

PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

„ZIELONA SADYBA”



**PROSPEKT DOTYCZY ZADANIA INWESTYCYJNEGO WYDZIELONEGO W  
RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO - BUDOWY  
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO- SEGMENTU A, UL.  
POMORSKA 34**

Opole, dnia 8 maja 2026 r.,

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Zakład Techniczno - Budowlany POLBAU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu. Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000047992.	
Adres	ul. Grunwaldzka 25, 45-054 Opole. Adres biura sprzedaży: ul. Grunwaldzka 25, 45-054 Opole  Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP REGON	NIP: 754-00-25-059	REGON: 008025353
Numer telefonu	721-901-801	
Adres poczty elektronicznej	zielonasadyba@polbau.pl	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	Adres strony Dewelopera: <a href="http://www.polbau.pl">www.polbau.pl</a> Adres strony Inwestycji: <a href="http://www.zielonasadyba.pl">www.zielonasadyba.pl</a>	

**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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

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 i numer działki ewidencyjnej i obrębu <sup>1)</sup>	Opole, ulica Pomorska/Zielonogórska na dz. nr 88/93, 88/158, 88/159 obręb Opole nr 0073  Rejon urbanistyczny – Kolonia Gosławicka
Numer księgi wieczystej	<b>OP1O/00130931/0 OP1O/00089736/0</b>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej nr OP1O/00130931/0 brak jest ujawnionych wpisów.  W dziale IV księgi wieczystej nr OP1O/00089736/0 brak jest ujawnionych wpisów.  Deweloper zastrzega sobie prawo skorzystania z kredytu.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy, jest księga wieczysta
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji, znajdują się:  - od strony północnej teren inwestycji przylega do działki 88/178 (droga); 88/72;88/71; 88/177 i działki nr 88/125 dla której wydano decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (nr decyzji 167/24 z dn. 11.06.2024 r.; 413/22 z dn.08.09.2022 r.; nr decyzji 194/22 z dnia 25.04.2022; r.).  - od strony południowej teren inwestycji przylega bezpośrednio do działki ew. nr 3765 stanowiącą drogę;  - od strony zachodniej teren inwestycji przylega do działki nr 87/6; 88/92; 88/102; 88/108; 88/136; 88/137, 98 dla której wydano decyzję o pozwoleniu na budowę dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingiem i wykonaniem

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

<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.

kanalizacji deszczowej z przyłączem i zbiornikami retencyjnymi oraz rozbiórką trzech budynków przy ul. Pomorskiej/Zielonogórskiej w Opolu (nr decyzji 76/24 z dn. 18.03.2024 r.;

- od strony wschodniej teren inwestycji przylega bezpośrednio do działki ew. nr 3743 stanowiącą drogę;

**Dodatkowo w dalszym sąsiedztwie inwestycji znajduje się:**

- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia- 123 m
- Komin przemysłowy - 131 m
- Słup energetyczny - 152 m
- Słup energetyczny - 157 m
- Transformator- 199 m
- Transformator - 202 m
- Stacja paliw Orlen- 219 m
- Stacja paliw Shell -226 m
- Zbiornik na ciec- 237 m
- Zakład produkcyjny, usługowy lub remontowy Zott Polska -252 m
- Zakład produkcyjny, usługowy lub remontowy Selt Sun Protection Systems - 284 m
- Transformator- 294 m
- Słup energetyczny- 298m
- Zakład produkcyjny, usługowy lub remontowy - 299 m

Hałas drogowy

- dla ul. Zielonogórskiej 55-60 dB
- dla ul. Harcmistrza Aleksandra Kamińskiego 55-60 dB

Mapa hałasu z 2022 r., dostępna:

<https://arcgisportal.um.opole.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6157b4ba7a994ba2893ea7af88decd1f>

Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR X/162/24 RADY MIASTA OPOLA z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej Dokument opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 23 grudnia 2024, poz. 3503
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Miejscowy plan rewitalizacji	brak
	Inne <sup>4)</sup>	brak  Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>1 MW</b>  <b>Podstawowe:</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  <b>Uzupelniające:</b> - teren składów i magazynów, teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,  <b>1ZP</b>

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

		<p><b>Podstawowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren zieleni urządzonej,</li> </ul> <p><b>Uzupełniające:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dojazd do terenu 1MW,</li> <li>- teren komunikacji pieszo-rowerowej,</li> <li>- teren wód powierzchniowych śródlądowych,</li> <li>- teren usług sportu i rekreacji</li> <li>- terenowe obiekty sportowe;</li> </ul>
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	<p><b>1MW</b></p> <p>Maksymalna intensywność zabudowy: 2,0. Minimalna intensywność zabudowy: 0,8</p> <p><b>1 ZP</b></p> <p>Maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się, Minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się.</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p><b>1MW</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość budynków do 21m,</li> <li>- maksymalna wysokość budowli do 7m z wyjątkiem latarni,</li> </ul> <p>-liczba kondygnacji naziemnych budynków do 6,</p> <p><b>1 ZP</b></p> <p>-maksymalna wysokość budowli 3,5m z wyjątkiem latarni,</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p><b>1 MW</b></p> <p>-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% z zastrzeżeniem do bilansowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej położonej na tarasach, dachach, stropodachach, nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojeżdżaniach lub dojazdach</p> <p><b>1ZP</b></p> <p>-minimalny udział powierzchni biologicznie</p>

		czynnej 50%,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p><b>1MW</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-minimum 1,5 m.p. na lokal mieszkalny</li> <li>-co najmniej 50% m.p. w garażach podziemnych wbudowanych w budynki mieszkalne,</li> <li>- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią,</li> </ul> <p><b>1ZP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik miejsc postojowych (m.p.): nie ustala się,</li> <li>- zakaz lokalizacji</li> </ul>
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p><b>1MW</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,</li> <li>b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> </ul> <p><b>1ZP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrona na podstawie przepisów odrębnych;</li> </ul>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<p>Nie dotyczy.</p> <p>Brak obszarów zagrożonych powodzią w promieniu 500 m</p>
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Nie dotyczy terenu inwestycji.</p> <p>Brak zabytków w promieniu 200 m</p>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub	Nie dotyczy

	<p>obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>od terenu 1KDL bezpośrednio lub przez teren 1ZP oraz od ul. Pomorskiej poza granicami planu;</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,</p> <p>c) zaopatrzenie w wodę:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z miejskiej sieci wodociągowej po niezbędnej rozbudowie, - wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,</li> <li>- zakaz budowy obiektów budowlanych i nasadzeń drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,</li> </ul> <p>d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej jej rozbudowie,</li> <li>- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,</li> <li>- zakaz budowy obiektów budowlanych i nasadzeń drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,</li> </ul> <p>e) odprowadzenie wód opadowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub systemem rowów melioracyjnych poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,</li> <li>f) zaopatrzenie w gaz:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- z istniejącej infrastruktury gazowej, w oparciu o gazociągi niskiego i średniego ciśnienia,</li> </ul> </li> <li>g) zaopatrzenie w energię ciepłą:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- z miejskiego systemu ciepłowniczego, po niezbędnej jego rozbudowie,</li> <li>- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,</li> <li>- zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,</li> </ul> </li> <li>h) zaopatrzenie w energię elektryczną:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,</li> </ul> </li> <li>i) zapewnienie telekomunikacji:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,</li> </ul> </li> <li>j) gospodarka odpadami:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> </ul> </li> </ul>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>UCHWAŁA NR X/162/24 RADY MIASTA OPOŁA z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej  <b>Karta terenu nr 001 - 1 MW</b></p> <p><b>Podstawowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> </ul>

<p>przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>5</sup></p>	<p><b>Uzupełniająca:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren składów i magazynów,</li> <li>- teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,</li> </ul> <p><b>Karta terenu nr 002 - 1UB;</b></p> <p><b>Podstawowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,</li> </ul> <p><b>Uzupełniająca:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren produkcji energii;</li> </ul> <p><b>Karta terenu nr 003- 1U-P;</b></p> <p><b>Podstawowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren produkcji energii</li> <li>- teren składów i magazynów,</li> <li>- teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,</li> </ul> <p><b>Uzupełniająca:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-nie ustala się</li> </ul> <p><b>Karta terenu nr 004 – 2 U-P</b></p> <p><b>Podstawowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren produkcji przemysłowej,</li> <li>- teren składów i magazynów,</li> <li>- teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,</li> </ul> <p><b>Uzupełniająca:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren produkcji energii;</li> </ul> <p><b>Karta terenu nr 005 – 3 U-P</b></p> <p><b>Podstawowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren produkcji przemysłowej,</li> <li>- teren składów i magazynów,</li> <li>- teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego</li> </ul> <p><b>Uzupełniająca:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren produkcji energii;</li> </ul> <p><b>Karta terenu nr 006 – 1ZP</b></p> <p><b>Podstawowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren zieleni urządzonej,</li> </ul> <p><b>Uzupełniająca:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-teren komunikacji drogowej wewnętrznej –</li> </ul>
--	---

	<p>dojazd do terenu 1MW,          - teren komunikacji pieszo-rowerowej,          - teren wód powierzchniowych śródlądowych,          - teren usług sportu i rekreacji - terenowe obiekty sportowe;</p> <p><b>Karta terenu nr 007 – IE</b></p> <p><b>Podstawowe:</b>          - teren elektroenergetyki</p> <p><b>Uzupełniająca:</b>          - teren produkcji energii;</p> <p><b>Karta terenu nr 008 – 1KDL</b></p> <p><b>Podstawowe:</b>          - teren drogi lokalnej,</p> <p><b>Uzupełniająca:</b>          - teren zieleni urządzonej</p> <p><b>Karta terenu nr 009 – 2KDL</b></p> <p><b>Podstawowe:</b>          - teren drogi lokalnej</p> <p><b>Uzupełniająca:</b>          - teren zieleni urządzonej;</p> <p><b>Karta terenu nr 010 – 1KDD</b></p> <p><b>Podstawowe:</b>          - teren drogi dojazdowej</p> <p><b>Uzupełniająca:</b>          - nie ustala się</p> <p><b>Karta terenu nr 011 – 1KR</b></p> <p><b>Podstawowe:</b>          - teren komunikacji drogowej wewnętrznej</p> <p><b>Uzupełniająca:</b>          - nie ustala się</p> <p>Uchwała Nr XXXIX/782/21 Rady Miasta Opola z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu</p> <p><b>2MW</b></p> <p><b>Podstawowe:</b></p>
--	---

		<p>- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  <b>Uzupełniająca:</b>          - uzbrojenie terenu;</p> <p><b>3 MW</b></p> <p><b>Podstawowe:</b></p> <p>- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,  <b>Uzupełniająca:</b>          - uzbrojenie terenu</p> <p><b>4 ZP</b></p> <p><b>Podstawowe:</b>          - tereny zieleni urządzonej,</p> <p><b>Uzupełniająca:</b>          - drogi wewnętrzne          - dojazdy do terenu 5MN,          - drogi rowerowe,          - uzbrojenie terenu</p> <p><b>5 ZP</b></p> <p><b>Podstawowe:</b>          - tereny zieleni urządzonej,</p> <p><b>Uzupełniająca:</b>          - drogi wewnętrzne; dojazdy do terenu 3MW, drogi rowerowe, uzbrojenie terenu;</p> <p><b>1KDL</b></p> <p><b>Podstawowe:</b>          - tereny dróg publicznych, ulice lokalne,</p> <p><b>Uzupełniająca:</b>          - tereny zieleni urządzonej, uzbrojenie terenu;</p> <p><b>3KDD</b></p> <p><b>Podstawowe:</b>          -tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,</p> <p><b>Uzupełniająca:</b></p>
--	--	---

		<p>- tereny zieleni urządzonej, uzbrojenie terenu</p> <p><b>5 MN</b></p> <p><b>Podstawowe:</b></p> <p>- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p><b>Uzupełniająco:</b></p> <p>- uzbrojenie terenu;</p>
	<p>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy</p>	<p>UCHWAŁA NR X/162/24 RADY MIASTA OPOŁA z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej</p> <p><b>1 MW</b></p> <p>- nadziemna intensywność zabudowy od 0,8 do 1,5,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy 2,0</p> <p><b>1UB;</b></p> <p>- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy 1,5</p> <p><b>1U-P;</b></p> <p>- nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 2,0,</p> <p>-maksymalna intensywność zabudowy 3,6,</p> <p><b>2 U-P</b></p> <p>- nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 2,0,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy 3,6,</p> <p><b>3 U-P</b></p> <p>- nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 2,4,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy 3,6,</p>

		<p><b>1ZP</b> - nie ustala się</p> <p><b>IE</b> - nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy 1,0,</p> <p><b>1KDL, 2 KDL, 1 KDD, 1KR</b> - nie ustala się</p> <p>Uchwała Nr XXXIX/782/21 Rady Miasta Opola z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu</p> <p><b>2 MW</b> intensywność zabudowy od 0,8 do 2,0,</p> <p><b>3 MW</b> - intensywność zabudowy od 0,8 do 2,0,</p> <p><b>4 ZP, 5 ZP, 1 KDL, 3 KDD</b> - nie ustala się</p> <p><b>5 MN</b> - intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0,</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>UCHWAŁA NR X/162/24 RADY MIASTA OPOLA z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej</p> <p><b>1 MW</b> - maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%,</p> <p><b>1UB;</b> - maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%,</p>

		<p><b>1U-P;</b> - maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%,</p> <p><b>2 U-P, 3 U-P</b> - maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%,</p> <p><b>1ZP</b> - brak informacji</p> <p><b>IE</b> - maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%,</p> <p><b>1KDL, 2 KDL, 1KDD, 1KR</b> - brak informacji</p> <p>Uchwała Nr XXXIX/782/21 Rady Miasta Opola z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu</p> <p><b>2 MW, 3 MW</b> - wysokość zabudowy do 21 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 6,</p> <p><b>4 ZP, 5 ZP</b> - wysokość budowli do 3,5 m, z zastrzeżeniem wyjątkiem latarni, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;</p> <p><b>1 KDL, 3KDD,</b> - nie ustala się</p> <p><b>5 MN</b> - wysokość zabudowy do 11 m</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>UCHWAŁA NR X/162/24 RADY MIASTA OPOLA z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej</p>

	<p><b>1 MW</b></p> <p>- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% z zastrzeżeniem, że do bilansowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej położonej na tarasach, dachach, stropodachach, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojściach lub dojazdach,</p> <p><b>1UB;</b></p> <p>- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% z zastrzeżeniem, że do bilansowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej położonej na tarasach, dachach, stropodachach, nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojściach lub dojazdach,</p> <p><b>1U-P; 2 U-P; 3 U-P</b></p> <p>- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% z zastrzeżeniem, że do bilansowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej położonej na tarasach, dachach, stropodachach, nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojściach lub dojazdach,</p> <p><b>1ZP</b></p> <p>- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,</p> <p><b>IE</b></p> <p>-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%,</p> <p><b>1KDL, 2 KDL, 1 KDD, 1 KR</b></p>
--	---

		<p>- brak informacji</p> <p>Uchwała Nr XXXIX/782/21 Rady Miasta Opola z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu</p> <p><b>2 MW, 3 MW</b></p> <p>- procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%,</p> <p><b>4 ZP</b></p> <p>- procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 50%</p> <p><b>5 ZP</b></p> <p>- procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%,</p> <p><b>1 KDL, 3KDD</b></p> <p>- nie ustala się</p> <p><b>5 MN</b></p> <p>- procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 35%,</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>UCHWAŁA NR X/162/24 RADY MIASTA OPOLA z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej</p> <p><b>1 MW</b></p> <p>- minimum 1,5 m.p. na lokal mieszkalny,</p> <p><b>Karta terenu nr 002 - 1UB;</b></p> <p>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</p> <p><b>Karta terenu nr 003- 1U-P;</b></p> <p>- minimum 10 m.p. na 100 stanowisk pracy w obiektach handlu hurtowego, produkcyjnych, bazach, składach i</p>

	<p>magazynach,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego lub 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych samodzielnych restauracji i barów,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych,</li> <li>- minimum 25 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży detalicznej lub 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych lub 18 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków handlowo-usługowych,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków łączności, dworców i terminali,</li> <li>- minimum 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,</li> <li>- minimum 10 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków muzeów i bibliotek,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 100 osób, 7 m.p. na 1 oddział (izbę lekcyjną) lub 25 m.p. na 100 zatrudnionych w budynkach szkół i instytucji badawczych,</li> <li>- minimum 15 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 100 miejsc użytkowych obiektów sportu i rekreacji,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków niewymienionych powyżej,</li> </ul> <p><b>Karta terenu nr 004 – 2 U-P</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 1 m.p. na lokal użytkowy,</li> <li>- minimum 10 m.p. na 100 stanowisk pracy w obiektach handlu hurtowego, bazach, składach</li> </ul>
--	---

	<p>i magazynach,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego lub 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych samodzielnych restauracji i barów,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych,</li> <li>- minimum 25 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży detalicznej lub 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych lub 18 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków handlowo-usługowych,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków łączności, dworców i terminali,</li> <li>- minimum 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,</li> <li>- minimum 10 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków muzeów i bibliotek, - minimum 20 m.p. na 100 osób, 7 m.p. na 1 oddział (izbę lekcyjną) lub 25 m.p. na 100 zatrudnionych w budynkach szkół i instytucji badawczych,</li> <li>- minimum 15 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 100 miejsc użytkowych obiektów sportu i rekreacji,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków niewymienionych powyżej,</li> </ul> <p><b>Karta terenu nr 005 – 3 U-P</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 1 m.p. na lokal użytkowy,</li> <li>- minimum 10 m.p. na 100 stanowisk pracy w obiektach handlu hurtowego,</li> </ul>
--	---

	<p>produkcyjnych, bazach, składach i magazynach,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego lub 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych samodzielnych restauracji i barów,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków biurowych,</li> <li>- minimum 25 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży detalicznej lub 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych lub 18 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków handlowo-usługowych,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków łączności, dworców i terminali,</li> <li>- minimum 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,</li> <li>- minimum 10 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków muzeów i bibliotek,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 100 osób, 7 m.p. na 1 oddział (izbę lekcyjną) lub 25 m.p. na 100 zatrudnionych w budynkach szkół i instytucji badawczych,</li> <li>- minimum 15 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków szpitali i minimum 20 m.p. na 100 miejsc użytkowych obiektów sportu i rekreacji,</li> <li>- minimum 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków niewymienionych powyżej,</li> </ul> <p><b>1ZP, IE, 1 KDL, 2KDL, 1KDD, 1 KR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie ustala się</li> </ul> <p style="text-align: center;">Uchwała Nr XXXIX/782/21 Rady Miasta Opola z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu</p>
--	---

		<p>zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu</p> <p><b>2 MW, 3 MW</b></p> <p>- co najmniej 40% m.p. w garażach podziemnych wbudowanych w budynki mieszkalne, - na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,</p> <p><b>4 ZP, 5 ZP, 1 KDL, 3 KDD</b></p> <p>- nie ustala się</p> <p><b>5 MN</b></p> <p>- minimum 1 m.p. na lokal mieszkalny,</p> <p>- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach przybudowanych lub wbudowanych w budynki,</p> <p>- w garażach wolnostojących jedno- lub dwustanowiskowych</p>
<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Nie dotyczy</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Nie dotyczy</p>	

	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr X/162/24 Rady Miasta Opola z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej w Opolu  Uchwała Nr XXXIX/782/21 Rady Miasta Opola z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach	Na dzień sporządzenia prospektu

	<p>zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>informacyjnego przedsięwzięcia Zielona Sadyba budynek A  Deweloper nie znalazł wśród informacji publicznych o planowanych inwestycjach związanych w szczególności z budową lub rozbudową dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.  Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od 1 kwietnia 2020 w promieniu 1 km:</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Rozbiórka hali montażowej konstrukcji stalowej w granicach terenu. Organ decyzyjny: Prezydent Miasta Opole.  Data wydania decyzji: 2023-07-19  Numer decyzji: 240/23  Działki: 88/93  Numer wniosku: UAB.6741.29.2023.MB  Decyzja pozytywna  Adres: ul. Zielonogórska 3, Opole</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Zmniejszenie szerokości budynków nr 3 i 6 (z 19,84 m na 19,04 m)  Numer wniosku: AB.6740.478.2025.MiP  Adres: ul. Pomorska, Opole  Działki: 3765, 88/137, 88/136, 88/108, 88/102, 88/92, 3574  Numer decyzji: 400/2025  Data wydania decyzji: 2025-11-18</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: budowa sieci kablowej s.n. i n.n. wraz ze stacją transformatorową  Numer wniosku:</p>
--	---	--

	<p>UAB.6740.152.2023.SW          Adres: ul. Kamińskiego Harcmistrza Aleksandra, Opole          Działki: 88/165, 88/166, 88/132, 88/125, 88/72, 88/71, 88/70          Numer decyzji: 148/23          Data wydania decyzji: 2023-05-11</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: rozbiórka hali z częścią socjalną, dwóch budynków magazynowych oraz dwóch wiat Numer wniosku: UAB.6741.37.2023.MGM Adres: ul. Zielonogórska 3, Opole Działki: 88/93, 88/159 Numer decyzji: 349/23 Data wydania decyzji: 2023-10-17</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Budowa sieci kablowej s.n. i n.n. wraz z trzema stacjami transformatorowymi kontenerowymi 20/630 kva dla zasilania budynków mieszkalnych wielorodzinnych Numer wniosku: UAB.6740.123.2024.MiP Adres: ul. Zielonogórska, Opole Działki: 88/92, 88/102, 88/108, 98 Numer decyzji: 143/24 Data wydania decyzji: 2024-05-16</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z parkingiem, instalacją wody opadowej ze zbiornikiem retencyjnym, wiatą ogrodową w Opolu przy ulicy Pomorskiej/Zielonogórskiej na dz. nr 88/93, 88/158, 88/159 obręb Opole Numer wniosku: AB.6740.308.2025.WK Adres: ul. Pomorska, Opole Działki: 88/93, 88/159, 88/158 Numer decyzji: 301/2025</p>
--	--

	<p>Data wydania decyzji: 2025-08-26</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: budowa dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingiem i wykonanie kanalizacji deszczowej z przyłączem i zbiornikami retencyjnymi oraz rozbiórka trzech budynków przy ulicy Pomorskiej/Zielonogórskiej w Opolu Numer wniosku: UAB.6740.42.2024.MGM Adres: ul. Pomorska, Opole Działki: 88/137, 88/108, 88/136, 87/6, 88/92, 88/102, 98 Numer decyzji: 76/24 Data wydania decyzji: 2024-03-17</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: rozbiórkę budynku biurowego i zaplecza kontenerowego w Opolu przy ulicy harcmistrza Aleksandra Kamińskiego 12 Numer wniosku: AB.6741.39.2025.JP Adres: ul. Kamińskiego Harcmistrza Aleksandra 12, Opole Działki: 88/158, 88/93 Numer decyzji: 200/2025 Data wydania decyzji: 2025-06-09</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Rozbudowa sieci wod.-kan. dla zespołu budynków wielorodzinnych na granicy terenu Numer wniosku: UAB.6740.549.2022.JP Adres: ul. Pomorska, Opole Działki: 88/7, 88/71, 88/72, 96 Numer decyzji: 520/22 Data wydania decyzji: 2022-11-16</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Budowa instalacji fotowoltaicznej na dachu istniejącego budynku magazynowo - biurowego wraz z liniami kablowymi nn</p>
--	--

		<p>Numer wniosku: UAB.6740.163.2023.MB Adres: ul. Zielonogórska, Opole Działki: 88/172, 88/33, 98 Numer decyzji: 225/23 Data wydania decyzji: 2023-07-05</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Zmiana decyzji 413/22 dot. zmiany nawierzchni na tarasie, zmiany gabarytów garażu, kształtu budynku c , zmiany układu miejsc postojowych, zmiany kształtu schodów terenowych</p> <p>Numer wniosku: UAB.6740.268.2024.SW Adres: Opole Działki: 88/125 Numer decyzji: 261/24 Data wydania decyzji: 2024-08-19</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z parkingiem</p> <p>Numer wniosku: UAB.6740.414.2022.MK Adres: ul. Pomorska, Opole Działki: 88/125 Numer decyzji: 413/22 Data wydania decyzji: 2022-09-07</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Zmiana pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz parkingiem</p> <p>Numer wniosku: UAB.6740.187.2024.SW Adres: ul. Pomorska, Opole Działki: 88/125 Numer decyzji: 167/24 Data wydania decyzji: 2024-06-10</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa:</p>
--	--	--

	<p>Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 mw Numer wniosku: UAB.6740.111.2023.JaK Adres: ul. Zielonogórska, Opole Działki: 88/172 Numer decyzji: 165/23 Data wydania decyzji: 2023-05-22</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Budowa garażu 2-stanowiskowego z wiatą gospodarczą Numer wniosku: UAB.6740.174.2024.MiP Adres: ul. Zielonogórska 9, Opole Działki: 3156, 3157 Numer decyzji: 174/24 Data wydania decyzji: 2024-06-16</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Przebudowa i rozbudowa budynku jednorodzinnego z dwoma lokalami mieszkalnymi Numer wniosku: UAB.6740.798.2021.JP Adres: ul. Zielonogórska 9, Opole Działki: 24/4, 25/1 Numer decyzji: 798/21 Data wydania decyzji: 2021-11-03</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Rozbiórka hali remontów i hali produkcyjno-usługowej Numer wniosku: UAB.6741.62.2020.MiP Adres: ul. Zielonogórska 3, Opole Numer decyzji: 739/20 Data wydania decyzji: 2020-09-07</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: Rozbiórka suwnicy bramowej wraz z podtorzem oraz zadaszenia nad wejściem do budynku biurowego Numer wniosku: UAB.6741.35.2020.MK Adres: Opole</p>
--	--

	<p>Działki: 88/108, 88/137, 87/6          Numer decyzji: 336/20          Data wydania decyzji: 2020-05-11</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa:          Rozbiórka budynku socjalno-administracyjnego          Numer wniosku:          UAB.6741.93.2020.UW          Adres: Opole          Działki: 88/108          Numer decyzji: 924/20          Data wydania decyzji: 2020-11-23</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa:          Budowa pylonu reklamowego dla budynku handlowego          Numer wniosku:          UAB.6740.476.2020.MiP          Adres: ul. Kamińskiego Harcmistrza Aleksandra, Opole          Działki: 4/6          Numer decyzji: 538/20          Data wydania decyzji: 2020-07-05</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa:          Przebudowa części budynku magazynowo-administracyjnego wraz z niwelacją i przebudową przyległych terenów utwardzonych i studzienek kanalizacji deszczowej przy ulicy Zielonogórskiej 4 w Opolu na działce nr 88/33 k.m. 57 obręb Opole          Numer wniosku:          UAB.6740.653.2020.WK          Adres: ul. Chłodnicza 6, Opole          Działki: 88/33          Numer decyzji: 644/20          Data wydania decyzji: 2020-08-09</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa:          Przebudowa i remont pomieszczeń wraz z instalacjami w budynku magazynowo-administracyjnym          Numer wniosku:</p>
--	--

	<p>AB.6740.38.2025.MiP          Adres: ul. Zielonogórska 4, Opole          Działki: 88/33          Numer decyzji: 98/2025          Data wydania decyzji: 2025-03-13</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa:          Budowa kiosku kontenerowego          Numer wniosku:          UAB.6740.116.2021.JŚ          Adres: Opole Działki: 5/4          Numer decyzji: 485/21          Data wydania decyzji: 2021-07-13</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa: zmiana          decyzji nr 19/24 w zakresie budowy          basenu zewnętrznego o pow. 25,6          m/2 wraz z podziemnym          pomieszczeniu technicznym o pow.          29,2 m/3 Numer wniosku:          UAB.6740.333.2024.MK          Adres: Opole          Działki: 3086          Numer decyzji: 345/24           Data wydania decyzji: 2024-08-06</p> <p>- Decyzja pozytywna Nazwa:          Budowa budynku mieszkalnego          jednorodzinnego i budynku          gospodarczego wraz z budową          przyłącza wodociągowego,          kanalizacyjnego oraz zbiornika na          wody opadowe o pojemności 12m3          Numer wniosku:          UAB.6740.564.2023.MiP Adres: ul.          Kwiatkowskiego Eugeniusza, Opole          Działki: 3086, 3087          Numer decyzji: 19/24          Data wydania decyzji: 2024-01-17</p> <p>- Decyzja Prezydenta Miasta Opole          225/23 z dnia 06.07.2023 Nazwa:          Budowa instalacji fotowoltaicznej na          dachu istniejącego budynku          magazynowo - biurowego wraz z          liniami kablowymi nN.</p>
--	--

	<p>Nr działki ew. Obręb 166101_1.0103: działka nr AR_57.88/172, AR_57.88/33, AR_57.98. Szczegóły wniosku nr UAB.6740.163.2023.MB</p> <p>- Decyzja Prezydenta Miasta Opole 149/23 z dnia 12.05.2023 nazwa zamierzenia budowlanego: Zmiana decyzji Prezydenta Miasta Opola nr 68/22 z dn. 2022.02.10 [znak UAB.6740.37.2022.WK] udzielającej pozwolenia na rozbudowę i nadbudowę budynku usługowego z częścią noclegową przy ul. Zielonogórskiej 1 w Opolu</p> <p>Nr działki ew. Obręb 166101_1.0103: działka nr AR_57.88/87, AR_57.88/88, AR_57.88/89, AR_57.88/109. Szczegóły wniosk: UAB.6740.127.2023.WK</p> <p>- Decyzja Prezydenta Miasta Opole 68/22 z dnia 10.02.2022 Nazwa Rozbudowa i nadbudowa budynku usługowego z częścią noclegową przy ul. Zielonogórskiej 1 w Opolu na dz. nr 88/87, 88/88, 88/89, 88/109 k.m. 57 obręb OPOLE. Obręb 166101_1.0103: działka nr AR_57.88/87, AR_57.88/88, AR_57.88/89, AR_57.88/109. Szczegóły wniosku nr UAB.6740.127.2023.WK</p> <p>- Decyzja Prezydenta Miasta Opole nr 99/2026 z dnia 26.03.2026 Nazwa: Budowa kompleksu budynków na potrzeby Komendy Miejskiej Policji i Komendy Wojewódzkiej Policji oraz Centralnego Biura Zwalczenia Cyberprzestępczości.   Nr działki ew Obręb 166101_1.0073: działka nr 3177,</p>
--	--

		<p>3178. Szczegóły wniosku: nr AB.6740.564.2025.MiP</p> <p>- Decyzja Prezydenta Miasta Opole nr 400/2025 z dnia 19.11.2025 r., Nazwa: Zmniejszenie szerokości budynków nr 3 i 6 (z 19,84 m na 19,04 m).Obręb 166101_1.0103: działka nr 3574, 88/92, 88/102, 88/108, 88/136, 88/137, 3765. Szczegóły wniosku nr AB.6740.478.2025.MiP</p> <p>- Prezydenta Miasta Opole nr 312/24 z dnia 02.10.2024 r., Nazwa: Rozbiórka części budynku gospodarczego w Opolu przy ulicy Pomorskiej 8 na dz. nr 255/2 k. m. 56, obręb Opole Obręb 166101_1.0103: działka nr AR_56.255/2. Szczegóły wniosku nr UAB.6741.47.2024.WK</p> <p>- Prezydenta Miasta Opole nr 11/21 z dnia 11.01.2021 r., Nazwa: Budowa parkingu dla samochodów osobowych z drogami dojazdowymi wraz z odwodnieniem i oświetleniem w Opolu przy ulicy Pomorskiej. Nr działki ew. Obręb 166101_1.0103: działka nr AR_56.246/8, AR_56.246/9. Szczegóły wniosku: nr UAB.6740.1053.2020.AG</p>
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<p>Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od 1 stycznia 2022 r. w promieniu 1 km:</p> <p>- w dniu 26 stycznia 2024r., została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami</p>

	<p>podziemnymi wraz z parkingiem”, zlokalizowanego w Opolu przy ul. Zielonogórskiej (87/6, 88/108, 88/102, 88/92, 88/136, 88/137, k. m. 57, obręb Opole).</p> <p>Lokalizacja przedsięwzięcia: działka nr 87/6, 88/108, 88/102, 88/92, 88/136, 88/137, k. m. 57, obręb Opole. OŚR.6220.51.2023.MCH</p> <p>Link do Biuletynu Informacji Publicznej UM Opola:  <a href="https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_4504">https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_4504</a></p> <p>- w dniu 27 lipca 2022r., została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z parkingiem”, realizowanego na działce nr 88/125, am 57, obręb Opole.OŚR.6220.36.2022.MK</p> <p>- OŚR.6220.18.2024.MCH- Budowa zbiornika podziemnego na olej opałowy, napędowy i antyadhezyjny, o pojemności 100 m<sup>3</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Opolu przy ul. Wschodniej, działki nr 4007 i 4008 obręb 0073 Kolonia Gosławicka</p> <p>Link do Biuletynu Informacji Publicznej UM Opola:  <a href="https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_5234">https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_5234</a></p> <p>- OŚR.6220.98.2024.MCH – Wstawienie trzech zbiorników na olej opałowy lekki do istniejącego</p>
--	---

		<p>magazynu oleju, w należącym do Inwestora zakładzie zlokalizowanym w Opolu, przy ul. Chłodniczej 6.</p> <p>Link do Biuletynu Informacji Publicznej UM Opola:  <a href="https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_5929">https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_5929</a></p> <p>- zmiana decyzji nr OŚR.6220.51.2023.MCH z dnia 26.01.2024 r., o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z parkingiem”, zlokalizowanego w Opolu przy ul. Zielonogórskiej.</p> <p>Link do Biuletynu Informacji Publicznej UM Opola:  <a href="https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_6149">https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_6149</a></p> <p>- OŚR.6220.33.2025 MCH-Przebudowa wiaduktów drogowych nad ulicą Głogowską w Opolu” realizowaną na dz. nr. 1020, 1023, 1024, 1027, 1028, 1029, 1034 obręb Nowa Wieś Królewska oraz dz. nr. 88/13, 267/33, 273, obręb Opole</p> <p>Link do Biuletynu Informacji Publicznej UM Opola:  <a href="https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_6412">https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_6412</a></p>
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie odnotowano decyzji o obszarach ograniczonego użytkowania w promieniu 1 km.
	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	<p>Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydanych przez Prezydenta Miasta Opola dostępny w BIP Urzędu Miejskiego Opola:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Decyzja Prezydenta Miasta Opola nr 2/23 wydana w dniu 19.10.2023 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej ul. Pomorska (3KDD) wraz ze zjazdami do budynków wielorodzinnych ( 2 MW)</li> <li>- Obwieszczenie Wojewody Opolskiego o wydaniu decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie odcinka drogi publicznej kategorii wojewódzkiej nr 423 w kilometrze 0+571,44 do 1+495,71 w ramach inwestycji: „Nowe drogi/ ścieżki rowerowe w Opolu w zakresie opracowania dokumentacji projektowej drogi dla pieszych i rowerów wzdłuż ul. Częstochowskiej.” (IN.I.7820.6.2024.KD)</li> </ul>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km,

	lotniska użytku publicznego	dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji

		w zakresie infrastruktury dostępowej
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.
<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	<del>tak</del> *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydenta Miasta Opole Nr 301/2025 z dnia 27 sierpnia 2025 r., zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę obejmująca budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z parkingiem, instalacjami wody opadowej ze zbiornikiem retencyjnym, wiatą ogrodową w Opolu przy ulicy Pomorskiej/Zielonogórskiej na dz. 88/93, 88/158, 88/159 obręb Opole.  Zaświadczenie nr AB.6740.308.2025.WK z dnia 5 listopada 2025 r., potwierdzająca, ostateczność decyzji Prezydenta Miasta Opola nr 301/2025 z dnia 27 sierpnia 2025 r., stała się ostateczna w dniu 23.09.2025 r.,	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy na tym etapie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.	
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.),	Nie dotyczy. Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane w oparciu o pozwolenie na budowę	

\* Niepotrzebne skreślić.

<p>oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</p>		
<p>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</p>	<p>Nie dotyczy. Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane w oparciu o pozwolenie na budowę.</p>	
<p>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</p>	<p>Termin rozpoczęcia prac budowlanych nastąpiło: Budynek A 03.11.2025 r. Termin planowany zakończenia prac budowlanych: 30.06.2027 r., Termin planowany przeniesienia prawa własności: Budynek A 31.10.2027 r.</p>	
<p>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego</p>	<p>Liczba budynków</p>	<p>W ramach inwestycji powstaną 3 budynki. Prospekt informacyjny dotyczy budynku A</p>
	<p>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</p>	<p>W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanych będzie trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi wraz z parkingiem, instalacjami wody opadowej ze zbiornikiem retencyjnym, wiatą ogrodową. Minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi 9,4 metra. Najmniejsza odległość od budynków (budynek wielorodzinny) znajdujących się na sąsiednich działkach budowlanych od zachodniej strony wynosi więcej niż 42 metry dla części naziemnej. Od północy najmniejsza odległość 45 m Od zachodniej strony A i B- 9,4m (budynek B będzie realizowany jako zadanie nr 2) B i C – 40,2m (budynek C będzie</p>

		<p>realizowany jako zadanie nr 3)</p> <p>A i C – 40,2 m</p> <p>Budynek B i C będzie realizowany w ramach odrębnego zadania inwestycyjnego).</p>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Pomiar powierzchni Lokalu mieszkalnego zostanie dokonany po jego wybudowaniu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, przy zastosowaniu normy PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” i opisanymi poniżej zasadami:</p> <p>a) Powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (to jest z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>);</p> <p>b) Pomiar powierzchni wykonuje się na poziomie podłogi kondygnacji, w świetle wykończonych przegród budowlanych wewnętrznych lub zewnętrznych (czyli razem z tynkami i okładzinami);</p> <p>c) Do powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, do powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego nie są wliczane elementy nadające się do demontażu, to jest ścianki działowe.</p>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	<p>Środki własne-70%</p> <p>Środki powiernicze -30%</p>
	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>	<b>0,45%</b>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy w ING Banku Śląskim. Stronami umowy rachunku powierniczego są bank i posiadacz rachunku (deweloper). ING Bank jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez	

	<p>nabywców nowych mieszkań. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez nabywców nowych mieszkań - na podstawie odrębnych umów deweloperskich, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nowych mieszkań. Uruchomienie środków z tych rachunków następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu budowy, czego potwierdzeniem jest kontrola stanu budowy przez instytucję uprawnioną współpracującą w tym zakresie z ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach. Uruchomienie środków z ostatniego etapu następuje po kontroli stanu budowy i dostarczeniu umowy przenoszącej prawo własności na nabywcę. Koszty prowadzenia rachunku ponosi deweloper.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p><b>Etap I w wysokości 20 %.</b></p> <p>Opracowanie projektu budowlanego, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, wykonanie robót przygotowawczych tj. badania geologiczne, prace geodezyjne, tyczenie budynku, przygotowanie placu budowy, wykonanie palowania pod budynek, wykonanie chudego betonu. <b>Roboty zrealizowane.</b></p> <p><b>Etap II w wysokości 10 %.</b></p> <p>Wykonanie konstrukcji podziemia wraz ze stropem. <b>Termin realizacji 30.05.2026 r.</b></p> <p><b>Etap III w wysokości 10%.</b></p> <p>Wykonanie konstrukcji nadziemia do stropu nad II piętrzem włącznie. <b>Termin realizacji 30.08.2026 r.</b></p> <p><b>Etap IV w wysokości 10 %.</b></p> <p>Wykonanie konstrukcji nadziemia do stropodachu włącznie. <b>Termin realizacji 15.10.2026 r.</b></p>

	<p><b>Etap V w wysokości 10 %.</b></p> <p>Wykonanie montażu stolarki okiennej, izolacji przeciwwodnej stropodachu, ścianki działowe. <b>Termin realizacji 15.11.2026 r.</b></p> <p><b>Etap VI w wysokości 10%.</b></p> <p>Wykonanie instalacji podtynkowych (wszystkie kondygnacje) i tynków (parter, Ip. i IIp.) <b>Termin realizacji 15.12.2026 r.</b></p> <p><b>Etap VII w wysokości 10%.</b></p> <p>Wykonanie elewacji w zakresie izolacji termicznej, wykonanie instalacji podposadzkowych i posadzek. <b>Termin realizacji 15.03.2027 r.</b></p> <p><b>Etap VIII w wysokości 10%.</b></p> <p>Wykonanie wyprawy elewacyjnej, montaż balustrad, montaż stolarki drzwiowej, montaż windy. <b>Termin realizacji 30.04.2027 r.</b></p> <p><b>Etap IX w wysokości 10%.</b></p> <p>Wykonanie sieci i przyłączy, zagospodarowanie terenu, zakończenie wszystkich prac, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. <b>Termin realizacji 30.06.2027r.</b></p> <p><b>Umowy przenoszące własność 31.10.2027 r.</b></p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena lokalu mieszkalnego nie podlega waloryzacji w rozumieniu art. 358<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego ( Dz.U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zm.), jednakże zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego na cenę będą miały wpływ następujące czynniki:</p> <p>a) w przypadku zmiany stawki podatku VAT, w stosunku do obowiązującej w chwili zawarcia umowy. Zgodnie z §12 ust. 6 umowy w razie podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie stawki podatku VAT. Strony zgodnie ustalają, że Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, o którym mowa w zdaniu pierwszym, jeżeli w przypadku zmiany stawki podatku VAT, Deweloper obniży cenę przedmiotu Umowy, do kwoty odpowiadającej</p>

	<p>Cenie, uwzględniającą zmianę stawki podatku VAT, zaś zmiana, o której mowa w niniejszym ustępie nie wymaga aneksu do Umowy.</p> <p>b) w przypadku zmiany powierzchni lokalu. Strony dopuszczają możliwość nieznacznej – nie większej niż 2 (dwa) % - zmiany powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego i balkonu/tarasu z uwagi na rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne. W przypadku zmiany wielkości Lokalu i balkonu/tarasu w granicach określonych w ust. 1 powyżej zmiana nie wpłynie na zmianę Ceny. W przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu i balkonu/tarasu o więcej niż 2 (dwa) % Deweloper zwraca Nabywcy wynikłą z tego powodu różnicę w Cenie w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Umowy Ostatecznej. Nabywca ma prawo także odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o powykonawczej powierzchni Lokalu. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z powyższego prawa, Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie należności, jakie zostały uiszczone przez Nabywcę Deweloperowi na poczet Ceny niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy z tej przyczyny. W przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu i balkonu/tarasu o więcej niż 2 (dwa) % zmiana ta nie wpłynie na podwyższenie Ceny.</p> <p>Sposób wyliczenia ceny po waloryzacji wg. wzoru: Cena lokalu brutto = powierzchnia w m<sup>2</sup> x cena netto za 1 m<sup>2</sup> x (1 + nowa stawka VAT)</p>
--	---

**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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)**

<p>Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z</p>	<p>Zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:</p> <p>1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne</p>
--	--

<p>dnia 20 maja 2021 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do Prospektu Informacyjnego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej (<i>zmiany, które nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego lub załączniku do Prospektu Informacyjnego</i>),</p> <p>3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy,</p> <p>5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie określonym w Umowie,</p> <p>7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej (<i>w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia, Deweloper powinien zawrzeć umowę z innym bankiem lub inną kasą</i>),</p> <p>8) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie (<i>w przypadku ogłoszenia przez Bank upadłości, Deweloper zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oraz w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie</i>),</p> <p>9) w przypadku gdy 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,</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe.</p>
--	---

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) -dniowy termin na przeniesienie praw, wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, zgodnie z treścią § 20 ust. 1 Umowy.

3a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej (*Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono rachunek powierniczy, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy deweloperskiej, zaś w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi powyższego oświadczenia, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku*).

3b. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej (*tj. informacji o ogłoszeniu przez Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy upadłości*).

3c. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

3d. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia upływu terminu na usunięcie wady istotnej przez Dewelopera.

3e. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 11 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 21 (dwudziestu jeden) od dnia uzyskania opinii rzeczoznawcy budowlanego, potwierdzającej istnienie wady istotnej.

4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub

wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej (*roszczenie o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę*) i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczeń, o których mowa w ust. 6 powyżej.

8. W razie odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, zgodnie z art. 43 Ustawy deweloperskiej, warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę, na jego rzecz, następują zgodnie z art. 18 Ustawy Deweloperskiej, a mianowicie bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.

Ponadto w przypadku, gdy bank dokonał wypłaty części bądź całości środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na rzecz Dewelopera, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, warunki zwrotu przez Dewelopera tychże środków, są następujące:

a/ w razie odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie ust. 1, 2, 3, 3a-e niniejszego paragrafu (art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej), Deweloper zwraca Nabywcy wyżej wymienioną różnicę niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Nabywcy znany Deweloperowi chyba, że Nabywca pisemnie wskaże Deweloperowi inny rachunek bankowy,

b/ w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu (art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy

Deweloperskiej), Deweloper zwraca Nabywcy wyżej wymienioną różnicę niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na rachunek bankowy Nabywcy znany Deweloperowi, chyba, że Nabywca pisemnie wskaże Deweloperowi inny rachunek bankowy, zatrzymując zadatek, o którym mowa w § 11 Umowy oraz kwotę za nakłady poniesione na przywrócenie Lokalu do stanu uzgodnionego z projektem, gdy wprowadzono zmiany na indywidualne życzenie Nabywcy zgodnie z § 7 ust. 5 Umowy.

9. Zgodnie z art. 19 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku rozwiązania Umowy innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank wypłaci środki zgromadzone na tymże rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń.

10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.

#### Umowne prawo odstąpienia:

1. W przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu i balkonu/tarasu o więcej niż 2 (dwa) % Deweloper zwraca Nabywcy wynikłą z tego powodu różnicę w Cenie w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Umowy Ostatecznej. Nabywca ma prawo także odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o powykonawczej powierzchni Lokalu. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z powyższego prawa, Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie należności, jakie zostały uiszczone przez Nabywcę Deweloperowi na poczet Ceny niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy z tej przyczyny.

2. W razie podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie stawki podatku VAT. Strony zgodnie ustalają, że Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, o którym mowa w zdaniu pierwszym, jeżeli w przypadku zmiany stawki podatku VAT, Deweloper obniży cenę przedmiotu Umowy, do kwoty odpowiadającej Cenie, uwzględniającą zmianę stawki podatku VAT,

zaś zmiana, o której mowa w niniejszym ustępie nie wymaga aneksu do Umowy.

3. Odbiór Lokalu przez Nabywcę nastąpi w terminie 14 (czternastu) dni od zawiadomienia Nabywcy o wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, lecz nie wcześniej niż po uprawomocnieniu się tejże decyzji. W wypadku niestawienia się Nabywcy na pierwszy termin odbioru, o którym mowa w ust. 2 powyżej, niestawienie się przez Nabywcę w wyznaczonym pisemnie przez Dewelopera drugim terminie do odbioru Lokalu, upoważnia Dewelopera do odstąpienia od Umowy zgodnie z § 19 Umowy. Odstęp pomiędzy doręczeniem Nabywcy pierwszego i drugiego zawiadomienia w formie pisemnej nie może być krótszy niż 60 (sześćdziesiąt) dni.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **NIE DOTYCZY**

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej~~

ewidencji;

- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) ~~zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,~~
  - b) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

**Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej ma możliwość zapoznania się z ww. dokumentami w Biurze Dewelopera w Opolu przy ulicy Grunwaldzkiej 25 w Opolu.**

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach** [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Banku Śląski [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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 miesiące od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach** [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

**ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach korzysta ze znaków towarowych dostępnych na stronie: [www.ing.pl](http://www.ing.pl)**

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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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.

## CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... m <sup>2</sup>
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł/m <sup>2</sup>
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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<b>31 października 2027 r.,</b>

<p>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p><b>7 w tym:</b>  <b>1 kondygnacja podziemna</b>  <b>6 kondygnacji naziemnej</b></p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technologia wykonania: tradycyjna.</li> <li>• Płyta fundamentowa żelbetowa grubości 70 cm, z betonu wodoszczelnego.</li> <li>• Ściany konstrukcyjne części podziemnej żelbetowe, ściany konstrukcyjne części naziemnej murowane z bloczków silikatowych.</li> <li>• Stropy: nad częścią podziemną monolityczny, w części naziemnej sprężony gęstożebrowy lub prefabrykowany.</li> <li>• Dach płaski, zielony z izolacją termiczną ze styropianu, odprowadzenie wody za pomocą wpustów dachowych), kryty papą termozgrzewalną lub folią PCV.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klatka schodowa i szyby windowy wykonane w konstrukcji żelbetowej.</li> <li>• Balkony żelbetowe.</li> <li>• Komórki lokatorskie – ściany z bloczków silikatowych lub pustaków ceramicznych, ażurowe.</li> <li>• Strop garażowy ocieplony wełną mineralną według PT.</li> <li>• Izolacje cieplne i akustyczne poziome wykonane ze styropianu.</li> <li>• Elewacje budynku wykonane, cienkowarstwowym tynkiem.</li> <li>• Dodatkowym elementem dekoracyjnym będą płytki elastyczne imitujące klinkier.</li> </ul>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wykończenie ścian i sufitów – w częściach wspólnych budynku (ciągi komunikacyjne oraz pomieszczenia techniczne) ściany i sufity wykończone wysokiej jakości, trwałą farbą emulsyjną akrylową o podwyższonej odporności na ścieranie i zabrudzenia.</li> <li>• Podłogi / posadzki – w ciągach komunikacji poziomej i pionowej oraz w pomieszczeniach technicznych zastosowane zostaną płytki ceramiczne gresowe układane na elastycznym kleju.</li> <li>• W pomieszczeniach technicznych przewidziano posadzki betonowe wykończone płytkami.</li> <li>• Na balkonach i tarasach zastosowane zostaną wykonane posadzki balkonów</li> </ul>

		<p>wykonane jako szczelne, betonowe z możliwością wykończenia podłogą podniesioną w formie desek lub płytek na ruszcie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Posadzki w garażu – posadzka przemysłowa utwardzona powierzchniowo, miejsca parkingowe malowane, numerowane, wydzielone pasami.</li> <li>● Drzwi techniczne – systemowe drzwi stalowe o odporności ogniowej, montowane na stalowych ościeżnicach.</li> <li>● Brama garażowa – segmentowa z funkcją napowietrzania. Na pilota.</li> <li>● W garażach przewidziano wentylację mechaniczną oraz system detekcji tlenku węgla ze spalin samochodowych. Zjazd do garażu podgrzewany. W garażu mogą przechodzić instalacje m.in. wentylacji, kanalizacji, pożarowe, ogrzewania, woda i inne.</li> <li>● Komunikacja pionowa – ściany i sufity klatki schodowej malowane wysokiej jakości farbą akrylową o podwyższonej odporności na ścieranie i zabrudzenia. Balustrady wykończone metodą malowania proszkowego.</li> <li>● Windy – winda osobowa z napędem elektrycznym, od poziomu -1 do poziomu 6. Ściany kabiny wykończone panelami ze stali nierdzewnej, Przyłącza – wodociągowe, sanitarne, ciepłe, telekomunikacyjne oraz</li> </ul>
--	--	--

		<p>deszczowe.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalacje wentylacyjne i grzewcze – w mieszkaniach przewidziano wentylację grawitacyjną, natomiast w garażu podziemnym wentylację mechaniczną.</li> <li>• Tarasy-W lokalach mieszkalnych na parterze przewidziano funkcjonalne tarasy pokryte trawnikiem lub utwardzone. W mieszkaniach z ogródkiem zamontowany zostanie zewnętrzny punkt poboru wody.</li> <li>• Instalacje elektryczne i teletechniczne, widoedomofony.</li> <li>• Lokale mieszkalne wyposażone będą w domofony, skrzynki telekomunikacyjne oraz internetowe. Instalacja elektryczna zakończona przełącznikami, natomiast instalacja teletechniczna wyposażona w gniazda internetowe oraz telewizyjne. W mieszkaniu będą zamontowane gniazdko i kontakty.</li> <li>• Okna – Energooszczędne okna PCV z nawiewnikami, trzyszybowe, wyposażone w elektryczne rolety zewnętrzne sterowane lokalnie.</li> <li>• Stolarka okienna w częściach wspólnych aluminiowa.</li> <li>• Drzwi wejściowe do lokali– Drzwi o podwyższonej izolacyjności akustycznej <math>R'_{A1}</math> min. 37 dB. Zastosowane będą drzwi o klasie antywłamaniowości minimum</li> </ul>
--	--	---

		<p>RC2, wyposażone w bolce antywyważeniowe oraz wizjer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Drzwi wejściowe do budynku – aluminiowe, zgodnie z projektem, zamontowany odbój.</li> <li>● Balkony i balustrady – Balkony zaprojektowane jako żelbetowe. Posadzki balkonów wykonane jako szczelne, betonowe z możliwością wykończenia podłogą podniesioną w formie desek lub płytek na ruszcie. Pochwyty lub balustrady wykonane ze stali nierdzewnej, wypełnione szkłem. Oświetlenie balkonów i tarasów, gniazdo wtykowe- 1 sztuka</li> <li>● Dach zielony – zaprojektowano intensywny dach zielony.</li> <li>● Na każdej kondygnacji - dla każdego lokalu mieszkalnego przypisano indywidualną komórkę lokatorską wydzieloną systemowymi ściankami ażurowymi. Każda komórka wyposażona jest w jednofazowy punkt poboru energii elektrycznej.</li> <li>● Wózkownia- Na każdej kondygnacji zaprojektowano pomieszczenie wózkowni, zlokalizowane w pobliżu szybu windowego, z bezpośrednim dostępem z klatki schodowej.</li> </ul> <p><b>OTOCZENIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Drogi i chodniki – przewidziano chodniki z kostki</li> </ul>
--	--	---

		<p>betonowej, utwardzoną drogę dojazdową oraz miejsca parkingowe wykonane z kostki betonowej. Dojścia do klatki schodowej - kostka betonowa. Miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami oznaczone będą w kolorze niebieskim.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zieleń i mała architektura – Zaprojektowano plac zabaw oraz strefy rekreacyjne zlokalizowane wśród istniejących i nowo nasadzonych drzew. Dodatkowo przewidziano wiatę rekreacyjną oraz wiatę rowerową. Na osiedlu będą dwie stacje napraw rowerów.</li> <li>• Miejsce gromadzenia odpadów – przewidziano zamykane wiaty śmietnikowe.</li> </ul>
	Liczba lokali w budynku	60
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	<p>W budynku A – 24 miejsc garażowych,  W budynku D - 28 miejsc garażowych  38 miejsc postojowych zewnętrznych, w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych.  Hala nie jest przystosowana do parkowania pojazdów zasilanych LPG.</p>
	Dostępne media w budynku	<p>Woda (użytkowa i p.poż)</p> <p>Ciepło z węzła ciepłego podłączonego do miejskiej sieci ciepłowniczej</p> <p>Sieć telekomunikacyjna ( TV, Internet, Wideodomofon)</p> <p>Energia elektryczna</p>

		Kanalizacja sanitarna Kanalizacja deszczowa
	Dostęp do drogi publicznej	Do drogi publicznej ul. Pomorska oraz Zielonogórska
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<p><b>Budynek A, mieszkanie .....( oznaczenie robocze),</b></p> <p><b>Kondygnacja.....</b></p> <p><b>Strona świata .....</b></p> <p><i>Zgodnie z załącznikiem nr 1 będącym rzutem konkretnego lokalu mieszkalnego, wraz z opisem jego wymiarów, pomieszczeń, usytuowania mieszkania i rzutem całej kondygnacji.</i></p>	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Powierzchnia mieszkania: .... m<sup>2</sup></p> <p>Słownie:</p> <p>Układ pomieszczeń :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przedpokój:</li> <li>2. Łazienka:</li> <li>3. Kuchnia z salonem</li> <li>4. Pokój</li> </ol> <p>Balkon/taras</p> <p><b>Standard prac wykończeniowych:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściany działowe - Ścianki działowe będą wykonane jako ceramiczne, z betonu komórkowego lub silikatów.</li> <li>• Posadzki- W lokalach mieszkalnych wykonane zostaną posadzki cementowe z izolacją akustyczną oraz przeciwwilgociową, dostosowane do indywidualnego montażu okładzin podłogowych.</li> <li>• Tynki i okładziny – Ściany i sufity w lokalach mieszkalnych wykończone tynkami gipsowymi kategorii III. W łazienkach zastosowane zostaną tynki gipsowe na ścianach, wykończone na ostro i przygotowane pod montaż glazury na całej wysokości</li> </ul>	

	<p>pomieszczenia.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Instalacje wentylacyjne i grzewcze - W mieszkaniach przewidziano wentylację grawitacyjną. W mieszkaniach o powierzchni 51,93 m<sup>2</sup> w łazienkach wentylacja grawitacyjna wspomagana (wentylatorem wyciągowym). Lokale mieszkalne wyposażone będą w ogrzewanie podłogowe, zasilane z wężła cieplnego. Każde mieszkanie posiadać będzie indywidualną Mieszkaniową Stację Wymiennikową (Logotermę). W każdym lokalu przewidziano drabinkowy grzejnik łazienkowy. W lokalach mieszkalnych znajdujących się na parterze przewidziano zewnętrzny kran ze złączką do węża. W lokalach mieszkalnych przewidziano instalację elektryczną dostosowaną do montażu jednostki klimatyzacyjnej (zakup oraz montaż urządzeń klimatyzacyjnych po stronie Kupującego).</li><li>• Instalacja wodno-kanalizacyjna – Ciepła woda do mieszkań doprowadzona będzie z Mieszkaniowych Stacji Wymiennikowych. W pomieszczeniu technicznym znajdującym się w garażu przewidziano zestaw hydroforowy dla zapewnienia odpowiedniego ciśnienia dla instalacji w mieszkaniach.</li><li>• Instalacje elektryczne i teletechniczne, wideodomofony – Lokale mieszkalne wyposażone będą w wideodomofony, rozdzielnicę elektryczną oraz multimedialną. Instalacja elektryczna zakończona estetycznym osprzętem łączeniowym, natomiast instalacja teletechniczna zostanie wyposażona w gniazda internetowe oraz RTV.</li><li>• Okna – Energooszczędne okna PCV z nawiewnikami, trzyszybowe, wyposażone w elektryczne rolety zewnętrzne sterowane lokalnie. Kolorystyka stolarki okiennej od strony zewnętrznej zgodnie z projektem elewacji, wewnątrz okna koloru białego. Montaż wykonany w technologii tzw. „ciepłego montażu”. Przewidziano parapety wewnętrzne z konglomeratu, parapety zewnętrzne plastikowe lub blacha powlekana</li><li>• Drzwi wejściowe – Drzwi o podwyższonej izolacyjności akustycznej R'A1 min. 37 dB. Zastosowane będą drzwi o klasie antywłamaniowości minimum RC2, wyposażone w bolce antywyważeniowe oraz wizjer.</li><li>• Balkony i balustrady – Balkony zaprojektowane jako żelbetowe, z fasadową ścianą wykończoną od zewnątrz okładziną cegłopodobną, a od wewnątrz tynkiem zatartym na gładko. Pochwyty i balustrady wykonane ze stali nierdzewnej, wypełnione szkłem, podkreślające nowoczesny charakter inwestycji. Posadzki balkonów</li></ul>
--	--

	<p>wykonane jako szczelne, betonowe z możliwością wykończenia podłogą podniesioną w formie desek lub płytek na ruszcie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Podłogi / posadzki – W lokalach mieszkalnych wykonane zostaną starannie przygotowane posadzki cementowe z izolacją akustyczną oraz przeciwwilgociową, dostosowane do indywidualnego montażu okładzin podłogowych. Posadzki balkonów wykonane jako szczelne, betonowe z możliwością wykończenia podłogą podniesioną w formie desek lub płytek na ruszcie</li> <li>• Tarasy – W lokalach mieszkalnych na parterze przewidziano funkcjonalne tarasy pokryte trawnikiem, lub utwardzone.</li> </ul>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 31 października 2027 r.,
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	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 osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

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

<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

<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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz.1177 oraz 2026 r. poz. 27) 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

---

### Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).