

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego:	01.12.2025 r.
--	---------------

Data sporządzenia prospektu: 01.12.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY - SJK Invest sp. z o.o.

ZADANIE INWESTYCYJNE NR 1

Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 wraz z instalacjami wewnętrznymi

W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacjami wewnętrznymi.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SJK Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, gmina Kraków, powiat Kraków, ul. Christo Botewa 6B/7B, 30-798 Kraków, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001153839	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby: ul. Christo Botewa 6B/B7 30-798 Kraków	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany (NIP) 6793321853	REGON, o ile taki posiada (REGON) 540855717
Numer telefonu.	+ 48 508 368 503	
Adres poczty elektronicznej	biuro@sjkinvest.pl	
Numer faksu	Nie dotyczy.	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sjkinvest.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

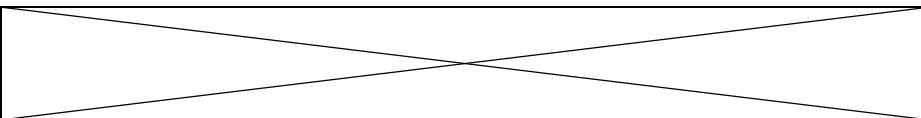
HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie). <u>Deweloper jest spółką celową powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego objętego niniejszym prospektem informacyjnym, wobec czego nie posiada własnych doświadczeń.</u>

Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	BRAK
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	BRAK
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	BRAK
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie toczy się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjne.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Ulica Lubocka 78, Kraków (województwo małopolskie, powiat Kraków, gmina Kraków). Działka ewidencyjna nr 175, obręb 12, Nowa Huta.
Nr księgi wieczystej	Dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 175 Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00702268/2 (dalej jako Nieruchomość).
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych lub wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	Nie dotyczy.

powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾



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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾

Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu zadania inwestycyjnego znajdują się:

- na północ - Kościół Najświętszego Serca Pana Jezusa w Krakowie - Luboczy;
- na południe – działka rolna nr 177;
- na wschód – działka nr 176/2 z zabudową jednorodzinną
- na zachód – działka nr 174 z zabudową jednorodzinną.

W dalszym sąsiedztwie:

- na zachód – budynki usługowe i przemysłowe (sklep spożywczy PSS Społem, przedsiębiorstwo Rewi Druty nawojowe).

Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się m. in. poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za wpływające na warunki życia lub potencjalnie uciążliwe:

- około 150 metrów na północ – stajnia koni „Tobiano”;
- około 250 metrów na południe – obszar tzw. Kombinatoru, w tym Kombinatoru Metalurgicznego Arcelor Mittal Poland S.A., stanowiącego zespół zakładów przemysłowych;
- około 300 metrów na południe – czynne tory kolejowe;
- około 450 metrów na wschód – Filia przedszkola samorządowego nr 63;
- około 550 metrów na wschód – serwis samochodowy „Fortax”;
- około 550 metrów na południowy-wschód – stajnia koni „Stajnia na Medal”;
- około 600 metrów na zachód – serwis samochodowy „Prestige Auto Serwis Gracjan Pietruszka”;
- około 1000 metrów na zachód - publiczne przedszkole „Małe Aniołki”.

Zgodnie ze Strategiczną mapą hałasu Krakowa z 2022 r. (dostęp: https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?config=config_halas_22.json)

wyznaczono następujące wskaźniki:

- dla hałasu drogowego:
 - dla ulicy Lubockiej: LDWN w przedziale: 75-80 dB; LN w przedziale:

	65-70 dB; - na terenie zadania inwestycyjnego: LDWN w przedziale: 50-70 dB; LN <70dB. – dla hałasu szynowego: - dla ulicy Lubockiej: LDWN < 50 dB; LN < 50 dB; - na terenie zadania inwestycyjnego: LDWN < 60 dB; LN <50 dB. – dla hałasu przemysłowego: - dla ulicy Lubockiej: LDWN < 50 dB; LN < 50 dB; - na terenie zadania inwestycyjnego: LDWN < 50 dB; LN <50 dB.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<i>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji;</i> Plan ogólny gminy Kraków nie został jeszcze uchwalony. W pierwszym kwartale 2025 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne nad propozycjami rozwiązań planu ogólnego. Do końca III kwartału 2025 r. plan ogólny powinien zostać przedstawiony radnym. Zgodnie z przyjętym harmonogramem plan ogólny powinien zostać uchwalony do końca 2025 r. Dla terenu Nieruchomości obowiązuje wciąż uchwała Rady Miasta Krakowa nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa" (dokument dostępny w ramach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa - https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub=uchwala&query=id%3D20321%26typ%3Du).
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie objętym zadaniem inwestycyjnym obowiązuje uchwała Rady Miasta Krakowa nr CIII/1384/10 z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Grębałów - Lubocza" (dalej jako „MPZP”). MPZP dostępny jest do pobrania na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa - https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=16401
	Miejscowy plan odbudowy	Zgodnie z informacją z dnia 12 maja 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Prezydenta Miasta Krakowa (znak: OR-06.1431.163.2025)

		miejscowy plan odbudowy, o którym mowa w art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2024 r. poz. 1190 z późn. zm.) nie został uchwalony ani nie jest planowany do uchwalenia.
	Inne ⁴⁾	Zgodnie z informacją z dnia 12 maja 2025 r., otrzymaną przez Dewelopera od Prezydenta Miasta Krakowa (znak: OR-06.1431.163.2025) na terenie objętym zadaniem inwestycyjnym brak jest obiektów i układów urbanistycznych wpisanych do rejestru zabytków, a także obszarów uznanych za pomniki historii i parki kulturowe. Zgodnie z informacją z dnia 20 maja 2025 r. otrzymaną przez Dewelopera od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków (znak: RD.1331.11.2025.AT) na Nieruchomości nie występuje żaden obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa małopolskiego indywidualną decyzją, a także nie występuje obszar układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków. Natomiast w promieniu 1 km od Nieruchomości znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz strefa nadzoru archeologicznego. Ponadto, zgodnie z informacją z dnia 27 maja 2025 r. otrzymaną przez Dewelopera od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Krakowie (znak: ZS.402.235.2025.PD) teren objęty zadaniem inwestycyjnym, jak i promień 1 km dookoła niego, nie jest częścią ustanowionych form ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), a także nie figuruje w rejestrze bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym na podstawie art. 26a ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. 2020 r. poz. 2187) oraz rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi prowadzonym na podstawie art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDD - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak tego rodzaju wskaźników w obowiązującym MPZP. Obowiązuje maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak tego rodzaju wskaźników w obowiązującym MPZP. Obowiązuje maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Obowiązuje maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%. Ponadto, powierzchnia nowo wydzielonych działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie powinna być mniejsza niż 600 m²; przy zabudowie bliźniaczej nie powinna być mniejsza niż 450 m²; minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 16 m, dla zabudowy bliźniaczej 12 m.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,5 m, a wysokość pozostałych budynków nie może przekraczać 6 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NA terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN1a, MN2, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, oraz dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach MU1 i MU2 – 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 mieszkanie.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się: zachowanie wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej określonych dla poszczególnych terenów; zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których wymagane jest sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko, wg przepisów

		odrębnych, za wyjątkiem: sieci infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych oraz związanych z nimi urządzeń; 3. obowiązuje utrzymanie urządzeń wodnych polegające na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji; należy zachować dotychczasową funkcję urządzeń wodnych; 4. zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej; 5. zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne i przeciwpowodziowe, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej; 6. budowa obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich przebudowa i remonty nie może doprowadzić do przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych oraz powinna zapewniać zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego; 7. w terenach o złożonych warunkach gruntowych obejmujących cały obszar MPZP – przy realizacji inwestycji kubaturowych nakłada się obowiązki ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu: 1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN1a, MN2 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych; 2. dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU1 i MU2 oraz w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach zabudowy usługowej U2 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo –
--	--	--

		usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych; 3. dla terenów zabudowy usługowej – usługi publiczne UP1, UP2 jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów odrębnych; 4. dla terenów sportu i rekreacji US1, US2, US3 jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w rozumieniu przepisów odrębnych. Ustala się nakaz, aby nowoprojektowane budynki mieszkalne powstające w strefie ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego były wyposażone w skuteczne zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. W celu ochrony pomników przyrody określa się i wskazuje na Rysunku MPZP – pomniki przyrody: 1. 8 lip drobnolistnych <i>Tilia cordata</i> ustanowionych rozporządzeniem Nr 14/02 Wojewody Małopolskiego z dnia 31 stycznia 2002 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa małopolskiego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 22, poz. 431) rosnących na działce nr 235, obręb 11 Nowa Huta, nr rejestru 14/IV/3; 2. wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i>, ustanowiony rozporządzeniem Nr 14/02 Wojewody Małopolskiego z dnia 31 stycznia 2002 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa małopolskiego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 22, poz. 431) rosnących na działce nr 223/1, obręb 11 Nowa Huta, nr rejestru 14/IV/6; 3. Ochrona pomników przyrody wymienionych w pkt 1 i 2 powyżej polega na wprowadzeniu następujących zakazów: a) niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu, b) uszkodzania lub zanieczyszczania gleby, c) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
--	--	---

		d) zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego, e) wznoszenia budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu. W celu ochrony dziko występujących roślin objętych ochroną określa się i wskazuje na rysunku MPZP – stanowiska roślin objętych ochroną prawną: 1. Ochroną objęte są zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. 04.168.1764) gatunki objęte ochroną częściową: kalina koralowa <i>Viburnum opulus</i> oraz Wilżyna wszystkie gatunki – <i>Ononis</i> sp.; 2. Zasady ochrony ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi. W celu ochrony dziko występujących gatunków zwierząt objętych ochroną gatunkową określa się i wskazuje na rysunku MPZP – stanowisko zwierząt objętych ochroną. 1. Ochroną objęte są zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. 04.220.2237) następujące gatunki: wiewiórka pospolita <i>Sciurus vulgaris</i>, dzięcioły <i>Picidea</i>, występujące na terenie ZP2; 2. Zasady ochrony ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi. W celu ochrony ujęcia wody podziemnej określa się i wskazuje na rysunku MPZP strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej tzw. „Pasa A” Kombinatu Metalurgicznego Arcelor Mittal Poland S.A. 1. W celu ochrony ujęcia wody podziemnej określa się i wskazuje na rysunku MPZP strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej tzw. „Pasa D” (Strefa „B”) Kombinatu
--	--	---

		Metalurgicznego Arcelor Mittal Poland S.A; 2. W celu ochrony ujęcia wody podziemnej określa się i wskazuje na rysunku MPZP strefę ochrony bezpośredniej studni POD-1 i POD-3. 3. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie – znak OS.III.6210-1-3/97 z dnia 17.11.1997 r. a) wprowadzania do wód powierzchniowych i do ziemi ścieków nienależycie oczyszczonych; b) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych; c) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu; d) lokalizowania stacji paliw bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem; e) lokalizowania wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych; f) lokalizowania wysypisk odpadów komunalnych i przemysłowych bez uszczelnienia dna i prawidłowego zagospodarowania odcieku; g) mycia pojazdów mechanicznych w ciekach wodnych i w pasie o szerokości 30 m od ich brzegów; h) gromadzenia odpadów na brzegach i w korytach cieków; i) lokalizowania zakładów produkujących chemikalia lub produkty chemiczne na terenach nie objętych kanalizacją miejską; j) lokalizowania zakładów produkujących chemikalia lub produkty chemiczne na terenach nie objętych kanalizacją miejską; k) lokalizowania browarów, gorzelni i słodowni na terenach nie objętych
--	--	--

		kanalizacją miejską; l) lokalizowania garbarni i farbiarni na terenach nie objętych kanalizacją miejską; m) stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania i wymienione w wykazie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej; n) lokalizowania ferm chowu zwierząt; o) lokalizowania nowych ujęć wody; p) wykonywania głębokich wykopów ziemnych wymagających prowadzenia prac odwodnieniowych. 4. W obrębie strefy, o której mowa w punkcie 2) powyżej obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie – znak OS.III.6210-1-9/98 z dnia 27.04.1998 r.: a) wprowadzania do wód powierzchniowych i do ziemi ścieków nieoczyszczonych; b) stosowania chemicznych środków ochrony roślin innych niż dozwolone do stosowania i wymienione w wykazie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej; c) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych. 5. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 3 obowiązują zakazy i nakazy określone w art.53 ustawy Prawo wodne. Na podstawie przepisów odrębnych na rysunku MPZP określone zostały strefy ochrony sanitarnej terenów cmentarza – Cs1 i Cs2, o zasięgu 50 m i 150 m, w których obowiązują odpowiednio następujące ograniczenia: 1. odległości do 150 m (strefa sanitarna 150 m) – zakaz lokalizacji: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien i innych urządzeń służących do
--	--	---

		czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych – nie posiadających podłączenia do sieci wodociągowej; 2. odległość, o której mowa w pkt 1 może zostać zmniejszona do 50 m (strefa sanitarna 50 m) pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak tego rodzaju wymagań w obowiązującym MPZP.

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

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

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W celu ochrony zabytków wskazuje się na rysunku MPZP: 1. obiekt wpisany do rejestru zabytków i obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej - Fort Pancerny 49 ¼ Grębałów, nr. rej. A- 801 z dnia 09.03.1989 r., składający się z: a) budynku koszar połączonego z poterną z kaponierą; b) tradytora; c) wału ziemnego z fosą; d) przedstoku;
--	---	--

	e) parowu przecinającego stok fortu; f) ziemnych stanowisk broni przeciwlotniczej na stoku prawego barku fortu i na przedstoku, zachowane elementy pancerne; g) starodrzewu pokrywającego fort, drogi fortecznej z zadrzewieniami i słupów bramy ogrodzenia fortu. 2. Obiekt wpisany do rejestru zabytków - figura N. M. Panny Niepokalanie Poczętej; B-557; ul. Grębałowska, skwer, początek XX w. 3. Dla obiektów, o których mowa w pkt 1) ustala się: a) ochronę i konserwację budowli fortecznych i wałów ziemnych oraz zieleni fortów; b) zakaz budowy nowych obiektów i urządzeń oraz nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących za wyjątkiem rekonstrukcji i uzupełnień układu i substancji architektonicznej, dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji fortu; c) zakaz wycinania drzew i krzewów z wyjątkiem niezbędnych cięć pielęgnacyjnych; d) zakaz przekształceń bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych; e) wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniom z właściwymi służbami konserwatorskimi. 4. Dla obiektu, o którym mowa w pkt 2) ustala się: a) ochronę i konserwację figury; b) zakaz przekształceń bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych; c) wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniom z właściwymi służbami
--	---

		konserwatorskimi; 5. W celu ochrony zabytkowych wskazuje się na rysunku MPZP obiekty wpisane gminnej do ewidencji zabytków podlegające ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów szczególnych i inne obiekty zabytkowe. Należą do nich: • zabudowa mieszkalna a) chałupa drewniana, ul. Grębałowska 11, początek XX w.; b) chałupa drewniana, ul. Grębałowska 25, 1918 r.; c) chałupa drewniana, ul. Lubocka 16, 1918 r.; d) chałupa drewniana, ul. Lubocka 17, 1918 r.; e) chałupa drewniana, ul. Lubocka 25, 1918 r.; f) chałupa drewniana, ul. Lubocka 35, 1918 r.; g) chałupa drewniana, ul. Lubocka 46, 1833 r.; h) chałupa drewniana, ul. Lubocka 47, 1918 r.; i) chałupa drewniana, ul. Lubocka 64, 1918 r.; j) chałupa drewniana, ul. Lubocka 68, 1918 r.; k) chałupa drewniana, ul. Lubocka 81, 1920 r.; l) chałupa drewniana, ul. Lubocka 82, lata 1918-1920; m) chałupa drewniana, ul. Lubocka 87, ok. 1900 r.; n) chałupa drewniana, ul. Lubocka 89, ok. 1900-1914 r.; o) chałupa drewniana, ul. Lubocka 121, 1918 r.; • architektura rezydencjonalna: dwór na Folwarku Norbertanek w Luboczy (obok
--	--	--

		klasztor Norbartanek), ul. Niewielka 2, ok. połowa XIX w.; a) ul. Lubocka 33 - w ogródku, figura z krzyżem, 1900 r., eklektyczny; b) ul. Lubocka - kaplica naprzeciw nr 61 (d. nawsie), kaplica w Luboczy; 1968 r.; c) ul. Lubocka skwer/ ul. Łuczanowicka skwer, krzyż przydrożny, 1861 r.; d) ul. Darwina Karola skrzyżowanie dróg/ ul. Lubocka skrzyżowanie dróg, kapliczka słupowa, 2 połowa XIX w.; e) ul. Grębałowska (kapliczka)/ Studzienna (kapliczka); kapliczka słupowo-wnętkowa; 1868 r.; f) ul. Grębałowska 5- w ogródku; figura z krzyżem; 1955 r.; 6. Dla w/w obiektów ustanawia się: a) zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych; b) zakaz przekształceń obiektów i ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych; c) zakaz przekształceń obiektów i ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych; d) zachowanie historycznych układów dróg - ulice Grębałowska i Lubocka oraz skali i charakteru zabudowy tych ulic. 7. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych wskazuje się strefy nadzoru archeologicznego oraz stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku MPZP. Należą do nich: • Kraków - Nowa Huta 52, 52 A (AZP 102 - 58;21). a) ślad osadnictwa z okresu neolitu (kultura lendzielska); b) osada z epoki neolitu (kultura ceramiki promienistej);
--	--	---

		c) ślad osadnictwa z okresu neolitu (kultura ceramiki sznurowej); d) ślad osadnictwa z wczesnego okresu epoki brązu. • Kraków - Nowa Huta 95 (AZP 101 - 58;51): ślad osadnictwa z okresu średniowiecza. • Kraków - Nowa Huta 97 (AZP 101 - 58;53): ślad osadnictwa z okresu neolitu. • Kraków - Nowa Huta 126 (AZP 102 - 58): osada z okresu późnorzymskiego. 8. Wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w zasięgu granicy strefy nadzoru archeologicznego, rejonów stanowisk archeologicznych oraz terenów objętych wpisem do rejestru zabytków inwestorzy powinni obligatoryjnie wyprzedzająco uzgadniać z właściwymi służbami konserwatorskimi.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak wymagań dotyczących ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w obowiązującym MPZP.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. W zakresie obsługi komunikacyjnej wyznacza się: a) układ dróg publicznych: głównych ruchu przyspieszonego KDGP, głównych KDG, zbiorczych KDZ, lokalnych KDL1 i KDL2, dojazdowych KDD oraz dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2 i wydzielonych publicznych ciągów pieszych KX, b) tereny obsługi komunikacji KU. 2. Ustala się szerokości linii rozgraniczających: a) dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku MPZP KDGP, zgodnie z rysunkiem MPZP; b) dla dróg oznaczonych na rysunku MPZP, publicznych oznaczonych na rysunku MPZP symbolami KDZ, KDL1, KDL2, KDD i wewnętrznych KDW1, KDW2 oraz

		wydzielonych publicznych ciągów pieszych KX zgodnie z rysunkiem MPZP; 3. W celu zapewnienia ochrony przed uciążliwością komunikacyjną wyznacza się na rysunku MPZP nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych, określające minimalne odległości lokalizacji nowych budynków. 4. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zakazuje się budowy ogrodzeń. 5. Układ drogowy może być uzupełniany o niepubliczne drogi wewnętrzne nie wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku MPZP. 6. Drogi wewnętrzne nie wyznaczone w MPZP, należy zaprojektować o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych. 7. Za zgodne z MPZP uznaje się wyznaczenie i realizację tras rowerowych na całym obszarze objętym ustaleniami MPZP. Ustala się następujące zasady ich wyznaczania: a) w terenach zabudowy trasy rowerowe mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, z uwzględnieniem warunków określonych w MPZP dla tych terenów; b) w terenach rolnych trasy rowerowe mogą być wyznaczane w oparciu o istniejący układ dróg polnych. 8. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej: a) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN1a, MN2, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, oraz dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach MU1 i MU2 – 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 mieszkanie; b) terenach zabudowy usługowej U1, U2,
--	--	---

		U6, w terenach zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej P1, P2 – 4 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej oraz 4 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych; c) w terenach zabudowy U3, U4, U5, U7 – 2 miejsca postojowe; d) w terenach zabudowy usługowej – usługi publiczne UP1 – 8 miejsc postojowych, UP2 – 2 miejsca postojowe, UP3 – 10 miejsc postojowych; e) w terenach sportu i rekreacji US2 – 15 m.p., US3 – 20 m.p. 9. Realizacja ustaleń MPZP w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym z dysfunkcją wzroku – w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne, a także na nie wydzielonych w MPZP dojazdach, dojściach pieszych i drogach rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób niepełnosprawnych i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania 10. Dojazdy pożarowe powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę: a) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy mają zostać

		uzbrojone w miejską sieć wodociągową zapewniającą wszystkim mieszkańcom jak i pozostałym odbiorcom dostawę wody w sposób ciągły i niezawodny, o wymaganym ciśnieniu i ilości oraz o odpowiedniej jakości, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; b) obowiązuje system zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i dotychczasowe powiązania z układem zewnętrznym; c) utrzymuje się istniejące miejskie sieci wodociągowe, w skład których wchodzi: • wodociąg $\phi 300$ mm i $\phi 225$ mm w ul. Lubockiej; • wodociąg $\phi 200$ mm w ul. Łuczanowskiej oraz w części ul. Grębałowskiej, Geodetów i Kantorowskiej; • przewody wodociągowe $\phi 100$ mm i $\phi 110$ mm przebiegające wzdłuż następujących ulic: Rowida, Łazowej, Burzowej, Twardego, Stokowej, Studziennej, Stefczyka, Pomykany, Łackiej, Obwodowej, Stycznej, Głębinowej, Przemiarki, Folwarcznej, Kaczyńskiego, Luborzyckiej, Kamberskiego, Korohody, Freege'go, Darwina, a także w części ulic: Grębałowskiej, Geodetów i Kantorowskiej oraz w ulicach bocznych; d) głównym źródłem zasilania w wodę jest wodociąg DN 400 mm w ulicy Architektów (poza terenem MPZP) oraz wodociąg DN 300 mm w ulicy Kocmyrzowskiej (planowany do przebudowy ze zmianą średnicy na DN 400 mm i DN 300 mm), pracujące w strefie wodociągowej zbiornika „Krzesławice Górne” o rzędnej linii ciśnień wynoszącej 273,00 m n.p.m.;
--	--	---

		e) na obszarze położonym w obrębie terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej tzw. „Pasa A” Kombinatu Metalurgicznego Mittal Steel Poland, zgodnie z ustaleniami §15 obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie – znak OS.III.6210-1-3/97 z dnia 17.11.1997 r.; f) w części wschodniej na obszarze położonym w obrębie terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej tzw. „Pasa D” strefa „B” Kombinatu Metalurgicznego Mittal Steel Poland, zgodnie z ustaleniami §15 obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie – znak OS.III.6210-1-9/98 z dnia 27.04.1998 roku; g) utrzymuje się istniejący teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku MPZP symbolem W, w skład którego wchodzi dwie studnie: POD-1 i POD-3, które wraz ze strefami ochrony bezpośredniej zlokalizowane są na działce nr 29 obr. 13. Decyzjami Prezydenta Miasta Krakowa: znak GO-10.II.62100-26/05 z dnia 25 XI 2005 r. udzielono pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych, natomiast decyzją znak: GO-03- 2.6217-8.020-10/99 z dnia 19.04.2000 r. ustalono teren ochrony bezpośredniej dla studni POD-1 i zbiornika wyrównawczego w kształcie trapezu o wymiarach 30 x 22 x 33 x 7 m, a dla studni POD-3 o wymiarach 18 x 5 x 15 x 5 m. Tereny stref mają być ogrodzone, zagospodarowane zielenią i oznakowane tablicami informacyjnymi. W strefie ochrony bezpośredniej obowiązują zakazy i nakazy określone w art. 53 ustawy Prawo wodne; h) dla zabudowy położonej w strefie wodociągowej zbiornika „Krzestawice Górne” obowiązuje rozbudowa przewodów wodociągowych w
--	--	---

		dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu i w oparciu o wymieniony w pkt. 3 i 4 system; i) dla zabudowy istniejącej i planowanej w części północnej obszaru, położonej poza strefą wodociągową zbiornika „Krzyszów Górny” przewiduje się jako możliwe rozwiązania sprzedaż wody z gminy Kocmyrzów-Luborzyca lub zasilanie w wodę od strony Łuczanowic; j) ustala się wyprzedzającą lub równoległą rozbudowę sieci wodociągowej w stosunku do realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy oraz przebudowę systemu stosownie do potrzeb; k) doprowadzenie wody do poszczególnych grup odbiorców lub odbiorców indywidualnych nastąpi głównie poprzez budowę przewodów wodociągowych o średnicach 100÷160 mm; l) nowe przewody wodociągowe mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających ulic jest możliwe poza jezdnią istniejącą lub projektowaną na warunkach określonych przez zarządcę drogi; m) według zarządcy systemu zaopatrzenia w wodę dla rurociągu o średnicy do 300 mm winna być zachowana bezpieczna odległość od krawędzi przewodu do zabudowy o szerokości 3,0 m oraz należy pozostawić ochronny pas terenu wzdłuż wodociągów, bez obiektów małej architektury i zadrzewienia o szerokości 1,0 m, licząc od krawędzi przewodu po każdej z jego stron; n) dopuszcza się odstąpienie od założeń podanych w pkt 13, na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków
--	--	--

		w przepisach prawa miejscowego; o) na terenach nieuzbrojonych w miejską sieć wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych; p) obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej. 2. W zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych. 3. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych. a) głównym odbiornikiem ścieków sanitarnych z obszaru objętego MPZP są poprzez kanalizację w ulicy Darwina i Wąwozowej kolektory Dłubni. Przedmiotowy teren znajduje się w zlewni kolektora F i oczyszczalni ścieków Kujawy; b) utrzymuje się istniejące miejskie sieci kanalizacyjne, w skład których wchodzi • kanały sanitarne $\phi 300$ mm przebiegające wzdłuż następujących ulic: Grębałowska, Burzowa, Łazowa, Styczna, Jubileuszowa, Obwodowa, Kantorowicka, Geodetów, Twardego, Przymiarki, Stuzienna, Stokowa, Folwarczna, Stefczyka oraz częściowo w ulicy Lubockiej i Darwina; • kanały sanitarne $\phi 250$ mm w ulicach: Luborzyckiej i Łąckiej;
--	--	--

		• kanały sanitarne $\phi 225$ mm w ulicach: Freege'go, Korohody, Kamberskiego, Płaskiej, Kaczyńskiego, Kirchmajera, Głębinowej, Pomykany i Bożywoja; c) utrzymuje się istniejącą pompownię ścieków przy ulicy Burzowej, zlokalizowaną na działce nr 163/1 obr. 12 oraz kanał sanitarny ciśnieniowy $\phi 160$ mm przebiegający wzdłuż południowej granicy obszaru do ulicy Darwina; d) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy objęte niniejszym MPZP mają zostać uzbrojone w miejskie sieci kanalizacji sanitarnej, modernizowane i rozbudowywane stosownie do potrzeb; e) rozbudowa kanalizacji sanitarnej jest możliwa na bazie istniejącego układu grawitacyjno-pompowego wymienionego w pkt. 2 i 3; f) z zabudowy istniejącej i planowanej usytuowanej w części południowo-wschodniej obszaru przyjmuje się odprowadzanie ścieków kanałami sanitarnymi przebiegającymi wzdłuż ulic: Łuczanowickiej, Darwina i Lubockiej oraz bocznych z włączeniem do istniejącego kanału $\phi 300$ mm w ul. Burzowej; g) dla zabudowy zlokalizowanej w części północnej obszaru przewiduje się odprowadzanie ścieków w kierunku ulicy Kocmyrzowskiej; h) dla zapewnienia wymaganych standardów obsługi i odpowiednich warunków sanitarnych wprowadza się obowiązek przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; i) odprowadzanie ścieków sanitarnych z
--	--	--

		poszczególnych rodzajów istniejącej i planowanej zabudowy nastąpi głównie kanałami o średnicach 225÷300 mm; j) nowe kanały sanitarne mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie kanałów w liniach rozgraniczających ulic jest możliwe poza jezdnią istniejącą lub projektowaną na warunkach określonych przez zarządcę drogi; k) według zarządcy systemu odprowadzania ścieków dla kanałów miejskich winien być zachowany ochronny pas terenu o szerokości 5,0 m od krawędzi zewnętrznych przewodu do zabudowy oraz o szerokości 1,0 m od obiektów małej architektury i zadrzewienia. Odległość projektowanej sieci kanalizacyjnej od istniejącej sieci wodociągowej winna wynosić min. 2,0 m od krawędzi przewodów; l) dopuszcza się odstąpienia od założeń podanych w pkt 11), na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego; m) na obszarze dotychczas nie objętym miejskim systemem kanalizacji sanitarnej: • dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi; • obowiązuje zakaz zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi i zahamowanie degradacji
--	--	--

		środowiska gruntowo-wodnego; • obowiązuje wymóg szczelnych zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków oraz zapewnienie możliwości dojazdu do nich samochodu asenizacyjnego; • konieczne jest egzekwowanie umów o wywóz ścieków przez specjalistyczne firmy. 4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) utrzymuje się dotychczasowe sposoby odwodnienia terenu, tj. istniejący układ mieszany z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych za pomocą kanałów zamkniętych i rowów melioracyjnych; b) utrzymuje się istniejącą kanalizację opadową na terenie Grębałowa, w skład której wchodzi kanały $\phi 300$ mm do $\phi 1000$ mm odwadniające większą część następujących ulic: Grębałowska, Głębinowa, Styczna, Jubileuszowa, Obwodowa, Geodetów, Stokowa, Studzienna, Stefczyka i Darwina; c) we wszystkich istniejących i planowanych ulicach należy przewidzieć lokalizację kolektorów opadowych, do których winny być odprowadzane wody opadowe zarówno z pasa drogowego jak i przynależnej zlewni; d) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z przedmiotowego terenu jest rów Grębałowski; e) odprowadzanie ścieków do rowów melioracyjnych wymaga szczegółowej ich inwentaryzacji oraz oceny pod kątem dostosowania przekroju koryta do zwiększonych przepływów, a w razie potrzeby przebudowy rowów; f) wymagane jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych,
--	--	---

		zabezpieczające przed podtopieniami w okresach intensywnych opadów atmosferycznych; g) tereny istniejącej zabudowy zagrożone lokalnymi podtopieniami wymagają w pierwszej kolejności budowy kanalizacji opadowej; h) wody opadowe z uszczelnionych powierzchni położonych w strefach ochronnych ujęć wód winny być ujmowane w szczelne systemy kanalizacyjne i oczyszczane przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi; i) dla obszaru objętego MPZP wymagane jest dalsze uszczegółowienie w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych w ścisłym powiązaniu z zagospodarowaniem terenu z doбором średnic kanałów na podstawie obliczeń hydrologiczno-hydraulicznych; j) kanały opadowe mają być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi; k) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu ich do wód lub do ziemi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia; l) do rowów melioracyjnych należy zapewnić doście i dojazd, a wzdłuż nich według zarządcy systemu powinien być zachowany pas ochronny wolny od zabudowy minimum 5 m po obu stronach rowu oraz minimum 1,5 m od ogrodzeń i innych obiektów oraz urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją rowów; m) w przypadku przebudowy dróg istniejących należy dążyć do równoczesnej realizacji systemów odwodnieniowych; n) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności,
--	--	---

		gdzie nie występują lokalne podtopienia, zaleca się retencję wód opadowych i ponowne ich wykorzystanie lub rozprowadzanie wody w grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi; o) w przypadku zabudowy terenu posiadającego sieć drenarską należy zachować ciągłość prawidłowego funkcjonowania układu odwodnienia poprzez przebudowę urządzeń. 5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz: a) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje sieć gazowa średniego ciśnienia, średnic 32-80 mm, przebiegająca w głównych ulicach obszaru objętego MPZP; b) układ gazowniczy pokrywa cały obszar dotychczasowej zabudowy; c) dopuszcza się rozbudowę i remont istniejących gazociągów średniego ciśnienia uwzględniając warunki określone przepisami odrębnymi; d) szczegółowy przebieg tras planowanych gazociągów będzie określony na etapie projektowania inwestycyjnego; e) dla nowo projektowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej należy uwzględnić strefę kontrolowaną, której wymiary są określone w przepisach szczególnych; f) nowo projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi; g) trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami MPZP. 6. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną: a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w
--	--	---

		energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć kablowa oraz napowietrzna średniego napięcia 15 kV, biegnąca w rejonie ulic Lubockiej, Łuczanowickiej i Darwina; b) utrzymuje się istniejący przebieg linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia; c) podłączenie nowych odbiorców z nowo planowanej zabudowy będzie wymagało rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia; d) dopuszcza się budowę kolejnych stacji transformatorowych SN/nn wraz z włączeniem ich do sieci średniego napięcia dla zapewnienia odpowiedniego zelektryfikowania obszaru; e) przebieg nowoprojektowanych linii niskiego i średniego napięcia oraz lokalizacje stacji transformatorowych SN/nn następować będzie na etapie projektowania inwestycyjnego; f) nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz trasy nowo projektowanych linii 15 kV należy budować stosownie do potrzeb oraz lokalizować zgodnie z warunkami wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidującymi z innymi ustaleniami planu; g) w związku z planem przebudowy napowietrznej linii 110 kV w relacji Lubocza - Niepołomice wraz ze zmianą jej parametrów technicznych, przewiduje się ją do skablowania z zachowaniem pasa zajętości pod budowę oraz serwis; na rysunku planu oznaczono orientacyjną szerokość strefy technicznej, która w indywidualnych przypadkach może zostać zawężona w wyniku analizy rzeczywistego poziomu pola magnetycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi; h) celem poprawy zasilania aglomeracji krakowskiej dopuszcza się nacięcie istniejącej linii 220 kV relacji Siersza -
--	--	--

		Klikowa i wprowadzenie jej do stacji elektroenergetycznej 220/110 kV Lubocza; i) utrzymuje się istniejący Główny Punkt Zasilania GPZ Lubocza; j) dla napowietrznych linii wysokiego (220 i 110 kV) i średniego napięcia 15 kV oraz GPZ i stacji transformatorowych SN/nn obowiązują strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie; k) dopuszczalnych poziomów pól magnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192 z 2003 r., poz. 1883); wymiary stref technicznych należy traktować jako orientacyjne ponieważ uszczegółowienie zgodnie z przepisami odrębnymi może nastąpić w wyniku badań terenowych; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, przy częstotliwości pola elektromagnetycznego 50 Hz składowa elektryczna nie może przekraczać 1 kV/m a składowa magnetyczna 60 A/m, dla terenów zabudowy usługowej U6, usług publicznych UP1, zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej P1, P2 i terenów rolniczych R2 przy częstotliwości pola elektromagnetycznego 50 Hz składowa magnetyczna nie może przekroczyć 2500 A/m, dla terenów rolniczych R1 nie określa się wartości progowych; l) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia prowadzonych w liniach rozgraniczających istniejących dróg, poza pasem jezdni, ich przebieg należy uzgodnić z zarządcą drogi; m) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na
--	--	--

		warunkach określonych przez zarządcę drogi; n) nowe stacje transformatorowe SN/nn należy budować jako małogabarytowe stacje wolnostojące o neutralnym wystroju architektonicznym. Z uzasadnionych przyczyn technicznych i ekonomicznych dopuszcza się budowę innych stacji transformatorowych, tak aby nie naruszać pozostałych ustaleń MPZP. 7. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej: a) obszar objęty planem obsługiwany jest przez sieć telekomunikacyjną; b) utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności; c) dopuszcza się remont istniejącej sieci teletechnicznej, oraz budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym urządzeń telefonii komórkowej, bez kolizji z pozostałymi ustaleniami MPZP; d) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać: • wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących; • w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy. e) dopuszcza się prowadzenie linii napowietrznych i kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg na warunkach
--	--	--

		określonych przez zarządcę drogi. 8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: a) na obszarze objętym planem nie ma sieci ciepłowniczej; b) istnieje możliwość dostawy czynnika grzewczego w oparciu o miejską sieć ciepłą 2x400 mm biegnącą po zachodniej stronie obszaru objętego planem w rejonie ul. Kocmyrzowskiej; c) na przedmiotowym obszarze dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła; d) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisję zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna i geotermalna); e) dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych z kotłowniami gazowymi lub olejowymi, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami MPZP. 9. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami: a) ustala się zasadę indywidualnego gromadzenia odpadów komunalnych w kontenerach i wywożenia ich na składowisko – zaleca się stosowanie kontenerów dostosowanych do selektywnej zbiórki odpadów; b) sposób zagospodarowania działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy musi uwzględnić lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi; c) gromadzenie i wywóz odpadów następuje w pojemnikach szczelnych, opróżnianych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
--	--	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDD - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe; KDGP - tereny dróg publicznych, drogi główne ruchu przyspieszonego; U6 - tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak tego rodzaju wskaźników w obowiązującym MPZP. Obowiązuje maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% (MN1) i 80% (U6).
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak tego rodzaju wskaźników w obowiązującym MPZP. Obowiązuje maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% (MN1) i 80% (U6).
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Obowiązuje maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% (MN1) i 80% (U6). Ponadto, powierzchnia nowo wydzielonych działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie powinna być mniejsza niż 600 m²; przy zabudowie bliźniaczej nie powinna być mniejsza niż 450 m²; minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 16 m, dla zabudowy bliźniaczej 12 m – dla przeznaczenia MN1. Brak tego rodzaju wskaźników w obowiązującym MPZP dla przeznaczenia U6.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,5 m, a wysokość pozostałych budynków nie może przekraczać 6 m (MN1). Wysokość budynków nie powinna przekraczać 12m z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których ustala się maksymalnie 6 m wysokości (U6).
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Obowiązuje wskaźnik 40% (MN1) i 15% (U6).
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN1a, MN2, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, oraz dla

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		zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach MU1 i MU2 – 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 mieszkanie. W terenach zabudowy usługowej U1, U2, U6, w terenach zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej P1, P2 – 4 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej oraz 4 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych.
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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	Nie dotyczy.

	procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Nadziemna intensywność zabudowy wysokość zabudowy	Nie dotyczy.
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy.

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

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Szczegółowe informacje na temat inwestycji przewidzianych w dokumentach planistycznych możliwe są do ustalenia na podstawie niżej wskazanych aktów prawa miejscowego. Deweloper umożliwia zapoznanie się z nimi w Biurze Sprzedaży. Dostęp do tych dokumentów możliwy jest także za pośrednictwem Internetu na stronach internetowych: • Urzędu Miasta Krakowa: https://www.bip.krakow.pl/, https://msip.krakow.pl/ oraz https://www.bip.krakow.pl/?mmi=417; W promieniu 1 km od zadania inwestycyjnego obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: – uchwała nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Grębałów - Lubocza"; – uchwała nr LXXXVII/2423/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”; – uchwała nr CXI/2998/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruszcza-Północ”; – uchwała nr XVI/339/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łuczanowice II – części A, B, C”
---	---	--

		(promień 1 km obejmuje część B); – uchwała nr CXV/1552/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wadów-Węgrzynowice”. Ponadto, obszar Gminy Miejskiej Kraków objęty jest ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalonego uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa" (dokument dostępny w ramach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa - https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub=uchwala&query=id%3D20321%26typ%3Du).
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Na podstawie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa, który dostępny jest pod adresem https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=96468, w okresie od 2017 r. do 2025 r. w promieniu 1 km od zadania inwestycyjnego zostały wydane następujące decyzje o warunkach zabudowy: • decyzja nr 418/6730.2/2024 z dnia 17 października 2024 r. - budowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym na działce nr 152 obręb 13 Nowa Huta wraz z budową zjazdu z działki drogowej nr 445 obręb 12 Nowa Huta przy ul. Łuczanowickiej w Krakowie; • decyzja nr AU-2/6730.2/674/2021 z dnia 4 października 2021 r. - budowa dwóch budynków magazynowych oraz budynku szkoleniowego z zapleczem gastronomicznym i noclegowym wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodną, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, c.o., wentylacji mechanicznej, gazową i elektryczną na częściach działek nr 240/4 , 239/1, 238/1, 237/1, 236/1, 234/1, 233/4, 232/2, 232/1, 231/2, 230/2, 229/2 228/2 obr. obr. 12 Nowa Huta przy ul. Łuczanowickiej w Krakowie; • decyzja nr AU-2/6730.2/763/2020 z dnia 31 grudnia 2020 r. - Budowa (translokacja i

		odtworzenie) w nowej lokalizacji obiektu schronu amunicyjnego fortu " Dłubnia" (nr w rejestrze zabytków A-1460/M) na dz. nr 40, obr. 44 Nowa Huta przy ul. Kocmyrzowskiej w Krakowie; • decyzja nr AU-2/6730.2/196/2018 z dnia 8 lutego 2018 r. - budowa budynków magazynowo-biurowych oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa magazynowych z częścią biurową i socjalną wraz z budową i przebudową infrastruktury na działkach nr 430/1, 430/6, 430/12, 162/16 obr. 44 Nowa Huta oraz budowa zjazdu z działki nr 391/1 obr. 44 Nowa Huta przy ul. Łowińskiego w Krakowie; • decyzja nr AU-2/6730.2/279/2018 z dnia 26 lutego 2018 r. - budowa budynku magazynowego z częścią socjalnobiurową wraz z infrastrukturą techniczną (w tym stacją trafo) i komunikacyjną na częściach działek nr 4/5, 4/17, 4/18, 6/2, 6/7, 6/13, 7/1, 516 obr. 20 Nowa Huta przy ulicy Łowińskiego w Krakowie; • decyzja nr AU-2/6730.2/912/2018 z dnia 11 lipca 2018 r. - Rozbudowa budynku hali magazynowej z częścią socjalną o część magazynową na działce nr 461/4 obr. 44 Nowa Huta przy ul. Łowińskiego w Krakowie; • decyzja nr AU-2/6730.2/957/2018 z dnia 20 lipca 2018 r. - przebudowa i rozbudowa istniejących budynków usługowo biurowo magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 461/5, 162/6 obr. 44 Nowa Huta przy ul. Blokowej w Krakowie; • decyzja AU-2/6730.2/1128/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r. - rozbudowa o część magazynową i przebudowa zespołu zabudowy magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach nr 162/12, 461/1, 461/2 obr. 44 Nowa Huta przy ulicy Łowińskiego w Krakowie.
	Decyzjach środowiskowych uwarunkowaniach	o Zgodnie z informacją z dnia 27 maja 2025 r. otrzymaną przez Dewelopera od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Krakowie (znak: ZS.402.235.2025.PD) w promieniu 1 km od

		zadania inwestycyjnego do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi zostały wpisane: • działka nr 194/1 obręb 12 Nowa Huta, zlokalizowana przy ul. Łuczanowickiej 7 dla której wydano - decyzję z 11 czerwca 2019 r., znak: ZS.513.8.2019.MK orzekającą o wpisie do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz decyzję ustalającą plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi z 25 marca 2025, znak: ZS.515.6.2024.AN., • działki nr 1/15 oraz 1/540 obręb 20 Nowa Huta, zlokalizowane przy ul. Ujastek 1 – decyzja znak: ZS.513.13.2021.MKub orzekająca o wpisie do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi została wydana 18 stycznia 2022 r.
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie odnotowano uchwał o obszarach ograniczonego użytkowania w promieniu 1 km.
	Miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z pismem z dnia 12 maja 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Urzędu Miasta Krakowa (znak: OR-06.1431.163.2025) na terenie Nieruchomości miejscowy plan obudowy, o którym mowa w art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2024 r. poz. 1190 z późn. zm.), nie został dotychczas uchwalony, jak również nie jest planowane jego uchwalenie.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Z kolei zgodnie z pismem z dnia 9 maja 2025 r., otrzymanym przez Dewelopera od Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie (znak: K.ROA.0140.66.2025.EK) teren w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Dłubnia, określonym we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego (WORP). Celem WORP było wskazanie rzek lub odcinków rzek, dla których następnie zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego, o których mowa w art. 169

		ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.). Zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego, o których mowa w art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) teren Nieruchomości oraz obszar w promieniu 1 km od niej nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Dłubnia, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ (raz na 10 lat) oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki jw., gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p = 1\%$ (raz na 100 lat). Ponadto, zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego wskazany obszar nie znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią od rzeki Dłubnia, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2\%$ (raz na 500 lat). Na terenie Nieruchomości nie znajdują się także urządzenia wodne lub śródlądowe wody płynące, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1087 ze zm.). W promieniu 1 kilometra od Nieruchomości, znajdują się natomiast m.in. urządzenia melioracji wodnych oraz grunty zmeliorowane, kilka urządzeń służących do odprowadzania wód lub ścieków oraz zbiorniki retencyjne. Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał dalej idących informacji we wskazanym zakresie, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Na podstawie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa, który dostępny jest pod adresem https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=96465, w okresie od 2009 r. do 2025 r. w promieniu 1 km od zadania inwestycyjnego zostały wydane następujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: • decyzja nr 35/6740.4/2023 z dnia 18

		października 2023 r. - rozbudowa ul. Studziennej w Krakowie (drogi publicznej, kategorii gminnej nr 603384 K, klasy L), na odcinku od ul. Karola Darwina do dz. nr 471/3 obr. 11 Nowa Huta w zakresie: ○ rozbudowy ulicy Studziennej (droga publiczna, kategorii gminnej nr 603384 K, klasy L) od hm0+07,60 do hm1+01,62; ○ rozbudowy ul. Karola Darwina (droga publiczna, kategorii gminnej nr 602305 K klasy L) w zakresie rozbudowy wlotu skrzyżowania od hm 0+02,50 do hm 0+07,60; ○ rozbudowy jezdni ulicy Studziennej o długości ok. 95 m, od hm0+07,60 do hm1+01,62; • budowy chodnika na całej długości wnioskowanego odcinka po zachodniej stronie jezdni; ○ budowy pobocza na całej długości wnioskowanego odcinka po wschodniej stronie jezdni; • przebudowy zjazdów indywidualnych w hm0+20,70, hm0+45,19, hm0+70,90 oraz hm0+83,02; ○ budowy przykanalików deszczowych podłączonych do istniejącej kanalizacji deszczowej w hm0+06,36, hm0+36,36 oraz hm0+65,57; ○ budowy kablowej sieci oświetlenia ulicznego (o łącznej długości ok. 107,0m), rozbiórki istniejącej napowietrznej sieci oświetleniowej (o dł. ok. 101m) wraz z rozbiórką 3 szt. opraw oświetleniowych; ○ budowy kanału technologicznego (o dł. ok. 111m) od hm0+03,95 do hm1+06,03; • budowy kablowej sieci elektroenergetycznej nN (o dł. ok. 119,0m), rozbiórka kolidującej linii napowietrznej nN (o dł. 110m) wraz ze słupem (1 szt.); • budowy sieci gazowej średniego ciśnienia z rur Ø90x5,4mm (o dł. ok. 95m) oraz rur
--	--	--

		Ø63x3,8mm (o dł. ok. 17m), rozbiórka istniejących kolidujących rur PE Ø63 i PE Ø90 (o łącznej dł. ok. 120m); • budowy sieci wodociągowej Ø100mm (dł. ok. 103m) wraz z przebudową przyłączy wodociągowych i hydrantów podziemnych, włącznie z rozbiórką istn. odcinków sieci PE Ø110 (dł. ok. 102m); ○ przebudowy kolidującej napowietrznej sieci teletechnicznej (o dł. 300,0m) wraz z przebudową słupów teletechnicznych, w tym z rozbiórką 2 szt. słupów oraz przebudową napowietrznych przyłączy; ○ rozbiórki odcinków kolidujących ogrodzeń w ciągu ul. Studziennej od hm0+50,52 do hm1+01,10 oraz odcinek o dł. 7,2m po wschodniej stronie wlotu ul. Studziennej na skrzyżowaniu z ul. Karola Darwina. Projektowana inwestycja planowana jest do realizacji na terenie Krakowa, na niżej wymienionych działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi, które znajdują się: ○ między liniami rozgraniczającymi teren projektowanych pasów drogowych, wyznaczonych na podstawie art. 11f ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (w odniesieniu do nieruchomości, które podlegają podziałowi – przed nawiasem podano numer działki przed podziałem, w nawiasie podano numer działki, która powstanie w wyniku zatwierdzenia podziału i będzie przeznaczona pod drogę): a) działki nr 476/1 (476/21), 475/1 (475/14), 474/4 (474/6), 474/5
--	--	--

		(474/8), 485/1 (485/7), 666 obr. 11 Nowa Huta - projektowany pas drogowy rozbudowywanej drogi gminnej nr 603384 K ul. Studziennej; b) działki nr 476/1 (476/22), 532/1 (532/3) obr. 11 Nowa Huta - projektowany pas drogowy rozbudowywanej drogi gminnej nr 603721K ul. Darwina; ○ w granicach istniejących pasów drogowych dróg publicznych (w odniesieniu do nieruchomości, które podlegają podziałowi – przed nawiasem podano numer działki przed podziałem, w nawiasie podano numer działki, która powstanie w wyniku zatwierdzenia podziału i nadal będzie stanowić istniejący pas drogowy drogi publicznej): a) działka nr 532/1 (532/2) obr. 11 Nowa Huta - istniejący pas drogowy drogi gminnej nr 603384 K ul. Studziennej; b) działki nr 442, 471 obr. 12 Nowa Huta - istniejący pas drogowy drogi gminnej nr 603721K ul. Darwina; ○ w granicach terenu, dla którego istnieje potrzeba ustalenia obowiązku dokonania budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu; zgodnie z przepisem art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (w odniesieniu do nieruchomości, które podlegają podziałowi – przed nawiasem podano numer działki przed podziałem, w nawiasie podano numer działki, która powstaje w wyniku zatwierdzenia podziału i pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, a jej część zostaje objęta ww. obowiązkiem): działki nr 476/1 (476/23), 475/1 (475/15), 474/4 (474/7), 474/5 (474/9), 471/3,
--	--	--

		486, 485/2, 485/1 (485/8), 532/1 (532/2), obr. 11 Nowa Huta oraz działki nr 63, 64, 442, 471 obr. 12 Nowa Huta; ○ w granicach terenu, dla którego istnieje potrzeba ustalenia obowiązku dokonania rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania, zgodnie z przepisem art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. c, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (w odniesieniu do nieruchomości, które podlegają podziałowi – przed nawiasem podano numer działki przed podziałem, w nawiasie podano numer działki, która powstaje w wyniku zatwierdzenia podziału i pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, a jej część zostaje objęta ww. obowiązkiem): działki nr 476/1 (476/23), 474/4 (474/7), 474/5 (474/9) obr. 11 Nowa Huta; • decyzja nr 25/6740.4/2019 z dnia 2 grudnia 2019 r., rozbudowa ul. Lubockiej w Krakowie, w zakresie wykonania: ○ rozbudowy ulicy Lubockiej (droga publiczna kategorii powiatowej, klasy L), od hm 0+01,40 do hm 1+56,50; ○ rozbudowy jezdni ulicy Lubockiej o długości ok. 155m od budynku nr 35 do działki nr 118 obr. 12 j. ewid. Nowa Huta, od hm 0+00,00 do hm 1+55,12; ○ przebudowa innej drogi publicznej tj. ul. Burzowej (droga publiczna kategorii gminnej, klasy D), w ciągu ul. Burzowej od hm 0+00,00 do hm 0+13,87; ○ rozbudowa i przebudowa
--	--	---

		skrzyżowania ulicy Lubockiej i ul. Burzowej, w hm 0+19,58 w ciągu ul. Lubockiej; ○ budowa obustronnego chodnika na całej długości wnioskowanego odcinka ul. Lubockiej, od hm 0+01,18 do hm 1+55,12; ○ przebudowa istniejących zjazdów w ciągu ul. Lubockiej o szerokościach od 3,00m do 6,00m, w: hm 0+10,00, hm 0+27,30, hm 0+48,63, hm 0+65,50, hm 0+70,60, hm 1+07,47, hm 1+21,35, hm 1+31,30, hm 1+36,35; ○ budowa zatoki przystankowej wraz z peronem przystankowym i wiatą przystankową po północnej stronie jezdni ul. Lubockiej, od hm 0+79,83 do hm 1+39,25; ○ rozbiórka istniejącego przepustu oraz budowa przepustu żelbetowego monolitycznego w hm 0+32,87 ul. Lubockiej, o przekroju prostokątnym wraz z betonowymi murkami naprowadzającymi poniżej przepustu; ○ likwidacja, poprzez zasypanie, rowu przydrożnego wzdłuż południowej strony ul. Lubockiej, od hm 0+29,85 do hm 1+49,05; ○ budowa kanalizacji deszczowej $\varnothing 400\text{mm}$ wraz z wylotem wód opadowych i roztopowych do rowu na działce nr 416 obr. 12 j. ewid. Nowa Huta, wraz z przykanalikami $\varnothing 200\text{mm}$, w ciągu ul. Lubockiej w hm 0+10,25 oraz od hm 0+29,85 do hm 1+41,00; ○ budowa 8 studzienek wodnościekowych podłączonych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, w hm 0+10,00, hm 0+32,05; hm 0+54,66, hm 0+57,66, hm 0+85,65, hm 1+12,16, hm
--	--	--

		1+41,00; ○ przebudowa kolidującej kablowej sieci elektroenergetycznej na odcinku drogi od hm 1+01,20 do hm 1+31,95, demontaż kolidującego kabla; ○ przebudowa kolidującej sieci gazowej z rur 063mm PE100 RC SDR11 wraz z przepięciem istniejących przyłączy do projektowanej sieci, demontaż istniejących rur, ma odcinku drogi od hm 0+02,05 do hm 1+05,55; ○ przebudowa kolidujących kablowych sieci teletechnicznych, demontaż kolidujących odcinków sieci, na odcinku drogi od hm 0+06,40 do hm 1+25,00, zabezpieczenie istniejącej kanalizacji kablowej rurą osłonową dwudzielną na dl. około 8,0mb; ○ wycinka kolidującej zieleni, w hm 0+35,00 do hm 0+42,00 oraz od hm 0+75,00 do hm 0+95,00. zlokalizowanych na: - części działek nr: 75/2 (75/11), 75/6 (75/7, 75/9, 75/10), 455 (455/2, 455/4) obr. 12 j. ew. Nowa Huta w Krakowie (w nawiasach podano numery działek po podziale przeznaczonych pod pas drogowy); - działkach przeznaczonych do ustalenia obowiązku przebudowy innych dróg publicznych, nr: 416 obr. 12, j. ew. Nowa Huta w Krakowie; - działkach przeznaczonych do ustalenia obowiązku przebudowy zjazdów, nr: 75/6 (75/8), 75/3, 455 (455/3) obr. 12 j. ew. Nowa Huta w Krakowie (w nawiasach podano numery działek po podziale); - działkach przeznaczonych do ustalenia obowiązku budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu, nr: 75/2 (75/12), 75/6 (75/8) obr. 12 j. ew. Nowa Huta w Krakowie (w nawiasach podano numery działek
--	--	--

		po podziale).
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 kilometra, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 kilometra, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Deweloper na tym etapie pomimo dochowania należytej staranności nie pozyskał takich informacji, jak również nie dysponuje takimi informacjami we własnym zakresie.

⁶⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 kilometra, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.
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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30.06.2025 nr 543/6740.1/2025 w sprawie BUDOWA 8 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKAŁOWYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI: WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ, ENERGII ELEKTRYCZNEJ, GAZU, CENTRALNEGO OGRZEWANIA I WENTYLACJI MECHANICZNEJ, Z ZEWNĘTRZNYMI ODCINKAMI INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH: WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ, ENERGII ELEKTRYCZNEJ, GAZU I KANALIZACJI DESZCZOWEJ Z 4 SZCZELNYMI ZBIORNIKAMI NA WODY OPADOWE Z INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ: UTWARDZENIE DOJŚCIA I DOJAZDU Z 32 MIEJSCAMI POSTOJOWYMI ORAZ ROZBIÓRKA DWÓCH BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH NA DZIAŁCE NR 175 OBRĘB 12 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA NOWA HUTA PRZY UL. LUBOCKIEJ W KRAKOWIE. Decyzja numer 126/6740.5/2025 z dnia 16.07.2025 w sprawie przeniesienia pozwolenia 543/6740.1/2025 na spółkę SJK Invest Sp. Z o.o.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy na tym etapie zadania inwestycyjnego.	
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 przez ten organ	Nie dotyczy. Zadanie inwestycyjne realizowane będzie w oparciu o decyzję administracyjną o pozwoleniu na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 01.08.2025 Zakończenie 31.12.2026	
Opis przedsięwzięcia	Liczba budynków	Cztery (4) budynki w zabudowie bliźniaczej,

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		oznaczone roboczo numerami od 1 do 4.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Dwa budynki w zabudowie bliźniaczej, oznaczone roboczo numerami 1 i 2, usytuowane w odległości: – co najmniej 36 m. od granic Nieruchomości od strony południowej, – co najmniej 11 m. od granic Nieruchomości od strony zachodniej, – co najmniej 4 m. od granic Nieruchomości od strony wschodniej, – co najmniej 6 m. od kolejnych dwóch budynków od strony północnej. Dwa budynki w zabudowie bliźniaczej, oznaczone roboczo numerami 3 i 4, usytuowane w odległości: – co najmniej 11 m. od granic Nieruchomości od strony zachodniej, – co najmniej 4 m. od granic Nieruchomości od strony wschodniej, – co najmniej 6 m. od kolejnych dwóch budynków od strony północnej (planowanych do realizacji w ramach zadania inwestycyjnego nr 2), – co najmniej 6 m. od kolejnych dwóch budynków od strony południowej.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską normą PN-ISO 9836:2022-07	

* Niepotrzebne skreślić.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne, pożyczki
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-----
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny⁷⁾	0,45% - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. poz. 1341).
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 i art. 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) – dalej jako Ustawa, zapewnia nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego dla Dewelopera przez Ing Bank Śląski na podstawie zawartej dnia 27.11.2025r. pomiędzy bankiem a Deweloperem umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej jako Umowa Rachunku) oraz podaje nabywcy następujące informacje dotyczące rachunku, a mianowicie: Numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego: 04 1050 1445 1000 0090 3312 0123 Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku: – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywców. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Celem prawidłowej ewidencji wpłat, wpłaty nabywców kierowane będą na indywidualne przypisane im numery rachunków. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; – nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego; – Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek; – Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie	

zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego;

– kontrola obejmuje sprawdzenie, czy:

Deweloper posiada tytuł własności Nieruchomości, na której jest prowadzone zadanie inwestycyjne;

wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych;

Deweloper posiada pozwolenie na budowę;

planowane przez Dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w przepisie art. 13 Ustawy;

wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w przepisie art. 13 Ustawy;

Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne;

Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców;

Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w przepisie art. 49 Ustawy, na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w należytą wysokość;

Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy deweloperskiej na podstawie przepisów art. 43 ust. 1-6 Ustawy;

Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w przepisie art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy;

– kontrola obejmuje ponadto ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:

wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy;

udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego

	etapu; uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych; – w określonych w Ustawie przypadkach, wynikających w szczególności z negatywnych wniosków z prowadzonej kontroli, bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości; – w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z umową deweloperską przez jedną ze Stron, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż zgodnie z umową deweloperską, Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Budynki nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4	Zakres etapu	% udział	Termin do:
	1.	Przygotowanie inwestycji - Zakup działki - Opracowanie projektów: architektoniczno-budowlanego oraz uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę - Wykopy, fundamentowanie, zasyp, podkład betonowy pod warstwy posadzkowe tzn. „stan zero”	25%	31.12.2025
	2.	Stan surowy otwarty - Ściany parteru - Strop nad parterem, elementy żelbetowe parteru - Ściany piętra - Strop nad piętrem, elementy żelbetowe piętra - Ściany poddasza	20%	31.03.2026

	3.	Stan surowy zamknięty - Konstrukcja dachu i pokrycie dachowe - Ściany działowe - Stolarka okienna	20%	31.05.2026
	4.	Stan Deweloperski - Instalacje elektryczne (okablowanie podtynkowe) - Instalacje wod-kan i CO - Instalacja wentylacji mechanicznej - Tynki wewnętrzne - Warstwy posadzkowe - Ocieplenie poddasza - Elewacja, montaż drzwi zewnętrznych	25%	30.09.2026
	5.	Zagospodarowanie terenu - Przyłącza zewnętrzne do budynku - Montaż urządzeń (uzbrojenie tablicy elektrycznej, rekuperator) - Droga wewnętrzna oraz dojścia do budynków - Miejsca parkingowe - Ogrodzenie zewnętrzne bez bramy wjazdowej* - Zgłoszenie budynków do odbioru i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie/brak sprzeciwu do rozpoczęcia użytkowania.	10%	30.11.2026
		100 %		
	*Montaż bramy wjazdowej po zakończeniu całej inwestycji.			
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Przyporządkowane etapom procenty oznaczają procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach zadania inwestycyjnego.			
	Deweloper postanawia, iż w przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących podatku od towarów i usług, w szczególności zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej przedmiotu niniejszej umowy, określona wyżej wysokość świadczenia pieniężnego nabywcy ulegnie modyfikacji w zakresie odpowiadającym zmianie stawki podatku. Jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu będzie różnić się od powierzchni określonej w treści niniejszego aktu notarialnego o więcej niż 2%, to wysokość świadczenia			

	pieniężnego Nabywcy zostanie odpowiednio skorygowana, o powierzchnię różnicy powyżej 2% przy przyjęciu ceny jednego metra kwadratowego na kwotę _____ zł (_____) brutto. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie większa niż powierzchnia projektowana lokalu mieszkalnego wskazana w niniejszej umowie, Deweloper uprawniony będzie do podwyższenia ceny maksymalnie o stwierdzoną w ten sposób różnicę. Wówczas, o różnicę taką zostanie powiększona ostatnia rata, wskazana w ust. XII pkt 1 tego aktu, a w przypadku istnienia niedopłaty po stronie Nabywcy, różnica zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie 14 (czternastu) dni od daty poinformowania Nabywcy o wynikach pomiarów. Jeżeli zaś ostateczna powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie mniejsza niż powierzchnia projektowana lokalu mieszkalnego wskazana w niniejszej umowie, wówczas cena ulegnie zmniejszeniu o kwotę stwierdzonej w ten sposób różnicy. W takim przypadku o różnicę taką zostanie pomniejszona ostatnia rata, wskazana w ust. XII pkt 1 tego aktu, a w przypadku istnienia nadpłaty po stronie Nabywcy, różnica zostanie zwrócona Nabywcy w terminie 14 (czternaście) dni od daty poinformowania Nabywcy o wynikach pomiarów, na konto bankowe wskazane przez Nabywcę. Deweloper informuje Nabywcę o wynikach obmiarów powykonawczych przed dokonaniem przez Stronę odbioru lokalu mieszkalnego, w formie pisemnej lub poprzez przesłanie informacji pocztą elektroniczną, przy czym - w przypadku skorzystania z prawa do podwyższenia ceny - przedmiotem takiego zawiadomienia będzie również oświadczenie w tym zakresie.
--	---

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

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) – dalej jako Ustawa. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 Ustawy lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
--	--

	4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw własności wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8. 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; 9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 13. w przypadku wzrostu ceny metra kwadratowego lokalu w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług. W takim przypadku Nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 (czternaście) dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o wzroście ceny w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług 14. jeżeli metraż powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie o więcej niż 2 % w stosunku do powierzchni z umowy deweloperskiej. W takim przypadku Nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o w/w zmianie 15. w przypadku braku skutecznego zawarcia przez niego umowy kredytowej na finansowanie nabycia przedmiotu umowy deweloperskiej, co zostanie potwierdzone trzema odmownymi decyzjami kredytowymi wydanymi przez różne banki. W takim przypadku Nabywca może wykonać prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od jej zawarcia W przypadkach, o których mowa powyżej w pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do
--	---

	odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa powyżej w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, tj. informacji, o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla zadania inwestycyjnego.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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 prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji

Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b. realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; – **NIE DOTYCZY**
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; – **NIE DOTYCZY**
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; – **NIE DOTYCZY**
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a. zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b. w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. – **NIE DOTYCZY**

Możliwość zapoznania się z informacjami i dokumentami w powyższym zakresie udostępniona jest w biurze Dewelopera pod adresem Christo Botewa 6B/B7 30-798 Kraków w dni od poniedziałku do piątku, w godzinach od 10:00 do 14:00, po wcześniejszym umówieniu spotkania.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **ING Bank Śląski** prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). 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.