

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:

1.07.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Prospekt Informacyjny Osiedle Leśnica Las w Krępicach



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Roman Jędrzejczyk Spółka Komandytowo-Akcyjna KRS 0000939872	
Adres	Adres siedziby: Wilków Wielki 36, 58-230 Niemcza Adres Biura Sprzedaży: ul. Bolesława Krzywoustego 1/1, 55-330 Wróblewice Adres Biura Sprzedaży: ul. Kasztanowa 33, 55-080 Smolec	
Numer NIP REGON	NIP: 882-213-93-08	REGON: 520694307
Numer telefonu	512 501 512	71 707 00 60
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@osiedle-smolec.pl	
Numer faksu	Brak;	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedla-sogo.pl/lesnica	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Jesteśmy spółką działającą, przede wszystkim na terenie województwa dolnośląskiego. Specjalizujemy się w budowie, sprzedaży oraz kupnie nieruchomości na własny rachunek. Na dzień sporządzenia prospektu „Osiedle Krzeptów” Spółka Komandytowo-Akcyjna Roman Jędrzejczyk oraz poprzednio prowadzona działalność gospodarcza „Sogo” Roman Jędrzejczyk, którą w drodze aportu całego przedsiębiorstwa w marcu 2022 Spółka przejęła, zrealizowała z dużym powodzeniem kilkanaście inwestycji pod Wrocławiem. Inwestycja pod nazwą „Osiedle Krzeptów” posiada już ukończoną sprzedaż 5-ciu budynków wielorodzinnych, łącznie 204 mieszkania. Pierwsze dwa budynki ukończyliśmy w lipcu 2019 roku, kolejny w styczniu 2020 roku, następne dwa budynki w sierpniu oraz ostatni grudniu 2021 roku.

Do jednej z większych naszych inwestycji, przystąpiliśmy we wrześniu 2011 roku, w podwrocławskich Wróblowicach, pod nazwą - Osiedle Lutynia. W ramach przedsięwzięcia zrealizowaliśmy kilka odrębnych inwestycji, między innymi budowę czterech budynków w zabudowie wielorodzinnej w kształcie szeregu (24 lokale posiadające indywidualny garaż, balkon oraz ogródek), czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (32 mieszkania w budynkach oznaczonych odpowiednio jako Etap V, Etap VI, Etap VII, Etap VIII). W kwietniu 2014 roku przystąpiliśmy do realizacji budowy kolejnych etapów Inwestycji - 200 mieszkań spełniających wymagania rządowego programu dopłat – Mieszkanie dla Młodych oznaczonych jako Etap IX, Etap X, Etap XI, Etap XII oraz Etap XIII. Kolejną zrealizowaną inwestycję we Wróblowicach, składającą się z 12 budynków wielorodzinnych (łącznie 321 mieszkań) pod nazwą „Osiedle Lutynia Mieszkania MDM przy Rondzie” ukończyliśmy w październiku 2022 r. Osiedle Lutynia posiada pełną infrastrukturę: sklepy, dwa przedszkola, w tym jeden wraz ze żłobkiem, restaurację, bazarek warzywny, fryzjer, gabinet kosmetyczny, miejsca parkingowe ogólnodostępne, chodniki, drogi wewnętrzne oraz zieleń.

Kolejne inwestycje, które są już zrealizowane przez Dewelopera to domy szeregowe, domy w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowa dwulokalowa w miejscowości Smolec. Pierwszą inwestycję deweloperską w miejscowości Smolec – domy szeregowe ukończyliśmy czerwcu 2016 roku. Pozostałe zrealizowane budynki, to zabudowa mieszkań w zabudowie dwulokalowej oraz domy w zabudowie szeregowej na ul. Kasztanowej i ul. Orzechowej, którą ukończyliśmy w 2020 r.

W chwili obecnej budujemy osiedle pod nazwą „Osiedle Leśnica Las” w bezpośrednim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w granicach administracyjnych miasta Wrocławia (551 hektarów) w miejscowości Krępsice. Pierwszy etap inwestycji składa się z 72 mieszkań w zabudowie dwulokalowej, o powierzchni 71,90 m² (mieszkanie na parterze) oraz o powierzchni 127,90 m² (mieszkanie na I piętrze dwupoziomowe). Każde z mieszkań ma swój wydzielony ogródek, dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Termin odbioru mieszkań zaplanowany jest na III kwartał 2023 r.

Kolejne budowy realizujemy w miejscowości Smolec przy ul. Leszczynowej i ul. Jagodowej pod nazwą „Osiedle Smolec – Domy Szeregowe”. Cała inwestycja składa się z 60 domów, każdy o powierzchni 101,00 m². Wszystkie domy zostały już wybudowane, w tym do użytku oddano już 36 domów. Jest to miejsce pełne spokoju i pozytywnej energii, enklawa wypoczynku w zielonej części Smolca.

Tuż obok domów szeregowych w Krzeptowie budujemy „Osiedle Smolec przy Lesie”. Inwestycja, to urocze wolnostojące domki w zabudowie dwulokalowej, gdzie każdy mieszkaniec może poczuć się jak we własnym domu. 62 domy w zabudowie dwulokalowej, gdzie łącznie znajdują się 124 mieszkania, zostały już wybudowane. Mieszkanie na parterze składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 78,25 m². Natomiast na I piętrze, mieszkanie jest dwupoziomowe, składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 140,15 m² w tym antresola 62,00 m². Każde mieszkanie ma jedno lub dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Każdy na parterze posiada ogródek oraz niektóre na piętrze I.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia w Wróblowicach – Etap I, II, III, IV Domy w zabudowie szeregowej



Adres	ETAP I: ul. Przyjazna 13 - 23, Wróblowice, działki nr 4/67, 4/68, 4/69, 4/70, 4/71, 4/72 ETAP II: ul. Przyjazna 1 - 11, Wróblowice, działki nr 4/73, 4/74, 4/75, 4/76, 4/77, 4/78 ETAP III: ul. Mieszka I 2 - 12, Wróblowice, działki nr 4/61, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66 ETAP IV: ul. Mieszka I 14 - 24, Wróblowice, działki nr 4/55, 4/56, 4/57, 4/58, 4/59, 4/60
Data rozpoczęcia	28.11.2011 r.,
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	dla Etapu I – 08.08.2013 r., dla Etapu II – 10.01.2014 r., dla Etapu III – 26.03.2015 r., dla Etapu IV – 26.03.2015 r.,

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia – Mieszkania MDM przy Rondzie



Adresy całej Inwestycji	Wróblewice: ul. Wodna 3, 5, 7, 9, 11 i 13, ul. Bolesława Krzywoustego 1, 3, 5, 5a, 7, 9 11, 13, 15 i 17, ul. Stefana Batorego od 1 do 18 i ul. Przyjazna 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 i 34.
Adres ostatnich dwóch budynków	Etap R7 Budynek Typ A – ul. Stefana Batorego 1, 3 i 5 Etap R7 Budynek Typ B – ul. Przyjazna 30, 32 i 34
Data rozpoczęcia całego Etapu	19.08.2015 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Etap R7 Budynek Typ A – 12.10.2022 r., Etap R7 Budynek Typ B – 03.08.2022 r.,

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia w Wróblowicach – Etap V, Etap VI, Etap VII, Etap VIII

Realizacja czterech budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej – 32 lokale



Adresy całej Inwestycji	ETAP V: - ul. Radosna 9 - 15, Wróblowice - działki nr 4/87, 4/88, 4/89, 4/90 ETAP VI: - ul. Przyjazna 1 - 7, Wróblowice - działki nr 4/91, 4/92, 4/93, 4/94 ETAP VII: - ul. Przyjazna 10 - 16, Wróblowice - działki nr 156/1, 156/2, 156/3, 156/4 ETAP VIII: - ul. Przyjazna 2 – 8, Wróblowice - działki nr 456/5, 156/6, 156/7, 156/8
Data rozpoczęcia	30.07.2013 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	dla Etapu V, VI – 09.07.2014 dla Etapu VII, VIII – 25.11.2014

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹	Etap I Osiedle Leśnica Las w Krępicach: - Krepice; Działka: 257/67
Numer księgi wieczystej	WR1S/00062501/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Brak;
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⁾	W otoczeniu inwestycji znajdują się tereny: Określone w dokumencie: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mrozów-rola i lasy” w gminie Miękinia (uchwała nr XXII/267/20)” 8ZL - teren lasów i zadrzewień Określone w dokumencie „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części obrębu Krępice (uchwała nr XXVII/236/17)”: 1M,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług Określone w dokumencie „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępice w gminie Miękinia część „H” (uchwała nr LIII/564/10)”: H.MW/MN 1 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza lub szeregowa. Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych, usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale wolnostojące, zajmujące maksymalnie 30% terenu, usługi komercyjne wbudowane w parterach budynków wielorodzinnych, usługi komercyjne wbudowane w budynkach jednorodzinnych, o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, dojazdy, dojścia, place, miejsca postojowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej. H.K(D) 1 do H.K(D) 3 – drogi dojazdowe, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe. H. ZL 1 do H.ZL2 – przeznaczenie podstawowe lasy H.ZLP 1 do H. ZLP2 – przeznaczenie podstawowe: dolesienia W pobliżu znajdują się tory kolejowe (500 metrów w linii prostej od granicy terenu inwestycji).

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

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	W opracowaniu, dostępny od 1.07.2026 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępice w gminie Miękinia część „H” (uchwała nr LIII/564/10)
	Miejscowy plan odbudowy	Nie występuje;
	Inne ⁴⁾	Brak;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa; Przeznaczenie uzupełniające: a) zieleni urządzonej, tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych, b) usługi nieuciążliwe realizowane jako wolnostojące, zajmujące maksymalnie 30% terenu, c) usługi komercyjne wbudowane w parterach budynków wielorodzinnych, d) usługi komercyjne wbudowane w budynkach jednorodzinnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, e) dojazdy, dojścia, place, miejsca postojowe, f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wielorodzinnej – 1,0,

⁴⁾ 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.

	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	Nie określono;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę wielorodzinną i zabudowę jednorodzinną szeregową maksymalnie do 50% powierzchni działek, a pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą maksymalnie 30% powierzchni działek,
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość nowobudowanej zabudowy wielorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu. Wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m. licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej oraz 50% w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych: a) zabudowa mieszkalna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, b) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 30m ² powierzchni użytkowej, c) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20m ² powierzchni użytkowej, d) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 5 łózek, e) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie, f) inne obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 30m ² powierzchni użytkowej;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW/MN obowiązują standardy akustyczne jak

		dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi; 2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych. 3. W odległości 5m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych obowiązuje zakaz zabudowy i grodzenia terenu. Zakaz ten nie obowiązuje w przypadku zarurowania, przełożenia lub likwidacji rowu, a także nie dotyczy istniejącej zabudowy. 4. Dopuszcza się zarurowanie lub przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. 5. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej oznaczonych symbolem literowym MW/MN, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie występują;
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na obszarze planu obowiązuje wymóg powiadamiania przez inwestora właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte badania wykopaliskowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego 1. Zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy. 2. Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych,

		zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu. 3. Dopuszcza się lokalizację reklam oraz obiektów małej architektury. Maksymalna powierzchnia tablic reklamowych nie może przekroczyć 6m². 4. Budynkom lokalizowanym wzdłuż tej samej pierzei ulicznej należy nadać jednolity układ dachów: a) dwuspadowych w układzie kalenicowym, b) dwuspadowych w układzie szczytowym, c) ciągu zabudowy z dachami wielospadowymi, warunek nie dotyczy zabudowy usługowej. 5. Budynki na działce budowlanej należy sytuować: a) równolegle lub prostopadle do granic działki lub osi drogi, b) w przypadku działki o nieregularnych granicach - tak, aby co najmniej jedna z zewnętrznych ścian konstrukcyjnych budynku była równoległa do jednej z granic działki. 6. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg -od H.K(D) 1 do H.K(D)3 – drogi dojazdowe: a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12m, b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, c) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną: 1) Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg i ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci; 2) Sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemnie, za

		wyjątkiem sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia; 3) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci. 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się - doprowadzenie wody z gminnej sieci wodociągowej. 3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się: 1) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci; 2) do czasu uruchomienia gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych, atestowanych bezodpływowych zbiornikach ścieków, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z systematycznym wywozem ścieków do punktu zlewnego ścieków, na warunkach uzgodnionych z jego zarządcą; 3) po podłączeniu budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej indywidualne bezodpływowe odbiorniki ścieków należy zlikwidować, a teren zrekultywować; 4) dopuszcza się lokalne oczyszczalnie ścieków na terenach oznaczonych symbolem MW/MN. 4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się: 1) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie, z zastrzeżeniem §6 ust. 4; 2) dla każdej nieruchomości ustala się obowiązek realizacji zbiorników retencyjnych na wodę opadową o pojemności 5m³ na każde 100m² utwardzonej bądź zabudowanej (łącznie) powierzchni działki; 3) dopuszcza się organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych, o
--	--	--

		których mowa w ust. 4. pkt 2 dla kilku nieruchomości; 4) dopuszcza się odprowadzenie nadwyżki wód opadowych, nie mieszczącej się w zbiornikach retencyjnych, o których mowa w pkt 2, do gminnej sieci kanalizacji deszczowej. 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: 1) dostawę energii elektrycznej z istniejących i planowanych sieci niskiego napięcia; 2) na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się rozbudowę sieci niskiego i średniego napięcia na działkach inwestorów, oraz lokalizowanie stacji transformatorowych; 3) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci. 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej. 7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni na terenach własnych inwestorów oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się lokalizowania elektrowni wiatrowych. 8. W zakresie telekomunikacji ustala się dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych. 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: 1) obowiązuje segregacja odpadów stałych; 2) wywóz odpadów na składowisko na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	1M,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług H.ZL1 - teren lasu H.ZL2 - teren lasu H.ZLP1 - teren dolesienia

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*		H.K(D)3 - teren drogi dojazdowej H.ZL2 - teren lasu 8ZL - teren lasów i zadrzewień 1R - teren rolniczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	1M,U - intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 3,5;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1M,U - udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
	Maksymalna wysokość zabudowy	1M,U - wysokość budynków nie może przekraczać: a) 15m w przypadku budynków z dachami stromymi, b) 12,5 m w przypadku budynków z dachami płaskimi; Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 10 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż: a) 30% w przypadku sytuowania budynków mieszkalnych, b) 15% w przypadku sytuowania budynków usługowych.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1M,U - W zakresie miejsc do parkowania ustala się: 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 2 miejsca postojowe na dom, wliczając w to garaż, b) dla zabudowy wielorodzinnej, co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, c) dla biur, gastronomii i handlu detalicznego mało powierzchniowego,

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

		obsługi turystyki, obiektów kultury, obiektów sportu i rekreacji, usług drobnych, obiektów wychowania i kształcenia, zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej, d) dla obiektów, w których powierzchnia użytkowa usług przekracza 100 m², na powierzchnię parkingów należy przeznaczyć dwukrotność tej powierzchni użytkowej; 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych. 3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 2.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy;
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy;
	forma architektoniczna	Nie dotyczy;
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy;
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy;
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy;
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy;
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy;
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy;

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy;
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy;
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy;
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy;
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części obrębu Krępice (uchwała nr XXVII/236/17) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego” Brzezina – ul. Zacisze” w gminie Miękinia (uchwała nr XLIII/522/22) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępice w gminie Miękinia część „D” (uchwała nr XXIII/264/12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Brzezina w gminie Miękinia dla części A (uchwała nr XXIV/269/12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części obrębu Wilkszyn w gminie Miękinia (uchwała nr XLIV/448/18) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Las Mokrzański we Wrocławiu UCHWAŁA NR IX/160/24 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej E - Zachód we Wrocławiu – plan w opracowaniu
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie występuje;

⁵⁾ 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.

	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie występuje;
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie występuje;
	Miejscowych planach odbudowy	Nie występuje;
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie występuje;
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie występuje;
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie występuje;
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie występuje;
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie występuje;

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 93/2020 z 6.02.2020 r. wydana przez Starostę Średzkiego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy, decyzja będzie dopiero po zakończeniu budowy Budynku;	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu;	Nie dotyczy;	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – 20.05.2020 r. Zakończenie – 30.09.2023 r.	
Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Nie dotyczy;	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	36
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy;
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar metrażu lokalu mieszkalnego został dokonany przez sprzedającego zgodnie z normą PN - ISO 9836:1997 przy użyciu dalmierza laserowego. Wg normy PN - ISO 9836:1997: - pomiar wykonywany na poziomie podłogi; - w stanie całkowicie wykończonym;	

* Niepotrzebne skreślić.

	- wnęk w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m2 nie dolicza się do powierzchni mieszkania; - powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) dolicza się do jego powierzchni (mieszkania), wykazując oddzielnie powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie); - dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m2; Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi, ale dzieli się ją na dwie części: - część o wysokości 190cm i więcej; - część o wysokości poniżej 190cm, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Nie dotyczy;
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy;
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (Nie dotyczy)	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* (Nie dotyczy)
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	Nie dotyczy;
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy;	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy;	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy;	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy;	
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		

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

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	
--	--

INNE INFORMACJE

Bank nie musi wyrażać zgody, ponieważ nie finansuje przedsięwzięcia deweloperskiego lub jego części, kredyt nie obciąża hipoteki mieszkań.
--

W siedzibie dewelopera istnieje możliwość zapoznania się z:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości2) kopią aktualnego wydruku z Krajowego Rejestru Sądowego3) kopią pozwolenia na budowę;4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata działalności – nie dotyczy5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatni rok działalności6) projektem budowlanym |
|--|

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena mieszkania brutto: zł Cena mieszkania netto: zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu brutto za 1 m² : zł/m²	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej lub jednej z tych umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje naziemne
	Technologia wykonania	Rozwiązania konstrukcyjne i technologiczno - materiałowe: • żelbetowe ławy fundamentowe, na chudym betonie; • ściany fundamentowe z bloczków betonowych izolowane przeciwwilgociowo, docieplone styropianem zabezpieczonym folią kubelkową; • ściany zewnętrzne –murowane gr. 24 cm (Silka gr 24 cm); • stropy: żelbetowy typu filigran; • ściany między lokalowe konstrukcyjne – murowane gr. 24 cm (Silka gr 24 cm akustyczne dylatacja styropian gr. 3 cm), wykończone tynkiem gipsowym; • ściany działowe wewnątrz lokalowe pomiędzy pomieszczeniami – murowane gr. 12 cm, wykończone tynkiem gipsowym maszynowym III kategorii, • posadzka jaskrawowa gr. min 5 cm, posadzka do indywidualnego wykończenie przez Nabywcę;
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie	• dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty

	wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	dachówką betonową, ocieplony wełną mineralną • elewacja: z izolacją termiczną styropian gr. 18 cm, wykończone tynkiem strukturalnym, • FRONT: Podjazdy i chodniki – kostka betonowa, boksy śmietnikowe ogrodzone otwarte; • TYŁ: ogrodzenie panelowe systemowe, słupki stalowe, ocynkowane, teren zniwelowany przygotowany do adaptacji przez Kupującego we własnym zakresie; • wentylacja grawitacyjna; • do każdego lokalu zamykany boks usytuowany pod schodami zewnętrznymi;
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	3
	Dostępne media w budynku	• woda do budynku zapewniona z sieci miejskiej poprzez przyłącze wody z wodomierzem zlokalizowanego w przedsionku lokalu; • instalacja elektryczna kompletna z wyłączeniem dostawy i montażu opraw oświetleniowych, gniazdek i włączników oraz kuchenki elektrycznej; • instalacja telewizyjna gniazdo RTV-SAT w salonie, okablowanie dla telewizji satelitarnej;
	Dostęp do drogi publicznej	Budynki 1- 6 posiadają dostęp do drogi publicznej. Budynki 7-18 nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Na działkach drogowych wewnętrznych obsługujących przedmiotową nieruchomość zostaną sprzedane udziały lub ustanowione zostaną służebności z chwilą podpisania aktu przenoszącego własność nieruchomości.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych

Dwa lokale mieszkalne umiejscowione w budynku mieszkalnym dwulokalowym w zabudowie bliźniaczej, oznaczonym jako Segment 10L Lokal 2 PIĘTRO Działka nr 257/67

LOKAL 10L2 Ul.Malinowa 13/2
PIĘTRO



Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa 71,90 m² w tym:									
	<table> <tr> <td>Salon z aneksem kuchennym</td><td>36,11 m²</td></tr> <tr> <td>Pokój</td><td>14,76 m²</td></tr> <tr> <td>Pokój</td><td>13,12 m²</td></tr> <tr> <td>Łazienka</td><td>5,13 m²</td></tr> <tr> <td>Wiatrołap</td><td>2,78 m²</td></tr> </table>	Salon z aneksem kuchennym	36,11 m ²	Pokój	14,76 m ²	Pokój	13,12 m ²	Łazienka	5,13 m ²	Wiatrołap
Salon z aneksem kuchennym	36,11 m ²									
Pokój	14,76 m ²									
Pokój	13,12 m ²									
Łazienka	5,13 m ²									
Wiatrołap	2,78 m ²									
	Standard prac wykończeniowych w lokalu - • instalacja elektryczna z wyłączeniem dostawy i montażu opraw oświetleniowych i kuchenki elektrycznej; • nabywca podpisuje indywidualną umowę na sprzedaż energii elektrycznej z dostawcą; Instalacje sanitarne: • przyłącze kanalizacji sanitarnej, podejścia z rur PCV pod odbiorniki rozprowadzane w warstwach izolacyjnych posadzki oraz w ścianach podtynkowo lub natynkowo, dopuszcza się ze względu na wymagane spadki możliwość wystawiania rur ponad poziom posadzki; • przyłącze wody; • zakup i montaż armatury i urządzeń sanitarnych po stronie Nabywcy; • wewnętrzna instalacja c.o. – pompa ciepła powietrze/woda; • na parterze i pierwszym piętrze – instalacja ogrzewania podłogowego; Standard wykończenia wnętrz: • okna i drzwi balkonowe PCV w kolorze: od wewnątrz białe o współczynniku przenikania ciepła dla okien i drzwi balkonowych $U_{max} = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$; • drzwi o wzmocnionej konstrukcji, z ościeżnicą wyposażoną w zabezpieczenie przeciwwyważeniowe, z doświetleniem o współczynniku przenikania ciepła dla drzwi zewnętrznych $U_{max} = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$; • parapety zewnętrzne; • parapety wewnętrzne - brak; • poddasze ocieplone wełną mineralną 200 mm; • w pomieszczeniach mieszkalnych i pomocniczych otwory drzwiowe przygotowane do indywidualnego montażu ościeżnic i drzwi przez Kupującego; • schody zewnętrzne żelbetowe wykończone powłoką antypoślizgową i zakończone kątownikiem narożnym; • balkony prefabrykowane; • barierki stalowe (balkony i schody zewnętrzne);									

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy;
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy;
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy;
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy;
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy;

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Rzut Mieszkania

Potwierdzam odbiór Prospektu informacyjnego oraz projektu umowy wraz załącznikami:

Segment 10L – Lokal 2;

.....