nabywcy kwotę do wypłaty jako iloczyn procentu kosztów danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego,</p> <p>i) w przypadku, gdy warunek wypłaty dla danego etapu nie zostanie spełniony wypłata z OMRP nie zostanie przez Bank zrealizowana, a Bank wyznacza termin na usunięcie nieprawidłowości przez Powiernika, Powiernik może złożyć kolejny wniosek o wypłatę dla danego etapu po usunięciu nieprawidłowości,</p> <p>j) Środki zgromadzone na OMRP nie są oprocentowane.</p> <p>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie OMRP obciążają Dewelopera (środki pieniężne wpłacone przez nabywcę nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie OMRP).</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000010186), pełniący funkcję instytucji prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na którym gromadzone są środki wpłacane przez nabywców lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p><b>ETAP I</b></p> <p>Udział procentowy: 10%</p> <p>Termin realizacji: <b>do 31.10.2025</b></p> <p><b>Zakres:</b></p> <p>zakup gruntu, wykonanie dokumentacji projektowej, korytowanie pod drogę wraz z przejściami pod instalacje</p> <hr/> <p><b>ETAP II</b></p> <p>Udział procentowy: 10%</p> <p>Termin realizacji: do 31.12.2025</p> <p><b>Zakres:</b></p> <p>Niwelacja terenu, roboty ziemne pod 8 budynków</p> <p>Wykonanie fundamentów dla 8 budynków wraz z izolacją poziomą</p> <p>Instalacja gazowa – rozprowadzenie sieci po terenie (od skrzynek do budynku)</p> <p>Podziemne zbiorniki na wodę deszczową</p> <p><b>ETAP III</b></p> <p>Udział procentowy: 25%</p> <p>Termin realizacji: do 30.07.2026</p>

Zakres:

dla 4 budynków: Stan surowy zamknięty budynku (technologia szkieletowa)

dla 2 budynków: Stan deweloperski

**ETAP IV**

Udział procentowy: 25%

Termin realizacji: do 30.09.2026

Zakres:

dla 3 budynków: Stan surowy zamknięty budynku (technologia szkieletowa)

dla 3 budynków: Stan deweloperski

wykonanie PZT dla całości osiedla (zjazdu z drogi zewnętrznej, utwardzenie miejsc parkingowych, utwardzenie podjazdu, wykonanie dojścia (chodników) do 2 budynków

**ETAP V**

Udział procentowy: 19%

Termin realizacji: do 30.12.2026

Zakres:

dla 1 budynku: stan surowy zamknięty budynku (technologia szkieletowa)

dla 3 budynków: stan deweloperski

wykonanie dojeżdż (chodników) do 6 budynków

**ETAP VI**

Udział procentowy: 11%

Termin realizacji: do 30.03.2027

Zakres:

sieci zewnętrzne i przyłącza, nadzory i odbiory,

urządzenie terenu, nasadzenia, tereny zielone,

dokumentacja powykonawcza, samodzielność lokali,

	przeniesienie prawa własności
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Ustalona cena jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stała i gwarantowana z zastrzeżeniem sytuacji opisanych poniżej.</p> <p>I. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego strony dokonają zmiany umowy w zakresie zmiany ceny uwzględniającej nową stawkę podatku VAT, przy czym w razie braku zgody Nabywcy na zmianę umowy w tym zakresie przysługiwało mu będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu pisemnego wezwania do zmiany umowy w związku ze zmianą podatku VAT.</p> <p>II. Wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego stanowi podstawę do zmiany ceny (zmniejszenia lub zwiększenia ceny). Cena zostanie określona jako iloczyn stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wskazanej w części indywidualnej prospektu informacyjnego oraz rzeczywistej powierzchni Lokalu Mieszkalnego po ostatecznym obmiarze. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego wynikająca z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego zwiększy się o więcej niż 2% od projektowanej powierzchni użytkowej (z zastrzeżeniem że zmiany powierzchni o więcej niż 2% są wynikiem zmian innych niż tzw. zmiany lokatorskie) Nabywca może wyrazić zgodę na zmianę cenę, przy czym zmieniona cena ustalona zostanie jako iloczyn stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wskazanej w części indywidualnej prospektu informacyjnego oraz projektowanej powierzchni Lokalu Mieszkalnego zwiększonej o 2% (bez względu na faktyczny procent wzrostu powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego w stosunku do projektowanej) albo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu pisemnej informacji o różnicy w powierzchni użytkowej. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego wynikająca z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego zmniejszy się o więcej niż 2% od projektowanej powierzchni użytkowej (z zastrzeżeniem że zmiany powierzchni o więcej niż 2% są wynikiem zmian innych niż tzw. zmiany lokatorskie) Nabywca może wyrazić zgodę na zmianę cenę, przy czym zmieniona cena ustalona zostanie jako iloczyn stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wskazanej w części indywidualnej prospektu informacyjnego oraz rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego po ostatecznym obmiarze albo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu pisemnej informacji o różnicy w powierzchni użytkowej.</p>
<p><b>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</b></p>	

	<p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w <a href="#">art. 35</a> Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy;</li><li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w <a href="#">art. 35 ust. 2</a> Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;</li><li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z <a href="#">art. 21</a> lub <a href="#">art. 22</a> Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li><li>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;</li><li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li><li>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wymienionym w § 6.1. umowy deweloperskiej;</li><li>7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w <a href="#">art. 10 ust. 1</a> Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;</li><li>8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w <a href="#">art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2</a> Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;</li><li>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w <a href="#">art. 12 ust. 2</a> Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie;</li><li>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w <a href="#">art. 41 ust. 11</a> Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;</li><li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w <a href="#">art. 41 ust. 15</a> Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;</li><li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie <a href="#">art. 98</a> ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</li></ol> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)-5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z <a href="#">art. 10 ust. 3</a>.</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w <a href="#">art. 12 ust. 1</a> Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.</p>
--	---

	<p>7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>9. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku zmiany stawki podatku Vat lub w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego po jego wybudowaniu względem projektowanej powierzchni użytkowej na warunkach określonych we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego.</p> <p>10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na warunkach opisanych w ustępach 7 i 8, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanego na jego rzecz roszczenia.</p> <p>11. Zasady zwrotu środków pieniężnych na rzecz Nabywcy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej określono we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego.</p>
--	---

## INNE INFORMACJE<sup>44)</sup>

### I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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; Nie dotyczy
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. Nie dotyczy

### II. Deweloper umożliwia zapoznanie się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy z:

<sup>44</sup> Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1079 (KW nr BB1B/00096930/4),
- aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego wydanym dla Dewelopera,
- pozwoleniem na budowę,
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
- projektem budowlanym,

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000010186), prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000010186),
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <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.