

PROSPEKT INFORMACYJNY
ZADANIE INWESTYCYJNE I

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 27.04.2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Trzaskoma Development II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000954758
Adres	Adres siedziby: ul. Łaziebna 1 U1/2, 70-557 Szczecin Adres, w którym przedstawiana jest oferta: ul. Łaziebna 1 U1/2, 70-557 Szczecin
Numer NIP i REGON	NIP: 8513270619 REGON: 521254929
Numer telefonu	+48 509 391 275
Adres poczty elektronicznej	kontakt@trzaskoma.pl
Numer faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.trzaskoma.pl


II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Osiedle Gumieńce, ul. Harnasiów, działka nr 271 z obrębu 2132 w Szczecinie <i>(powstała w wyniku podziału działek nr 28/5 i 28/7 z obrębu 2132, na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 9 marca 2026 r., znak: BGM- I.6831.145.2025.IF)</i>
Numer księgi wieczystej	SZ1S/00056856/4

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<p>W sąsiedztwie inwestycji znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi wewnętrzne oraz drogi publiczne, a także tereny wykorzystywane do produkcji rolnej. Nie odnotowano w sąsiedztwie obiektów wpływających na warunki życia, przy czym sąsiednie tereny rolne i prowadzone na nich uprawy mogą czasowo generować hałas lub zapylenie związane z uprawą roślin z zbiorów plonów.</p> 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie uchwalono planu ogólnego i do czasu uchwalenia obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy Inne ⁴⁾	<p>Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.</p> <p>Uchwała nr LI/1318/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 września 2010 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Harnasiów 2” w Szczecinie</p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Z.G.2012.MN,U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej z dopuszczeniem usług wbudowanych. Z.G.2023.KD.D: teren dróg publicznych - ulica dojazdowa.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-dla zabudowy wolno stojącej 35%,

		-dla zabudowy bliźniaczej 40%, -dla zabudowy szeregowej 50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalnie 9,5 m; nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;</p> <p>2) w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego ze zmianą planu dopuszcza się - bez żadnych ograniczeń i uwarunkowań - możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe;</p> <p>3) w granicach działek budowlanych dopuszcza się zwiększenie zasobu zieleni;</p> <p>4) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne, zieleń urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;</p> <p>5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>6) zakaz stosowania paliw stałych - w nowych obiektach zakazuje się instalowania instalacji grzewczych na paliwa stałe (np. węgiel, koks); dopuszcza się jedynie kominki jako uzupełniające źródło ciepła;</p> <p>7) teren inwestycji znajduje się w strefie zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina kopalna Szczecin”, co wiąże się z obowiązkiem zachowania szczególnych zasad ochrony wód;</p> <p>8) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.</p>

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Dla części terenu elementarnego Z.G.2012.MN,U ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina kopalna Szczecin” podlegającego ochronie w zakresie ustalonym w dokumentacji geologicznej zbiornika zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., nr DG kdh/BJ/489-6153
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta.</p> <p>Obsługa z terenu: Z.G.2021.KD.L (Zbójnicka) i/lub Z.G.2022.KD.L (Harnasiów) i/lub Z.G.2023.KD.D i/lub Z.G.2039.KD.D i/lub drogi 1.KDW;</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ulicach: Z.G.2021.KD.L, Z.G.2022.KD.L, Z.G.2023.KD.D oraz Z.G.2039.KD.D.</p> <p>Linie rozgraniczające ulic i dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.</p> <p>Nowe i modernizowane sieci infrastruktury technicznej prowadzi się jako podziemne.</p> <p>Zaopatrzenie w wodę, gaz oraz energię elektryczną, a także odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizowane jest z istniejących i projektowanych sieci inżynierskich.</p> <p>Dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji sieci.</p> <p>Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem ograniczeń w</p>

		<p>stosowaniu paliw stałych określonych w planie miejscowym.</p> <p>Dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Gospodarka odpadami polega na ich gromadzeniu w pojemnikach na terenie posesji z zapewnieniem selektywnej zbiórki oraz ich wywozie zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych (Z.G.2003, 2012, 2015), drogi publiczne (Z.G.2023), drogi wewnętrzne (Z.G.2036) oraz infrastruktura techniczna – stacja transformatorowa (Z.G.2047.E).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	- dla zabudowy wolno stojącej 35%, - dla zabudowy bliźniaczej 40%, - dla zabudowy szeregowej 50% - dla terenu stacji transformatorowej do 25 m ²
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalnie 9,5 m; nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% dla terenów zabudowy mieszkaniowej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie; dla usług i biur - 3 miejsca na 100 m ² powierzchni użytkowej
<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	Nie dotyczy
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony Uchwałą nr LI/1318/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 września 2010r. ws. zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Harnasiów 2” w Szczecinie przewiduje budowę ulicy dojazdowej, budowę jezdni wraz z obustronnymi chodnikami na odcinku działki 271 z obr. 2132, oznaczonym symbolem Z.G.2023.KD.D
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie poinformował, że nie wydawał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć zlokalizowanych na wskazanej działce, jak również dla działek znajdujących się w buforze 1 km od jej granic. Źródło: pismo z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w szczecinie z 17. kwietnia 2026 r.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie poinformował, iż Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego nie utworzył w drodze uchwały, obszaru ograniczonego użytkowania na terenie wskazanej działki położonej w Szczecinie, obręb Pogodno 132, ani w promieniu 1km od niej, w rozumieniu art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647).

		Źródło: pismo z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego z 13. kwietnia 2026 r.
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:		
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Decyzja z dnia 5 listopada 2021r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn "Budowa drogi gminnej łączącej drogę powiatową nr 3926Z w Ostoi z ul. Zbójnicką w Szczecinie"
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Wojewoda Zachodniopomorski w odpowiedzi na wniosek wskazał, że informacje dotyczące wszczęcia postępowań oraz wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, w urzędowych publikatorach teleinformatycznych (BIP). W przypadku wydania decyzji lub wszczęcia postępowania informacja ta udostępniana jest w formie obwieszczeń. Treść decyzji podlega również publikacji zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Źródło: pismo Wojewody Zachodniopomorskiego z 15. kwietnia 2026 r.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Wojewoda Zachodniopomorski w odpowiedzi na wniosek wskazał, że informacje dotyczące wszczęcia postępowań oraz wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, w urzędowych publikatorach teleinformatycznych (BIP). W przypadku wydania decyzji lub wszczęcia postępowania informacja ta udostępniana jest w formie obwieszczeń. Treść decyzji podlega również publikacji zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Źródło: pismo Wojewody Zachodniopomorskiego z 15. kwietnia

		2026 r.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	<p>Wojewoda Zachodniopomorski w odpowiedzi na wniosek wskazał, że informacje dotyczące wszczęcia postępowań oraz wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, w urzędowych publikatorach teleinformatycznych (BIP). W przypadku wydania decyzji lub wszczęcia postępowania informacja ta udostępniana jest w formie obwieszczeń. Treść decyzji podlega również publikacji zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.</p> <p>Źródło: pismo Wojewody Zachodniopomorskiego z 15. kwietnia 2026 r.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	<p>Wojewoda Zachodniopomorski w odpowiedzi na wniosek wskazał, że informacje dotyczące wszczęcia postępowań oraz wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, w urzędowych publikatorach teleinformatycznych (BIP). W przypadku wydania decyzji lub wszczęcia postępowania informacja ta udostępniana jest w formie obwieszczeń. Treść decyzji podlega również publikacji zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.</p> <p>Źródło: pismo Wojewody Zachodniopomorskiego z 15. kwietnia 2026 r.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<p>Wojewoda Zachodniopomorski w odpowiedzi na wniosek wskazał, że informacje dotyczące wszczęcia postępowań oraz wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, w urzędowych publikatorach teleinformatycznych (BIP). W przypadku wydania decyzji lub wszczęcia postępowania informacja ta udostępniana jest w formie obwieszczeń. Treść decyzji podlega również publikacji zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.</p>

		<p>Źródło: pismo Wojewody Zachodniopomorskiego z 15. kwietnia 2026 r.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	<p>Wojewoda Zachodniopomorski w odpowiedzi na wniosek wskazał, że informacje dotyczące wszczęcia postępowań oraz wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, w urzędowych publikatorach teleinformatycznych (BIP). W przypadku wydania decyzji lub wszczęcia postępowania informacja ta udostępniana jest w formie obwieszczeń. Treść decyzji podlega również publikacji zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.</p> <p>Źródło: pismo Wojewody Zachodniopomorskiego z 15. kwietnia 2026 r.</p>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	<p>Wojewoda Zachodniopomorski w odpowiedzi na wniosek wskazał, że informacje dotyczące wszczęcia postępowań oraz wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, w urzędowych publikatorach teleinformatycznych (BIP). W przypadku wydania decyzji lub wszczęcia postępowania informacja ta udostępniana jest w formie obwieszczeń. Treść decyzji podlega również publikacji zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.</p> <p>Źródło: pismo Wojewody Zachodniopomorskiego z 15. kwietnia 2026 r</p>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<p>Wojewoda Zachodniopomorski w odpowiedzi na wniosek wskazał, że informacje dotyczące wszczęcia postępowań oraz wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, w urzędowych publikatorach</p>

		<p>teleinformatycznych (BIP). W przypadku wydania decyzji lub wszczęcia postępowania informacja ta udostępniana jest w formie obwieszczeń. Treść decyzji podlega również publikacji zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.</p> <p>Źródło: pismo Wojewody Zachodniopomorskiego z 15. kwietnia 2026 r.</p>
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 257/26 z dnia 21.04.2026 r. Prezydent Miasta Szczecin	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – 30.04.2026 r. Zakończenie – 30.04.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego będzie realizowane 65 budynków. W ramach wydzielonego zadania inwestycyjnego I realizowanych będzie 12 budynków oznaczonych w projekcie numerami: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej
Sposób pomiaru powierzchni	Według normy PN-ISO 9836:2022-07 oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy	

użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	projektu budowlanego.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych, kredyt, środki własne, inne	Przedsięwzięcie deweloperskie będzie finansowane w 100% ze środków własnych.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W dniu 12.05.2026 roku Spółka zawarła umowę z bankiem ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (KRS 0000005459) na prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na mocy której deweloper zobowiązany jest do zamieszczania w każdej umowie deweloperskiej indywidualnego numeru rachunku nabywcy, na który nabywca będzie dokonywał wpłat. Wyплаты z otwartego rachunku mieszkaniowego będą dokonywane po zakończeniu i zatwierdzeniu przez osobę wyznaczoną przez bank poszczególnych etapów określonych w harmonogramie. Koszty prowadzenia rachunku ponosi w całości Deweloper.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Etap I budowy 20% do 24.04.2026 r. Zakup nieruchomości, wykonanie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę.</p> <p>Etap II budowy 20% do 29.05.2026 r. Prace przygotowawcze, wytyczenie wykopów i osi konstrukcyjnych budynków, rozbiórka nawierzchni betonowych pod budynkami oraz innych elementów w kolizji ze wznoszeniem budynków, wycinka drzew i krzewów w kolizji ze wznoszeniem budynków, roboty ziemne, wykonanie płyt fundamentowych, montaż instalacji kanalizacji podposadzkowej parteru.</p> <p>Etap III budowy 10% do 17.08.2026 r. Wykonanie ścian nośnych parteru i piętra oraz stropu nad parterem.</p> <p>Etap IV budowy 10% do 30.09.2026 r. Wykonanie i montaż konstrukcji dachu, montaż stolarki okiennej, pokrycie dachu.</p> <p>Etap V budowy 10% do 30.11.2026 r. Murowanie ścian działowych, wykonanie wewnętrznych instalacji podtynkowych, wykonanie tynków wewnętrznych.</p> <p>Etap VI budowy 10% do 25.01.2027 r. Wykonanie instalacji podposadzkowych i warstw posadzkowych wewnętrznych.</p> <p>Etap VII budowy 10% do 27.02.2027 r. Wykonanie elewacji, montaż stolarki drzwiowej.</p> <p>Etap VIII budowy 10% do 30.04.2027 r.</p>	

	<p>Utwardzenie dojazdu i podjazdy do budynków, wyrównanie terenu po pracach ziemnych, ogrodzenie zewnętrzne z tyłu budynków, wykonanie przyłączy, montaż pomp ciepła. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec złożonego zawiadomienia o zakończeniu budowy.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>1. Cena może ulec zmianie w razie zmian stawek podatku od towarów i usług. Zmiany ceny Deweloper dokonuje w drodze jednostronnego oświadczenia, w którym podana zostanie nowa cena. W tym przypadku Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy - w terminie 14 dni, licząc od dnia doręczenia jej informacji o zmianie ceny sprzedaży - za zwrotem dotychczas zapłaconej ceny.</p> <p>2. Wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego a rzeczywistą powierzchnią ustaloną na podstawie obmiaru powykonawczego nie stanowi zmiany umowy deweloperskiej, jednakże każdorazowa zmiana powierzchni spowoduje odpowiednie zwiększenie lub zmniejszenie ceny wyliczone jako iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zmieniła się powierzchnia, oraz ceny za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wskazanej w części indywidualnej prospektu informacyjnego.</p> <p>3. W przypadku stwierdzenia różnicy powierzchni lokalu mieszkalnego o więcej niż 2% (dwa procent) od powierzchni projektowej lokalu mieszkalnego, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy – w terminie 14 dni, licząc od dnia doręczenia jej informacji o zmianie ceny sprzedaży lub zmianie powierzchni o ponad 2% (dwa procent) – za zwrotem dotychczas zapłaconej ceny. Powyższe uprawnienie do odstąpienia od umowy nie przysługuje Nabywcy, jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a ostateczną wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych na wyraźny wniosek Nabywcy.</p>
<p>WARUNKI Odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym</p>	
<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku waloryzacji ceny na zasadach i w sposób opisany powyżej w tabeli dotyczącej waloryzacji ceny. 2. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej: <ol style="list-style-type: none"> 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 na których włączenie do treści umowy

	<p>deweloperskiej wyraził zgodę nabywca;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) jeżeli Deweloper nie doręczył 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; - 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 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 przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego; 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku poinformowania Strony Nabywającej o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228 ze zm.). <p>3. W przypadku/przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia; 2) o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy 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, przy czym Strona Nabywająca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; 3) o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym; 4) o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy
--	--

	<p>deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;</p> <p>5) o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunków gwarancji</p> <p>6) o którym mowa w ust. 1 pkt 10 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 21 dni od dnia upływu terminu na usunięcie wady istotnej przez Dewelopera;</p> <p>7) o którym mowa w ust. 1 pkt 11 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od dnia uzyskania opinii rzeczoznawcy budowlanego, potwierdzającej istnienie wady istotnej;</p> <p>4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>6. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy;</p> <p>7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, przy czym Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej;</p> <p>8. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków;</p> <p>9. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej</p>
--	---

roszczenia wpisanego do działu III i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;
10. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego do działu III.

INNE INFORMACJE

I. Po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu istnieje możliwość zapoznania się z poniższymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) projektem architektoniczno-budowlanym;
- 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata obrotowe.

II. Informacja

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (KRS 0000005459) prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- a. ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (KRS 0000005459),
- b. 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,
- c. 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,
- d. podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- e. wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- f. wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- g. ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (KRS 0000005459) korzysta ze znaków towarowych.

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje naziemne (parter, I piętro) oraz poddasze nieużytkowe
	Technologia wykonania	Budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej, murowanej (ściany zewnętrzne z bloczków ceramicznych lub silikatowych, konstrukcja stropu i schodów w technologii żelbetowej, dach – więźba drewniana)
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<p>Wykończenie zewnętrzne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ocieplenie zewnętrzne styropianem, - elewacja pokryta tynkiem, - parapety zewnętrzne, - pokrycie dachu blachą na rąbek lub blachodachówką, - rynny i rury spustowe <p>Zagospodarowanie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren wyrównany, uporządkowany i przeznaczony do indywidualnego zagospodarowania klientów, - ogrodzenie od strony ogródków,

		- ścieżki do budynków wykonane z kostki
	Liczba lokali w budynku	1 lokal w każdym budynku
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Każdy z lokali będzie posiadał dwa przynależne miejsca postojowe
	Dostępne media w budynku	Budynki będą w całości ogrzewane pompami ciepła. Do budynków będą wykonane przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektrycznej.
	Dostęp do drogi publicznej	Działka nr 271 posiada dostęp do drogi publicznej przy ul. Harnasiów (działka 1/10 z obrębu 2132) poprzez działki nr 272, 273, 274 i 275 z obrębu 2132, na mocy ustanowionych służebności ujawnionych w księdze wieczystej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 3	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Zgodnie z załącznikiem nr 1;</p> <p>Wykończenie zewnętrzne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ocieplenie zewnętrzne styropianem, - elewacja pokryta tynkiem, - parapety zewnętrzne, - pokrycie dachu blachą na rąbek lub blachodachówką, - rynny i rury spustowe <p>Zagospodarowanie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren wyrównany, uporządkowany i przeznaczony do indywidualnego zagospodarowania klientów, - ogrodzenie od strony ogródków, - ścieżki do budynków wykonane z kostki 	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej	Nie dotyczy	

własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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