

PROSPEKT INFORMACYJNY

dotyczący zadania inwestycyjnego nr 1, polegającego na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych), oznaczonych roboczo numerami 3-10, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr 378, 379/16, 379/17 oraz działce nr 379/20 (powstałej z podziału działki nr 379/19) w miejscowości Bolechowice gmina Zabierzów przy ul. Nad Potokiem

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Raven Group Bolechowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0001055595	
Adres	ul. Szlak 77/222, 31-153 Kraków	
Numer NIP i REGON	NIP: 6762650308	REGON: 526245480
Numer telefonu	573-730-523	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@osiedlenadpotokiem.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlenadpotokiem.com	

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	Brak.

Data rozpoczęcia	Brak.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak.
Data rozpoczęcia	Brak.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak.
Data rozpoczęcia	Brak.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Bolechowice, działki nr 378, 379/16, 379/17 oraz działka nr 379/20, obręb ewidencyjny 0004 Bolechowice
Numer księgi wieczystej	KR2K/00018326/7

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu brak istniejących obciążeń hipotecznych nieruchomości oraz wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej.	
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⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości). W sąsiedztwie inwestycji znajdują się głównie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny użytkowane rolniczo. W sąsiedztwie inwestycji znajdują się także: potok Bolechówka oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie objętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów zatwierdzonym uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów ze zm., dostępnym pod linkiem https://zabierzow.org.pl/170-studium.html.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLVII/454/18 Rady Gminy Zabierzów z dnia 13 lipca 2018 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzeziny, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128K w kierunku północnym (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 5430 z dnia 3 sierpnia 2018 r.) oraz uchwałą nr XXXVII/424/22 Rady Gminy Zabierzów z dnia 25 marca 2022 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania

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.

		przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezie, Ujazd, Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128K w kierunku północnym (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz.2313 z dnia 05 kwietnia 2022r.), dostępnym pod linkiem https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice .
	Miejscowy plan odbudowy	Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na terenie objętym miejscowym planem odbudowy.
	Inne ⁴⁾	Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na obszarze, na którym Rada Gminy Zabierzów podjęła uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej. Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html

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

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

		https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/ Dodatkowo przedmiotowe działki ujęte są w obszarze otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działka nr 378 w części południowej (pow.ok. 0,152 ha) ujęta jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1), a w pozostałej części w terenach rolniczych (26R). Działki nr 379/16 i 379/17 ujęte są w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1). Działka nr 379/20 ujęta jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenu 41MN1: Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35. Dla terenu 26R: Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy

		oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla terenu 41MN1: Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01. Dla terenu 26R: Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu 41MN1: Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%. Dla terenu 26R: Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu 41MN1: a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,

		b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m, c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110 kV, d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1 planu. Dla terenu 26R: Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu 41MN1: Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%. Dla terenu 26R: Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenu 41MN1:

		a) dla zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, c) dla zabudowy usługowej z zakresu usług opiekuńczych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, d) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - zbilansowana odpowiednio do lit. a)-c), e) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-d), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko. Dla terenu 26R: Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dla terenu 41MN1: Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz bezpieczeństwa zostały określone w § 11 i § 12 planu. Dla terenu 26R: Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz bezpieczeństwa zostały określone w § 11 i § 12 planu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach	Dla terenu 41MN1:

	szczególnego zagrożenia powodzią	W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Dla terenu 26R: W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Dla terenu 41MN1: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zostały określone w § 13 – § 18 planu. Dla terenu 26R: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zostały określone w § 13 – § 18 planu.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Dla terenu 41MN1: W § 7 – § 9 planu określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W § 10 planu określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Dla terenu 26R: W § 7 – § 9 planu określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W § 10 planu określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla terenu 41MN1: Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji określono w § 19 planu. Dla terenu 26R: Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji określono w § 19 planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dla terenu 41MN1:

		Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej określono w § 20 – § 27 planu. Dla terenu 26R: Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej określono w § 20 – § 27 planu.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1, 42MN1, 43MN1, 44MN1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (38MN2) Tereny rolnicze (25R, 26R) Tereny sportu i rekreacji (4US) Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (22ZE, 23ZE, 24ZE, 25ZE, 26ZE, 27ZE) Tereny dróg wewnętrznych (22KDW) Tereny dróg publicznych (16KDD)
	Maksymalna intensywność zabudowy	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1, 42MN1, 43MN1, 44MN1)</u> Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35. <u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (38MN2)</u> Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35. <u>Tereny rolnicze (25R, 26R)</u> Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy

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

		oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów. <u>Tereny sportu i rekreacji (4US)</u> Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2. <u>Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (22ZE, 23ZE, 24ZE, 25ZE, 26ZE, 27ZE)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg wewnętrznych (22KDW)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg publicznych (16KDD)</u> Nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1, 42MN1, 43MN1, 44MN1)</u> Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01. <u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (38MN2)</u> Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01. <u>Tereny rolnicze (25R, 26R)</u> Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie

		czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów. <u>Tereny sportu i rekreacji (4US)</u> Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02. <u>Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (22ZE, 23ZE, 24ZE, 25ZE, 26ZE, 27ZE)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg wewnętrznych (22KDW)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg publicznych (16KDD)</u> Nie dotyczy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1, 42MN1, 43MN1, 44MN1)</u> Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%. <u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (38MN2)</u> Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%. <u>Tereny rolnicze (25R, 26R)</u> Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów. <u>Tereny sportu i rekreacji (4US)</u>

		Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%. <u>Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (22ZE, 23ZE, 24ZE, 25ZE, 26ZE, 27ZE)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg wewnętrznych (22KDW)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg publicznych (16KDD)</u> Nie dotyczy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1, 42MN1, 43MN1, 44MN1)</u> a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m, c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 110 kV, d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1 planu. <u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (38MN2)</u> a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami, usługowych - 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m, c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

		dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m, z wyłączeniem słupów linii elektroenergetycznej 220 kV, d) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1 planu. <u>Tereny rolnicze (25R, 26R)</u> Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów. <u>Tereny sportu i rekreacji (4US)</u> a) maksymalna wysokość budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 2 – 9 m, b) maksymalna wysokość budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. b)-c) oraz pkt 2 lit. a) – 11 m, c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i obiektów małej architektury – 6 m, d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 9 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 16 m, e) maksymalne wysokości, o których mowa w lit. a)-c), winny uwzględniać ustalenia § 7 ust. 2 pkt 1 planu. <u>Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (22ZE, 23ZE, 24ZE, 25ZE, 26ZE, 27ZE)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg wewnętrznych (22KDW)</u> Nie dotyczy.
--	--	---

		<u>Tereny dróg publicznych (16KDD)</u> Nie dotyczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1, 42MN1, 43MN1, 44MN1)</u> Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%. <u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (38MN2)</u> Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%. <u>Tereny rolnicze (25R, 26R)</u> Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. Nie ustala się względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów. <u>Tereny sportu i rekreacji (4US)</u> Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%. <u>Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (22ZE, 23ZE, 24ZE, 25ZE, 26ZE, 27ZE)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg wewnętrznych (22KDW)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg publicznych (16KDD)</u> Nie dotyczy.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (41MN1, 42MN1, 43MN1, 44MN1)</u>

		a) dla zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia oraz usług rzemieślniczych - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, c) dla zabudowy usługowej z zakresu usług opiekuńczych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, d) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - zbilansowana odpowiednio do lit. a)-c), e) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-d), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko. <u>Tereny zabudowy mieszkaniowej</u> <u>jednorodzinnej (38MN2)</u> a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, b) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwych usług dla ludności, w tym usług rzemieślniczych - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, c) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami- zbilansowana odpowiednio do lit. a)-b), d) wyznacza się, dla zabudowy określonej w lit. b)-c), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko. <u>Tereny rolnicze (25R, 26R)</u>
--	--	--

		Zakaz lokalizacji nowych budynków. Istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 39 ust. 3 pkt 12 planu; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy. <u>Tereny sportu i rekreacji (4US)</u> Wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej – w terenach 1-5US co najmniej 1 miejsce parkingowe dla autobusu i 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz w terenie 6US co najmniej 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem pkt 6; wyznacza się dla zabudowy określonej w ust. 2 pkt 1 lit. a), konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: minimum 1 stanowisko. <u>Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (22ZE, 23ZE, 24ZE, 25ZE, 26ZE, 27ZE)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg wewnętrznych (22KDW)</u> Nie dotyczy. <u>Tereny dróg publicznych (16KDD)</u> 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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

zagospodarowania przestrzennego	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	Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że przedmiotowa nieruchomość oraz inne w promieniu 1 km nie zostały objęte

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.

		decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Z pisma Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 3 kwietnia 2025 roku, znak: ZS.402.144.2025.PD, wynika, że dla terenu w promieniu 1 km od terenu inwestycji, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie wydał decyzję z 28 października 2016 r., znak: OO.4210.10.2015.ASu o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa obwodnicy Zabierzowa w ciągu drogi krajowej DK 79”. Z pisma Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z dnia 27 marca 2025 roku, znak: BP-UI.402.277.2025.EB, wynika, że podstawowe dane o postępowaniach w zakresie ocen oddziaływania na środowisko zamieszczane są w Bazie danych o ocenach oddziaływania na środowisko dostępnej pod adresem: https://bazaoos.gdos.gov.pl. Więcej informacji o bazie można znaleźć pod adresem: https://www.gov.pl/web/gdos/bazy-danych-o-ocenach-oddziaływania-na-srodowisko. Z pisma wydanego z upoważnienia Starosty Krakowskiego Wydziału Architektury z dnia 26 marca 2025 roku, znak: AB.1431.32.2025, wynika, że Starosta Krakowski nie wydawał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach obejmującej działki wskazane we wniosku. Z pisma Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krakowie z dnia 19 marca 2025 roku, znak: DS.0172.25.2025, wynika, że Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych nie posiada dokumentów w tej sprawie. Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Sejmik Województwa Małopolskiego uchwalił jeden obszar ograniczonego użytkowania, tj. wokół lotniska w Balicach. Uchwała Nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa

		Małopolskiego z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków-Balice, zarządzanego przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice Sp. z o.o. opublikowana jest w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 2009 r., Nr 377, poz. 2693. Analiza lokalizacji działek wskazuje, że znajdują się one poza obszarem ograniczonego użytkowania wokół lotniska w Balicach.
	miejscowych planach odbudowy	Przedmiotowa nieruchomość oraz inne w promieniu 1 km nie znajdują się na terenie objętym miejscowym planem odbudowy.

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Z pisma Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 27 marca 2025 roku, znak: K.ROA.0140.39.2025.EK, wynika, że przedmiotowe działki, jak również obszar w promieniu 1 km od przedmiotowych działek, znajdują się poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego (WORP). W pobliżu przedmiotowych działek przepływa ciek Bolechówka, będący dopływem Kobylanki, dla których nie zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego. Ww. działki w miejscowości Bolechowice oraz teren w promieniu 1 km od nich znajdują się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Rudawy, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ (raz na 10 lat) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki jw., gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$ (raz na 100 lat). W związku z powyższym, na przedmiotowym terenie nie obowiązują zakazy wynikające z art. 77 ust.1 pkt 3 Prawa wodnego w zakresie „gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania”. Ponadto nie zachodzi tu konieczność uzyskiwania pozwolenia wodnoprawnego wskazanego w art. 390 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne tj. na lokalizowanie nowych obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W odniesieniu do przedmiotowych działek oraz w promieniu 1 km od nich nie zostały wydane decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.
	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	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu. Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.

		Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu. Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron:

		https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu. Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice

		https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
--	--	---

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu. Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html
--	---	--

		https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu. Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii

		https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu. Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice

		https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu. Zgodnie z opublikowanym w dniu 9 stycznia 2025 r. dokumentem pt. „Program inwestycyjny Centralny Port Komunikacyjny. Etap II. 2024–2032” (M.P. poz. 29), w perspektywie objętej Programem priorytetem Spółki Centralny Port Komunikacyjny są działania przygotowawcze oraz realizacja robót budowlanych w ramach linii kolejowej „Y” na odcinku Warszawa – CPK – Łódź – Wrocław/Poznań. Jeśli chodzi o pozostałe odcinki dotychczas planowanych do budowy linii kolejowych, to realizacja tych inwestycji jest przedmiotem analiz, o których mowa poniżej. Spółka Centralny Port Komunikacyjny (CPK) na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury wraz z PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (PKP PLK) oraz Instytutem Rozwoju Miast i Regionów rozpoczęła projekt pn. Zintegrowana Sieć Kolejowa, w ramach którego zostanie przeprowadzona kompleksowa analiza rozwoju sieci kolejowej m.in. w celu określenia kierunku przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych spółek CPK i PKP PLK (po zakończeniu Programu Wieloletniego CPK 2024–2032 i Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r., stanowiącego podstawę inwestycji PKP PLK). Zakończenie prac planowane jest na początek 2026 r.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.

		Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Z pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydziału Infrastruktury z dnia 31 marca 2025 roku, znak: WI-III.780.35.2025, wynika, że dla przedmiotowego terenu Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu. Z pisma Wójta Gminy Zabierzów z dnia 2 kwietnia 2025 roku, znak: WPP.6724.1.35.2025.IK, wynika, że informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące

		przewidywanych inwestycji można pozyskać ze stron: https://www.cpk.pl/pl/inwestycja https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/spkrakow,m,452632,2025.html https://bip.malopolska.pl/umwm,m,1032,uchwaly-sejmiku.html https://www.gov.pl/web/kultura/pomniki-historii https://www.malopolska.uw.gov.pl/index.aspx?lang=pl https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/170-studium.html https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=bolechowice#bolechowice https://zabierzow.org.pl/obowiazujace.html?plan=karniowice#karniowice https://ekokarty.pl/wykaz/ugzabierzow/
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna decyzja nr AB.IV.1.1247.2024 wydana z upoważnienia Starosty Krakowskiego dnia 27.12.2024 r., znak: AB- IV.6740.1.722.2024.JK, zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca Deweloperowi pozwolenia na budowę inwestycji pod nazwą: „Budowa zespołu jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z wewnętrzną instalacją: wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, elektryczną, wentylacji mechanicznej, pompą ciepła oraz zewnętrzną instalacją: kanalizacji sanitarnej, elektryczną, kanalizacji deszczowej z bezodpływowym zbiornikiem na wody opadowe, murkami oporowymi, dojazdami i dojazdem (drogą wewnętrzną) na dz. Nr 378, 379/16, 379/17 oraz fragm. 379/19 oraz połączenia komunikacyjnego na Dz. Nr 383/2 oraz budowa sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z likwidacją istniejącej sieci gazowej na działkach nr 379/16, 378 obręb 4 w miejscowości Bolechowice gmina Zabierzów przy ul. Nad Potokiem”. Niniejszy prospekt dotyczy zadania inwestycyjnego nr 1 – w ramach, którego powstanie osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych), oznaczonych roboczo numerami 3-10.	
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 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac: 10.03.2025 r. Planowany termin zakończenia prac: 31.10.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W przedsięwzięciu deweloperskim: 11 . W zadaniu inwestycyjnym nr 1: 8 .
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zadanie inwestycyjne nr 1 obejmuje budynki jednorodzinne dwulokalowe nr 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10. Odległości między budynkami realizowanymi w ramach zadania inwestycyjnego nr 1, jak również odległości pomiędzy tymi

		budynkami a najbliższymi w stosunku do nich budynkami planowanymi do realizacji w ramach zadania inwestycyjnego nr 2, przedstawiają się następująco: – nr 3 i 4: 19,45 m; – nr 3 i 5: 13,30 m; – nr 4 i 6: 12,25 m; – nr 3 i 1: 9,00 m; – nr 4 i 2: 9,00 m; – nr 5 i 6: 9,00 m; – nr 5 i 7: 11,10 m; – nr 6 i 8: 11,10 m; – nr 7 i 8: 9,00 m; – nr 7 i 9: 11,17 m; – nr 8 i 10: 11,35 m; – nr 9 i 10: 9,00 m; – nr 9 i 11: 12,25 m; – nr 10 i 11: 12,25 m;
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ustalenie powierzchni użytkowej nastąpi na podstawie inwentaryzacji powykonawczej wykonanej zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 100% Kredyt deweloperski: 0% Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego planowana jest realizacja zadania inwestycyjnego z wykorzystaniem środków własnych, pod którym to pojęciem należy rozumieć także środki pochodzące z finansowania udzielonego spółce celowej przez jedynego wspólnika spółki celowej, tj. spółkę Raven Group sp. z o.o., jak również środki pochodzące z wpłat dokonywanych przez Nabywców na rachunek powierniczy w miarę realizacji kolejnych etapów zadania inwestycyjnego i wypłaconych Deweloperowi z rachunku powierniczego przez Bank prowadzący ten rachunek, zgodnie z umową deweloperską oraz umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Deweloper wskazuje przy tym, iż nie wyklucza współfinansowania realizacji zadania inwestycyjnego z zewnętrznych źródeł, innych niż kredyt deweloperski, z tym zastrzeżeniem, że na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego tego rodzaju zewnętrzne finansowanie nie jest planowane.

	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	Bank prowadzący Rachunek Powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy i na jego żądanie informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i zgodnie z art. 17 Ustawy deweloperskiej. Prawo wypowiedzenia umowy prowadzenia Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 5.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie przewiduje waloryzacji ceny. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawku podatku od towarów i usług VAT, jak również w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu – na zasadach określonych w załączonym do niniejszego prospektu wzorze umowy deweloperskiej.	

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

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

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik nr 1 do prospektu. Ustawa deweloperska – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej: <i>Strony ustalają, że dokładna data i godzina zawarcia Umowy Przenoszącej Własność zostaną ustalone przez strony, z tym że jeżeli w terminie 7 dni od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera na trwałym nośniku (w drodze wiadomości e-mail) o możliwości zawarcia Umowy Przenoszącej Własność strony nie dojdą do porozumienia w tym przedmiocie, termin podpisania Umowy Przenoszącej Własność zostanie wyznaczony przez Dewelopera, który poinformuje o tym Nabywcę z 14-dniowym wyprzedzeniem (w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru); w razie niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego obejmującego Umowę Przenoszącą Własność w tak ustalonym terminie, Deweloper wyznaczy Nabywcy w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru dodatkowy termin do zawarcia Umowy Przenoszącej Własność, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, zgodnie z ust. ____ niniejszego aktu.</i> <i>Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w razie podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie Ceny; jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, różnica w Cenie wynikająca ze zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostanie rozliczona między Stronami nie później niż do dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę.</i> <i>W przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu wynikającej z pomiaru powykonawczego, który zostanie dokonany w oparciu o ww. normę, ostateczna Cena zostanie ustalona w oparciu o iloczyn powierzchni użytkowej Lokalu wynikającej z pomiaru powykonawczego i cenę 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu określoną w ust. V pkt 1 ppkt 2) powyżej; o ewentualnej zmianie Ceny z tego powodu Deweloper poinformuje</i>

Nabywcę listem poleconym, podając nową wartość brutto Lokalu (przy przyjęciu ceny brutto za 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu podanej w niniejszym akcie), przy czym jeżeli opisana w niniejszym punkcie różnica: wyniesie 2% lub więcej, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia, o którym mowa w niniejszym ustępie; jeżeli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, o którym mowa w niniejszym punkcie, różnica w Cenie wynikająca ze zmiany powierzchni Lokalu zostanie rozliczona między Stronami nie później niż do dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę.

VIII. 1. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach wskazanych w art. 43 Ustawy, tj. jeżeli:

- 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- 2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie lub w załącznikach do niego, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
- 3) Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 lub 22 Ustawy, Prospektu wraz z załącznikami, względnie informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie lub jego załącznikach,
- 4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie lub załącznikach do niego, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
- 5) Prospekt, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, przy czym w przypadkach wskazanych w pkt 1)-5) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia,
- 6) Deweloper nie przeniósł na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy,
- 7) Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,
- 8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 dni od jej zawarcia,
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy po upływie 60 dni od podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,

- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.

2. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy także w przypadku:

- 1) podwyższenia stawki podatku VAT skutkującej podwyższeniem Ceny; w takim przypadku prawo odstąpienia przysługuje w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania zawiadomienia o zmianie Ceny zgodnie z ust. V pkt 7,
- 2) zmiany powierzchni użytkowej Lokalu pomiędzy powierzchnią wynikającą z niniejszej umowy, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej – o więcej niż 2%; w takim przypadku prawo odstąpienia przysługuje w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania zawiadomienia o zmianie powierzchni zgodnie z ust. VI pkt 1.

3. Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach wskazanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, tj. w przypadku:

- 1) niespełnienia przez Nabywcę jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- 2) niestawienia się Nabywcy do Odbioru lub do podpisania Umowy Przenoszącej Własność, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

4. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy w którymkolwiek z przypadków określonych w niniejszym akcie wymaga zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności oraz jest skuteczne tylko wtedy, gdy zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych (lub jeszcze nieujawnionych, ale co do których został złożony wniosek o ich ujawnienie) roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych (lub jeszcze nieujawnionych, ale co do których został złożony wniosek o ich ujawnienie) roszczeń Nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz dostarczyć ją Deweloperowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

W celu zabezpieczenia wykonania zobowiązania, o którym mowa w zdaniu pierwszym tego punktu, Strony ustalają, że:

- 1) Nabywca w dniu dzisiejszym złoży do depozytu tutejszej Kancelarii Notarialnej dokument sporządzony w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, obejmujący bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, wynikającego z niniejszej umowy, z ksiąg wieczystych, w których zostanie ono wpisane,
- 2) warunkiem wydania opisanego wyżej dokumentu z depozytu na rzecz Dewelopera będzie przedłożenie notariuszowi:

- a) oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy, zawierającego wskazanie podstawy odstąpienia,
- b) dowodu nadania oświadczenia, o którym wyżej mowa, w placówce pocztowej operatora publicznego, na adres Nabywcy wskazany w niniejszej umowie wraz z dowodem jego odbioru (przy czym za dowód odbioru rozumie się również doręczony Deweloperowi dokument zawierający informację zwrotną o niepodjęciu przesyłki przez adresata w terminie,
- c) potwierdzonych przez Bank wyciągów dokumentujących wpłaty dokonane przez Nabywcę na poczet Ceny oraz zwrot Nabywcy tych kwot (bez zadatku), przelewem na wskazany w tym celu przez Nabywcę rachunek bankowy nr _____.

5. Odstąpienie od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron oznaczać będzie, że umowa uważana będzie za niezawartą, a środki wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny podlegać będą zwrotowi na jego rzecz w nominalnej wysokości, na następujących warunkach:

- 1) kwota pozostająca na Rachunku Powierniczym zostanie zwrócona Nabywcy przez Bank niezwłocznie, zgodnie z postanowieniami powołanej powyżej umowy Rachunku Powierniczego,
- 2) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę, kwota już wypłacona z Rachunku Powierniczego Deweloperowi zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia przez Nabywcę Deweloperowi wskazanego powyżej oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zawierającego w treści podstawę odstąpienia oraz zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych (lub jeszcze nieujawnionych, ale co do których został złożony wniosek o ich ujawnienie) roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,
- 3) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, kwota już wypłacona z Rachunku Powierniczego Deweloperowi – pomniejszona o zadatek – zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia Deweloperowi wskazanego powyżej oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych (lub jeszcze nieujawnionych, ale co do których został złożony wniosek o ich ujawnienie) roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, za doręczenie Deweloperowi wskazanego powyżej oświadczenia rozumie się również wydanie go z depozytu notarialnego na warunkach określonych w ust. 4 powyżej .

5. Strony postanawiają, że:

- 1) dla uniknięcia wątpliwości, wyłączają zastosowanie art. 394 § 1 k.c. w zakresie, w jakim umożliwiałby on odstąpienie od umowy którejkolwiek ze Stron bez wyznaczania terminu oraz zachowania rygorów przewidzianych w ustawie deweloperskiej, opisanych w ust. VIII niniejszej umowy,
- 2) w sytuacji odstąpienia od tej umowy przez Dewelopera na podstawie ust. VIII pkt 3 ppkt 1) lub 2), Deweloper ma prawo zachować zadatek wpłacony przez Nabywcę,

	3) w sytuacji odstąpienia od tej umowy przez Nabywcę na podstawie ust. VIII pkt 1 ppkt 1)-5) i ppkt 7)-12) lub ust. VIII pkt 2, zadatek wpłacony przez Nabywcę zostanie zwrócony w wysokości nominalnej, 4) w sytuacji odstąpienia od tej umowy przez Nabywcę na podstawie ust. VIII pkt 1 ppkt 6), Nabywca może żądać wypłacenia mu przez Dewelopera kwoty zadatku w podwójnej wysokości.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

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

W przypadku ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego Deweloper przedstawi zgodę wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny lub zobowiązanie do jej udzielenia.

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

~~b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, 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.~~

Deweloper informuje również, iż spółka Raven Group Bolechowice sp. z o.o. jest spółką celową, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 sierpnia 2023 roku, której pierwszej rok obrotowy zakończył się z dniem 31 grudnia 2024 roku, w związku z czym na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego istnieje możliwość zapoznania się ze sprawozdaniem spółki celowej za jej pierwszy rok obrotowy. Deweloper informuje również, że istnieje możliwość zapoznania się ze sprawozdaniem finansowym spółki dominującej (jedyne go wspólnika spółki celowej), tj. spółki Raven Group sp. z o.o. za dwa ostatnie lata obrotowe.

Dostęp do powyższych materiałów możliwy jest w biurze sprzedaży pod adresem: ul. Nad Potokiem dz. nr 379/16 Bolechowice w godzinach 8.00 – 17.00 po wcześniejszym umówieniu spotkania pod nr tel. 573-730-523 lub za pomocą korespondencji e-mailowej: kontakt@osiedlenadpotokiem.com

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81 prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81
- 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,

- Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81 korzysta także z następujących znaków towarowych: Bank BPS, Bank BPS S.A.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	82,91 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.01.2027 r. – w przypadku zadania inwestycyjnego nr 1	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r.	Liczba kondygnacji	Dwie kondygnacje w budynku.
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 3.

o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 3.
	Liczba lokali w budynku	Dwa lokale w budynku.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Dwa zewnętrzne miejsca postojowe na lokal w przypadku lokali innych niż lokal nr 2 w budynku nr 4. W przypadku lokalu nr 2 w budynku nr 4 jedno zewnętrzne miejsce postojowe. Brak miejsc garażowych.
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z załącznikiem nr 3.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej (ulicy Skotnickiej) poprzez zaprojektowane połączenie komunikacyjne z istniejącej drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce gminnej (ulica Nad Potokiem).
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 2.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 2.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w przypadku zadania inwestycyjnego nr 1 nastąpi w terminie do dnia 31.01.2027 r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy.	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.	

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.
--	--------------

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Marcin Skrzyniarz – Członek Zarządu

Załączniki:

1. Wzór umowy deweloperskiej.
2. Karta Lokalu - określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń.
3. Standard i technologia wykończenia.
4. 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).
5. Harmonogram zadania inwestycyjnego.