

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu
01-08-2025 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
DOMY W DOLINIE CIEMIĘGI II**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	1. PIOTR PRAŻMO PROWADZĄCY INDYWIDUALNĄ DZIAŁAŃ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ: ASTERIX USŁUGI REMONTOWO BUDOWLANE PRAŻMO PIOTR, NR CEIDG, NR NIP: 7122437575 2. GRZEGORZ PALUSIŃSKI PROWADZĄCY INDYWIDUALNĄ DZIAŁAŃ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ OBELISK USŁUGI REMONTOWO-BUDOWLANE MGR INŻ. GRZEGORZ PALUSIŃSKI, NR CEIDG, NR NIP: 7122358775	
Adres	1. woj. LUBELSKIE, pow. Lublin, gm. Lublin, miejsc. Lublin, ul. Ignacego Jana Paderewskiego, nr 4/10, 20-860 2. miejsce wykonywania działalności: woj. LUBELSKIE, pow. Lublin, gm. Lublin, miejsc. Lublin, ul. Żelazowej Woli, nr 15, lok. 12, 20-853 adres do doręczeń: woj. LUBELSKIE, pow. lubelski, gm. Niemce, miejsc. Jakubowice Konińskie - Kolonia, ul. Lubelska, nr 12, 21-003 Adres, gdzie przedstawiona jest oferta lokali: woj. LUBELSKIE, pow. lubelski, gm. Niemce, miejsc. Jakubowice Konińskie - Kolonia, ul. Lubelska, nr 12, 21-003	
Numer NIP i REGON	NIP: 1. 7122437575 2. 7122358775	REGON: 1. 432705737 2. 430927540
Numer telefonu	1. 502 527 043 2. 606 710 823	

Adres poczty elektronicznej	1. piotr.prazmo@wp.pl 2. obeliskbud@gmail.com
Numer faksu	-Brak-
Adres strony internetowej dewelopera	https://wdolinieciemiegi.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)	
Adres	Domy w Jakubowicach II: ul. Jaśminowa 49;49A;49B;49C; Jakubowice Konińskie Kolonia
Data rozpoczęcia	Pozwolenie na budowę 2020-05-08
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2021-09-18
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Domy w Jakubowicach I: ul. Jaśminowa 47;47A;47B;497C; Jakubowice Konińskie Kolonia
Data rozpoczęcia	Pozwolenie na budowę 2018-11-08
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2020-05-14
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Domy w Dolinie Ciemiegi 1, ul. Poprzeczna, 21-003 Dys
Data rozpoczęcia	Pozwolenie na budowę 2022-06-07

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2024-11-12

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko PIOTROWI PRAŻMO PROWADZĄCEMU INDYWIDUALNĄ DZIAŁAÑOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMA: ASTERIX USŁUGI REMONTOWO BUDOWLANE PRAŻMO PIOTR oraz GRZEGORZOWI PALUSIŃSKIEMU PROWADZĄCEMU INDYWIDUALNĄ DZIAŁAÑOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMA OBELISK USŁUGI REMONTOWO-BUDOWLANE MGR INŻ. GRZEGORZ PALUSIŃSKI nigdy nie było prowadzone i nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 złotych.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Działka nr 3059/1, obręb 0005 (Dys), gmina Niemce, 060911_2 Niemce ul. Poprzeczna, 21-003 Dys
Numer księgi wieczystej	LU1S/00053251/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY

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⁾	Według MPZP tereny znajdujące się w bliskim sąsiedztwie działki 3059/I stanowią tereny upraw rolnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi a także budynkiem o symbolu „i” (dz. nr 239/5, 234, 233/2, 237/2) oraz „t” – transport i łączność (dz.nr 239/8) W odległości ok 60 m., na działce 239/5 i działce 239/4 – znajduje się zarejestrowana działalność Optima - Wytwórnia Wód Mineralnych – budynek mieszkalny oraz budynek oznaczony symbolem „i” (Dys 61) obecnie nieużytkowany i wystawiony na sprzedaż. W bezpośrednim sąsiedztwie: - Od północnego wschodu działka graniczy z działką nr 248/3 będącą działką częściowo budowlaną zabudowaną budynkiem gospodarczym, - Od południowego zachodu działka graniczy z działką nr 245 będącą drogą dojazdową o szer. 2,0 m, - Od południowego wschodu działka graniczy z działką nr 3117 będącą działką budowlaną niezabudowaną, - Od północnego zachodu działka graniczy z działkami nr 246/3; 246/5 i 2514 stanowiącymi pas drogi gminnej. W dalszym sąsiedztwie od terenu inwestycji: - Pow. 100 m - znajdują się tereny oznaczone symbolem 17 US – tereny sportu i rekreacji. Przeznaczenie podstawowe: tereny pod urządzenia sportowe - boisko trawiaste; Na działce 270/1 – budynek oznaczony symbolem „i” – budynek OSP - Pow. 280 m – znajduje się teren oznaczony symbolem ZC tereny zieleni cmentarnej. Cmentarz parafialny (dz. nr 203) W odległości ok 130 m, przy ul. Ogrodowej 31 znajduje się zakład produkcyjny Happy Place Zabaw.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny	Rada Gminy nie podjęła jeszcze uchwały o przystąpieniu do planu ogólnego. uchwała nr III/25/2002 Rady Gminy Niemce z dnia 31 grudnia 2002 r. Tekst jednolity przyjęty uchwałą Nr XV/116/2025
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	

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

		Rady Gminy Niemce z dnia 24 lipca 2025 r. – obecnie procedowana u Wojewody. https://ugniemce.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/uchwala_116_studium.pdf https://niemce.e-mapa.net publikacja w Biuletynie informacji publicznej Gminy Niemce
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XVII/299/04 Rady Gminy Niemce z dnia 12 stycznia 2004 r. z późniejszymi zmianami: wprowadzonymi uchwałą nr XXXI/282/2017 Rady Gminy Niemce z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce (tekst jednolity). publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz na stronie internetowej https://mpzp.igemap.pl/doc/lublin/niemce/035.pdf
	Miejscowy plan rewitalizacji	Lokalny program rewitalizacji dla gminy Niemce na lata 2021-2030, uchwała nr XLIX/503/2023 Rady Gminy Niemce z dnia 31.03.2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Niemce na lata 2021-2030
	Miejscowy plan odbudowy	Nie obowiązuje

	Inne ⁴⁾	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działka nr 3059/1 - położona na terenie o symbolu S17MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,9 - dla obszaru o symbolu S17MN
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie określa
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni terenu w równych częściach dla każdej z działek - dla obszaru o symbolu S17MN
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m - dla obszaru o symbolu S17MN
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 50% powierzchni terenu w równych częściach dla każdej z działek - dla obszaru o symbolu S17MN - dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 40% powierzchni terenu w równych częściach dla każdej z działek - dla obszaru o symbolu S17MN
	Minimalna liczba miejsc do	Dla zabudowy jednorodzinnej - nie

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

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

	parkowania	mniej niż 2 miejsca na mieszkanie wliczając w to garaż - dla obszaru o symbolu S17MN
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki: zgodnie z przepisami MPZP gminy Niemce, przepisami odrębnymi oraz Rozporządzeniem nr 42 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. Teren o symbolu S17MN - W części położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Ciemięgi. Ponadto na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody obowiązują m.in. następujące zapisy: - działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny; - zakaz grodzenia działek w sposób uniemożliwiający spływ wód powierzchniowych, przy deniwelacji przekraczającej 10,0 metrów; - wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 5,0 metrów po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami; - zakaz grodzenia działek w strefie 5 metrów od cieku wodnego; - sytuowanie nowoprojektowanych budynków podlegających ochronie akustycznej w miejscach najmniej narażonych na działanie hałasu; - cały obszar położony jest w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 Niecka Lubelska, zakazy i nakazy zgodnie z dokumentacją określającą warunki hydrologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego

		zbiornika wód podziemnych; - na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	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	Warunki: zgodnie z przepisami MPZP gminy Niemce. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem S17MN ustala się obsługę do drogi gminnej powiązanej z systemem komunikacyjnym gminy Działka posiada dostęp bezpośredni z drogi S-13 KDG (droga gminna o szer. 5,0 m) – ul. Poprzeczna. Dostęp do budynków i infrastruktury odbywa się po drodze wewnętrznej utwardzonej -nawierzchnia żwirowa, zaprojektowanej na działce 3059/1- służebność przejazdu i przechodu o szer. 4,0 m. po działce nr 248/3 oraz

		1,0 m. po działce inwestora. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują m.in. następujące zapisy: - dostępność komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych, z dróg wewnętrznych lub najkrótszym możliwym dojazdem do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; - lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja; - dla budynków w zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowie rekreacji indywidualnej, urządzenie nie mniej niż dwóch miejsc do parkowania na mieszkanie, wliczając w to garaż. W przedmiotowej inwestycji przewidziane zostały po dwa miejsca postojowe na samochód osobowy wybrukowane kostką w obrębie wjazdu do garażu na każdej z działek przy poszczególnych budynkach oraz miejsce postojowe w garażu znajdującym się w bryle budynku.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki: zgodnie z przepisami MPZP gminy Niemce. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują m.in. następujące zapisy: - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 1 MPZP; - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 2 MPZP; - odprowadzanie ścieków będących ciekłymi odchodami zwierzęcymi do zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce zgodnie z

		przepisami odrębnymi; - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej; - wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy oczyścić, zgodnie z przepisami odrębnymi; - sytuowanie infrastruktury technicznej na terenach przylegających do dróg krajowych zgodnie z przepisami odrębnymi; - zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §24 MPZP; - ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń; - tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie; - gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych; - postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi; Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna: -zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §24,
--	--	--

		- podstawą zasilania obszaru opracowania w energię są istniejące sieci średniego i niskiego napięcia, - utrzymuje się istniejące sieci średniego i niskiego napięcia oraz przewiduje się ich rozbudowę i przebudowę Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się: - dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi; - przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem; - dopuszcza się skablowanie kolidujących linii energetycznych - budowę nowych stacji transformatorowych w miejscach nie wskazanych na rysunku planu. Infrastruktura techniczna planowanej inwestycji: kanalizacja sanitarna: Z uwagi na brak sieci kanalizacji sanitarnej zaprojektowano odbiór ścieków do zbiorników bezodpływowych o poj. 9,50 m³ zewnętrzną instalacją ks. 160 x 4,7 mm o długości L = 5,5 m do budynku Nr 1 i Nr 2; a do budynku Nr 3 i Nr 4 długości L = 6 m. zbiornik bezodpływowy o poj. 9,50 m³ - centralne ogrzewanie: Z uwagi na to, iż w okolicy brak jest możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, w projektowanych budynkach
--	--	---



		zamontowana zostanie pompa ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Ponadto kominek opalany drewnem o wilgotności poniżej 20 % zgodnie z uchwałą nr XXIII/388/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 19 lutego 2021 r. Instalacja wody zimnej: Istniejąca sieć wodociągowa PCV dz. 80 przebiegająca po działce inwestora. Zaopatrzenie projektowanych budynków w wodę nastąpi z projektowanego przyłącza wodociągowego PE dz63 długości L = 87 m oraz przyłączy wodociągowych. Odprowadzenie wód opadowych: W okolicy brak jest możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej zatem odprowadzenie wód opadowych nastąpi na teren działki inwestora. Projektowane ogrodzenie na cokole pełnym zabezpieczy przed spływem wód opadowych i roztopowych, osuwaniem się gruntu oraz zalewaniem działek sąsiednich. Instalacja elektryczna: Podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej kablowej. Zaopatrzenie projektowanych budynków w energię elektryczną nastąpi przez projektowane wewnętrzne linie zasilające. Moc przyłączeniowa—4 x 14 kW — zasilanie podstawowe. Odpady stałe: Pojemniki plastikowe na odpady stałe znajdować się będą przed budynkiem na utwardzeniu.
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	S17, S18, S66 - Tereny zabudowy

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*		mieszkaniowej jednorodzinnej S3RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 2514, S13 KDG, S16 KDG, S17KDG, S14 KDG – drogi gminne (ul. Poprzeczna i Ogrodowa) RP – tereny upraw polowych, MR - tereny zabudowy zagrodowej ZL – las W Odległości ok 108 m od inwestycji: teren określony symbolem 17 US – Teren Sportu i Rekreacji - przeznaczenie podstawowe: tereny pod urządzenia sportowe - boisko trawiaste; - lokalizowanie boisk do gier, urządzeń sportowych i placów zabaw dla dzieci oraz elementów małej architektury;
	Maksymalna intensywność zabudowy	S17, S18, S66 – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,9 S3RM - nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2 MR – plan nie ustala
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie ustala
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	S17, S18, S66 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni terenu, w równych częściach dla każdej z działek S3RM - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni terenu, w równych częściach dla każdej z działek; MR - dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 25%

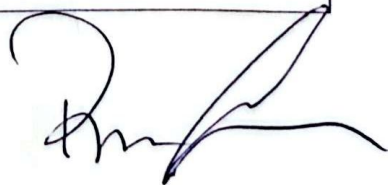
* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		powierzchni działki;
	Maksymalna wysokość zabudowy	S17, S18, S66 – 12m. S3RM – 12 m. MR- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku, wysokość kalenicy do 9 metrów,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	S17, S18, S66 – dla: - zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 50% powierzchni terenu w równych częściach dla każdej z działek - zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 40% powierzchni terenu w równych częściach dla każdej z działek S3RM - nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu w równych częściach dla każdej z działek MR - dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 25% powierzchni działki;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	S17, S18, S66 - nie mniej niż 2 miejsca na mieszkanie wliczając w to garaż S3RM- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej wliczając w to garaż MR - niezbędne jest zapewnienie zlokalizowania co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
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	NIE DOTYCZY	NIE DOTYCZY
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	

zagospodarowania przestrzennego	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- Budowa kanalizacji – ul. Lipowa i ul. Lotników Polskich, - Budowa przedszkola na działce 197/1, - Przebudowa drogi: ul. Lotników Polskich, - Przebudowa boiska na działce 515/4, 199/1

⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	- Przebudowa drogi: ul. B. Wł. Gorała
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
miejscowych planach odbudowy	BRAK
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
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	BRAK
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	BRAK
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury	BRAK



	dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
	Inne: m.in: Decyzja o pozwoleniu na budowę /zgłoszenie zamierzenia budowlanego (informacja uzyskana z rejestru decyzji)	1. Sprawa w toku: Działki nr 3117, 3118, 3119 - budowa słupa niskiego napięcia, sieci kablowej ze złączem kablowo-pomiarowym nn oraz linii zalicznikowej, rozbiórka słupów niskiego napięcia, linii napowietrznej - sprawa w toku 2. Decyzja pozytywna z dnia 27/06/2025: Działki nr 247, 249, 250, 251, 252, 254, 256, 260, 261, 263, 267, 269, 270/1 - Budowa ziemnych linii kablowych energetycznych i światłowodowych dla celów monitoringu wizyjnego 3. Decyzja pozytywna z dnia 25/08/2017: Działka nr 213/1 zakład pielęgnacyjno-opiekuńczy dla osób starszych wraz z infrastrukturą towarzyszącą 4. Decyzja pozytywna z dnia 28/06/2019: Działki nr 664/3, 664/4, 676, 667/4, 667/6, 664/16, 677/4, 677/5 – Budowa linii kablowych wraz z kanalizacją światłowodową oraz linii kablowych nN wraz z rozbiórką kablowych linii niskiego napięcia Pozostałe: - Przebudowa drogi powiatowej KDP(Z): ul. Gajowa ozn. 2218L (realizacja inwestycji planowana na lata 2027/2028)
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	-BUDYNEK nr 1: Decyzja 492/25 z dnia 2025-04-15 znak AB.6740.287.2025.MB3 238/25 - BUDYNEK nr 2: decyzja 493/25 z dnia 2025-04-15 znak AB.6740.263.2025.MK6 236/25 -BUDYNEK nr 3: decyzja 494/25 z dnia 2025-04-15 znak AB.6740.264.2025.MK6 235/25 - BUDYNEK nr 4: decyzja 495/25 z dnia 2025-04-15 znak AB.6740.288.2025.MB3 237/25 Decyzje wydane przez: Starostę Lubelskiego	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY BUDYNKI W TRAKCIE BUDOWY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) 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: 8-05-2025 r. Zakończenie (planowane): grudzień 2025 r.	

* Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki rozmieszczone są wzdłuż działki. - 8 m między budynkiem 1 i 2 - 16,3 m między budynkiem 2 i 3; - 16,6 m między budynkiem 3 i 4.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Które stanowi: - powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju - poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopiętrowych, nieużytkowych poddaszy, - powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, - przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, - przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, W pomiarach stosowana jest norma: PN-ISO 9836: 2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty — mieszkaniowy — rachunek powierniczy* Inwestycja realizowana jest wyłącznie ze środków własnych. Notarialna umowa sprzedaży zawarta zostanie po wybudowaniu budynków. Zapłata ceny nastąpi dopiero przy zawarciu umowy	Zamknięty — mieszkaniowy — rachunek powierniczy*

	sprzedaży nieruchomości.	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	NIE DOTYCZY Brak mieszkaniowych rachunków powierniczych z uwagi na to, że inwestycja realizowana jest wyłącznie ze środków własnych a notarialna umowa sprzedaży zawarta zostanie po wybudowaniu budynków. Zapłata ceny nastąpi dopiero przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Inwestycja realizowana jest wyłącznie ze środków własnych. Notarialna umowa sprzedaży zawarta zostanie po wybudowaniu budynków. Zapłata ceny nastąpi dopiero przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	NIE DOTYCZY	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Notarialna umowa sprzedaży zawarta zostanie po wybudowaniu budynków. Planowane zakończenie prac: grudzień 2025 r	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nieruchomości może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości podatku VAT lub w przypadku wprowadzenia innych świadczeń publicznoprawnych mających wpływ na wysokość ceny. Do ceny całkowitej netto zostanie doliczona kwota obliczona na podstawie obowiązującej stawki podatku od towarów i usług (VAT) lub kwota wynikająca z innych świadczeń publicznoprawnych mających wpływ na wysokość ceny.	
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM		

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2004 r. poz. 000) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Brak umowy deweloperskiej oraz 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Po wybudowaniu budynków zawarta zostanie z nabywcą notarialna umowa sprzedaży.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o: NIE DOTYCZY

- 1) ~~zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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;~~
- 2) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy ma możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (ul. Lubelska 12; Jakubowice Konińskie Kolonia; 21-003 Ciecierzyn) z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) ~~dokumentem potwierdzającym:~~
- 8) ~~zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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~~

- 9) po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja: NIE DOTYCZY (INWESTYCJA REALIZOWANA WYŁĄCZNIE ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH) BRAK MIESZKANIOWYCH RACHUNKÓW POWIERNICZYCH. - Notarialna umowa sprzedaży zawarta zostanie po wybudowaniu budynków. Zapłata ceny nastąpi dopiero przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości.

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

— ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy];

— w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik;

— limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym;

— wypłata środków gwarantowanych — co do zasady — następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku;

— wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych;

— [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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 2023 r. poz. 2488).

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.

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Eugeniusz Polusiński