



**PROSPEKT INFORMACYJNY  
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO  
PN. „AKACJOWA WITA”**

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 11.09.2024 roku**

**CZEŚĆ OGÓLNA**

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

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000262397	
Adres	1. Adres siedziby: ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn 2. Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: 1) ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn; 2) ul. Zabłocie 23/18, 30-701 Kraków 3. Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: ul. Zabłocie 23/18, 30-701 Kraków	
Numer NIP i REGON	NIP: 5482487278	REGON: 240415672
Numer telefonu	siedziba: (+48) 33 857 59 01; filia Kraków: (+48) 12 661 50 82	
Adres poczty elektronicznej	siedziba: <a href="mailto:sekretariat@atal.pl">sekretariat@atal.pl</a> ; filia Kraków: <a href="mailto:krakow@atal.pl">krakow@atal.pl</a>	
Numer faksu	(+48) 33 857 59 07	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.atal.pl">www.atal.pl</a>	

**ATAL S.A.**

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: [cieszyn@atal.pl](mailto:cieszyn@atal.pl) | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA****HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA****PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Kraków, ul. Bajeczna 22, inwestycja pod nazwą: „Zakątek Dąbie”
Data rozpoczęcia	30.03.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.04.2023 r. (zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu)

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Łódź, ul. Pienista, inwestycja pod nazwą: „Nowe Miasto Polesie IIIa”
Data rozpoczęcia	06.04.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.08.2023 r.

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Gdańsk, ul. Starowiejska 44, 46 i ul Sucha 25, 27, inwestycja pod nazwą „Bursztynowa Zatoka” etap II
Data rozpoczęcia	02.05.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.06.2024 r. (ostateczność z dniem 25.06.2024 r.)

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



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 <sup>1</sup>	ul. Akacyjna w Krakowie, działki ewidencyjne o numerach 24/2, 24/4 oraz część działek o numerach 25/5, 25/10 z obrębu 6 Nowa Huta
Numer księgi wieczystej	dz. nr 24/2: księga wieczysta numer KR1P/00349000/3 dz. nr 24/4: księga wieczysta numer KR1P/00272656/5 dz. nr 25/5: księga wieczysta numer KR1P/00440372/9 dz. nr 25/10: księga wieczysta numer KR1P/00473805/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak istniejących obciążeń hipotecznych oraz wniosków o wpis w dziale czwartym ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	NIE DOTYCZY

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

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

**ATAL S.A.**

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Budowa linii tramwajowej Rakowice – Mistrzejowice;</li><li>2. Liceum Ogólnokształcące Zakonu Pijarów</li><li>3. Sala weselna Akacyjny Dwór</li><li>4. Szkoła Podstawowa Zakonu Pijarów im. ks. Stanisława Konarskiego</li><li>5. Kościół Najświętszego Imienia Maryi na Rakowicach</li><li>6. Restauracja McDonald's</li><li>7. Sklep OBI</li><li>8. Centrum Handlowe Krokus</li><li>9. Droga Krajowa nr 79</li><li>10. Przebudowa okolic Ronda Młyńskiego</li><li>11. Muzeum Lotnictwa</li><li>12. Małopolskie Centrum Nauki Cogiteon</li><li>13. CH Serenada</li><li>14. Park Wodny</li><li>15. Lotnisko Rakowice/Czyżyny</li></ol>
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	<p>Plan ogólny gminy</p> <p>Brak uchwalonego planu ogólnego gminy.</p> <p>Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.</p> <p>Poniżej przedstawiono studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa;</li><li>2. Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i</li></ol>

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.



		<p>kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Uchwała 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", Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego;</li><li>4. Uchwała Nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;</li><li>5. Linki do portalu, na którym są zamieszczone uchwały dot. Studium: <a href="https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&amp;sub=uchwala&amp;query=id%3D18150%26typ%3Du">https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&amp;sub=uchwala&amp;query=id%3D18150%26typ%3Du</a> <a href="https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&amp;sub=uchwala&amp;query=id%3D20321%26typ%3Du">https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&amp;sub=uchwala&amp;query=id%3D20321%26typ%3Du</a></li><li>6. Linki do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: <a href="https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=63717">https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=63717</a> ; <a href="https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?SRS=2180&amp;resources=map:wms@https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/KrajowaIntegracjaStudiumKierunkowZagospodarowaniaPrzestrzennego">https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?SRS=2180&amp;resources=map:wms@https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/KrajowaIntegracjaStudiumKierunkowZagospodarowaniaPrzestrzennego</a></li></ol>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brak miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Inne <sup>4</sup>	1. Uchwała Nr XXXVI/908/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania

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

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia 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,

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: [cieszyn@atal.pl](mailto:cieszyn@atal.pl) | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>objektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń”, Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 9 marca 2020 r., pozycja 1984;</p> <p>2. Uchwała Nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 stycznia 2019 roku w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496), Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 7 lutego 2019 roku, pozycja 1097;</p> <p>3. Uchwała Nr XIII/231/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496), Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 23 kwietnia 2019 r. Poz. 3309;</p> <p>4. Rozporządzenie Nr 7/2013 z dnia 24 czerwca 2013r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice zmienionej rozporządzeniem Nr 8/2014 z dnia 31 stycznia 2014r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie.</p>
--	--	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	NIE DOTYCZY
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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	NIE DOTYCZY

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: [cieszyn@atal.pl](mailto:cieszyn@atal.pl) | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



	podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
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 <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	199.ZPu.1 - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią towarzyszącą obiektom usług; KDGP.1 – Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej przyspieszonej; UC/U.1, UC/U.2 – Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> lub zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> lub budynkami usługowymi; KDL.2, KDL.4 – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej; KDL.1 - Tereny dróg publicznych, ZP.6 – tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu zieleni urządzonej; KDD.1 – Tereny dróg publicznych; drogi klasy dojazdowej; Up.1 - Teren zabudowy usług publicznych, o podstawowym przeznaczeniu zabudowa usługowa, w tym z zakresu oświaty, wychowania, kultu religijnego i zamieszkania zbiorowego; MW.2, MW.3 – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 199.ZPu.1 wynosi 0,8;</li><li>- Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu UC/U.1 i UC/U.2 wynosi 6,5;</li><li>- Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu Up.1 wynosi 1,7;</li><li>- Nie określono dla terenu KDGP.1, KDL.2, KDL.4, ZP.6, MW.2, KDD.1, MW.3, KDL.1</li></ul>

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

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu <b>199.ZPu.1</b> wynosi 0,002 – 0,8</li><li>- Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu <b>UC/U.1</b> i <b>UC/U.2</b> wynosi 0,5 – 6,5</li><li>- Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu <b>Up.1</b> wynosi 1,0 – 1,7</li><li>- Nie określono dla terenu <b>KDGP.1, KDL.2, KDL.4, ZP.6, MW.2, KDD.1, MW.3, KDL.1</b></li></ul>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy dla obszaru Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, ustala się zakaz ich lokalizacji za wyjątkiem: kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej, dla których ustala się na 30m<sup>2</sup>; nie wskazano wskaźnika zabudowy dla innych obiektów położonych na terenach <b>KDL.4, KDGP.1, KDL.2, UC/U.2, UC/U.1</b>.</p> <p>Nie określono wskaźnika zabudowy dla terenu <b>199.ZPu.1, MW.2, MW.3, KDGP.1, ZP.6, KDD.1, Up.1, KDL.1</b></p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dla terenu <b>199.ZPu.1</b> maksymalna wysokość zabudowy: 15m.</li><li>- W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu <b>199.ZPu.1</b> ustala się maksymalną wysokość zabudowy:<ul style="list-style-type: none"><li>- dla zrekonstruowanej hali: 17 m,</li><li>- dla zrekonstruowanych hangarów: 8 m,</li><li>- dla pozostałych budynków: 5 m;</li></ul></li><li>- Dla terenu <b>UC/U.1</b> maksymalna wysokość zabudowy: 55m, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: 275m n.p.m;</li><li>- Dla terenu <b>UC/U.2</b> maksymalna wysokość zabudowy: 55m jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: 285m n.p.m na południe od wyznaczonej linii regulacyjnej wysokości zabudowy oraz 36m jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: 266m n.p.m na północ od wyznaczonej linii regulacyjnej wysokości zabudowy;</li><li>- Dla terenu <b>Up.1</b> maksymalna wysokość zabudowy: 21m za wyjątkiem liceum (budynek główny z 1911r. przy Akacyjnej 5;</li><li>- Nie określono dla terenów <b>KDGP.1, KDL.2, KDL.4, ZP.6, MW.2, KDD.1, MW.3, KDL.1</b>.</li></ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<ul style="list-style-type: none"><li>- Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenu <b>199.ZPu.1</b> wynosi 80%</li></ul>

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<ul style="list-style-type: none"><li>- Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenu ZP.6 wynosi 80%</li><li>- Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenu UC/U.1 i UC/U.2 i U.4 wynosi 20%</li><li>- Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenu Up.1 wynosi 40%</li><li>- Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenu MW.2 wynosi 50%</li><li>- Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenu MW.3 wynosi 40%</li><li>- Nie określono dla terenów KDGP.1, KDL.2, KDL.4, KDD.1, KDL.1</li></ul>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla terenów KDGP.1, KDL.2, KDL.4, UC/U.2, UC/U.1 określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) budynki w zabudowie wielorodzinnej – 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,</li><li>b) hotele – 10 miejsc na 100 pokoi,</li><li>c) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li><li>d) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe – 25 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),</li><li>e) budynki kultury: sale wystawowe, muzea – 25 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),</li><li>f) budynki oświaty – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,</li><li>g) budynki szkolnictwa wyższego, nauki – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,</li><li>h) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami) – 10 miejsc na 100 studentów,</li><li>i) budynki opieki zdrowotnej – 30 miejsc na 100 łóżek,</li><li>j) budynki opieki społecznej i socjalnej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,</li><li>k) budynki obsługi bankowej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,</li><li>l) obiekty handlu: powyżej 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży – 50 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,</li><li>m) obiekty handlu: o 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,</li><li>n) budynki gastronomii – 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,</li><li>o) budynki innych usług – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,</li><li>p) budynki biur – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</li></ul>

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>- Dla terenów KDGP.1, KDD.1, KDL.1, ZP.6, MW.2 MW.3, Up.1 określa się - w odniesieniu do nowo realizowanych inwestycji - wymagane minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wliczając miejsca w garażach, odniesione odpowiednio do funkcji obiektu:</p> <p>a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej: 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,</p> <p>b) hotele, motele: 10 miejsc na 100 pokoi,</p> <p>c) internaty, domy dziecka: 10 miejsc na 100 łóżek,</p> <p>d) domy zakonne: 10 miejsc na 1 dom,</p> <p>e) budynki kultu religijnego: 10 miejsc na 100 użytkowników,</p> <p>f) budynki oświaty: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,</p> <p>g) budynki gastronomii: 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,</p> <p>h) budynki biur oraz dodatkowo, jeśli z klientami: 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 5 miejsc,</p> <p>i) budynki innych usług: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,</p> <p>j) obiekty sportowe lokalne (korty tenisowe, baseny, boiska): 30 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie.</p> <p>2) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy bilansować w ramach terenu inwestycji, według wskaźników przewidzianych dla danego terenu,</p> <p>3) dodatkowe miejsca parkowania dla samochodów osobowych mogą być projektowane także w obrębie terenów KDD.1 , KDD.2 i KDL.1 – jako pasy i zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczalne jest przeznaczenie na parkingi.</p> <p>- Nie określono wskaźnika zabudowy dla terenu 199.ZPu.1</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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - Kontynuacja funkcji: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. m.in. na działkach nr 26/11, 26/12, 26/13, 26/39, 26/30, 48 obr. 6 Nowa Huta, 6/112 obr. 4 Śródmieście, tj. funkcja mieszkalna	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne
---	---	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



	wielorodzinna i usługowa.	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi jako cztery segmenty nadziemne połączone wspólnymi garażami podziemnymi (jeden garaż podziemny na dwa segmenty) z usługami w części parterów budynków, wraz z budową drogi wewnętrznej, budową naziemnych miejsc postojowych i infrastrukturą techniczną: <ul style="list-style-type: none"><li>- szerokość elewacji frontowych nowej zabudowy od ulicy Akacyjnej (elewacji zachodnich) ustala się od 10 m do 18 m;</li><li>- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustala się (wysokość atyki): od 14 m do 16 m;</li><li>- dach płaski (spadek do 15°);</li><li>- odległość między budynkami/bryłami nadziemnymi nie może być <b>mniejsza niż</b> 14 m.</li></ul>
	forma architektoniczna	Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi jako cztery segmenty nadziemne połączone wspólnymi garażami podziemnymi.
	usytuowanie zabudowy linii	Linia oficjalnie wyznaczona, wskazana przez organ administracyjny, zgodnie z § 4 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w odległości 10 m od granicy z działkami nr 661/3, 661/6 obr. 6 Nowa Huta ulicy Akacyjnej.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji kubaturowej (łączniej powierzchni dz. nr 24/4, 25/5, 25/10, 24/2 obr. 6 Nowa Huta) ustala się na poziomie 29%, z tolerancją do 1%, co daje przedział od 28% do 30%.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, a. Warunki w zakresie ochrony środowiska <ul style="list-style-type: none"><li>- Według „Mapy roślinności rzeczywistej” stworzonej w ramach projektu Monit Air - „Atlas pokrycia terenu i przewietrzania miasta”, MonitAir, K. Bajorek-Zydroń, P. Wężyk (red.), 2016” przedmiotowy teren stanowi zieleńce i zieleń przyuliczną.</li><li>- W odległości ok. 200 m od planowanej inwestycji rośnie pomnik przyrody dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>, ustanowiony uchwałą nr CX1V/3003/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października</li></ul>

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>2018 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie miasta Krakowa.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Z ww. uwarunkowań wynika konieczność ochrony i utrzymania wysokich standardów przyrodniczych tego terenu, w oparciu o art. 3 pkt 13, art. 101, art. 127 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219), które wprowadzając zasadę racjonalnego kształtowania i gospodarowania zasobami środowiska, wskazują konieczność tworzenia warunków optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia likwidacji terenów zieleni.</li><li>- Działki inwestycji to jedne z nielicznych, pozostałych w okolicy, terenów, porośniętych zielenią wysoką.</li><li>- Na usunięcie drzew i krzewów wymagane jest uzyskanie zezwolenia na zasadach określonych w przepisach prawa.</li><li>- Na terenie planowanej inwestycji aktualnie rosną liczne drzewa i krzewy ozdobne, głównie wierzby, topole, brzozy, klony oraz jesiony, w różnym stanie fitosanitarnym.</li><li>- Na terenie planowanej inwestycji rosną również drzewa i krzewy, których parametry aktualnie mieszczą się w zakresie pozwalającym na ich usunięcie bez zezwolenia, tj.:<ul style="list-style-type: none"><li>- wierzby, klony jesionolistne, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza 80 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy o ochronie przyrody);</li><li>- robinie akacyjne, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza 65 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o ochronie przyrody).</li></ul></li><li>- W przypadku występowania na analizowanym terenie, w szczególności na drzewach/krzewach, kolidujących z planowaną inwestycją, miejsc lęgowych ptaków/miejsc przebywania nietoperzy/miejsc przebywania chronionych gatunków zwierząt (np. jeży, łośnicowatych) przed uzyskaniem: pozwolenia na budowę/decyzji zezwalającej na usunięcie drzew/krzewów lub usuwaniem drzew lub krzewów, konieczne jest uzyskanie zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie na odstępstwa od zakazów wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 1348) oraz ustalenia warunków kompensacji przyrodniczej zgodnie z art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.).</li></ul> <p>• Pod względem ochrony zieleni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- W procesie inwestycyjnym należy chronić wszystkie zdrowe drzewa, które podlegają ochronie na mocy obowiązującej ustawy o ochronie przyrody.</li><li>- Zachować i zabezpieczyć przed zniszczeniem jak największą ilość pozostałych drzew i krzewów ozdobnych, rosnących na terenie planowanej inwestycji (art. 75 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27</li></ul>
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska - Dz. U. z 2020 r. poz. 1219).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.</li><li>- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.):</li><li>- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza:</li><li>- 80 cm — w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego,</li><li>- 65 cm - w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacyjnej oraz płatanu klonolistnego, - 50 cm — w przypadku pozostałych gatunków drzew;</li><li>(art. 83f ust. 1 pkt 3 ppkt a-c);</li><li>- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewu lub krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> (art. 83f ust. 1 pkt 1);</li><li>- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewów rosnących na terenach pokrytych roślinnością pełniącą funkcje ozdobne, urządzoną pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków posadzonych roślin, z wyłączeniem krzewów w pasie drogowym drogi publicznej, na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz na terenach zieleni (art. 83f ust. 1 pkt 2); - usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych na cele nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej może być wykonane po przyjęciu zgłoszenia zamiaru wycięcia drzew przez organ administracyjny określony w art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (art. 83f ust. 4 ustawy o ochronie przyrody);</li><li>- Zgodnie z art. 83 f ust. 17 ustawy o ochronie przyrody w brzmieniu obowiązującym od dnia 17 czerwca 2017 r. „Jeżeli w terminie 5 lat od dokonania oględzin wystąpiono o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane, a budowa ta ma związek z prowadzeniem działalności gospodarczej i będzie realizowana na części nieruchomości, na której rosło usunięte drzewo, organ, o którym mowa w art. 83a ust. 1, uwzględniając dane ustalone na podstawie oględzin, nakłada na właściciela nieruchomości, w drodze decyzji administracyjnej, obowiązek uiszczenia opłaty za usunięcie drzewa."</li><li>- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów owocowych, które nie rosną na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub na terenach zieleni (art. 83f ust. 1 pkt 5).</li></ul>
--	--	---

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>W pozostałych przypadkach o możliwości usunięcia lub przesadzenia kolidujących z planowaną inwestycją drzew i krzewów, ostatecznie rozstrzyga zezwolenie, o którym mowa w art. 83, w związku z art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.</p> <p>W przypadku, gdy wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości - wniosek o wydanie zezwolenia może złożyć posiadacz nieruchomości - za zgodą właściciela tej nieruchomości. Wniosek należy złożyć do właściwego organu tj. Prezydenta Miasta Krakowa działającego przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK lub, w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 90 ust 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody, do Marszałka Województwa Małopolskiego działającego przez Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego.</p> <p>W przypadku nie uzyskania ww. zezwoleń, decyzja ustalająca warunki zabudowy może nie mieć kontynuacji w pozwoleniu na budowę.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• W zakresie ochrony przyrody:<ul style="list-style-type: none"><li>- Inwestycję należy przeprowadzić zachowując jak największą powierzchnię biologicznie czynną, w oparciu o art. 3 pkt 13, art. 71 ust. 3, art. 101, art. 127 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219) które wprowadzając zasadę racjonalnego kształtowania i gospodarowania zasobami środowiska, wskazują konieczność tworzenia warunków optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia likwidacji terenów zieleni. - W przypadku konieczności ogradzania terenu lub zmiany dotychczasowego ogrodzenia, należy zastosować ogrodzenie ażurowe, o prześwitach umożliwiających przemieszczanie się drobnych zwierząt kręgowych, w tym zapewniające minimum 12 cm wolnej przestrzeni od powierzchni ziemi do dolnej krawędzi ogrodzenia. Konieczność zachowania tras migracji i możliwości przemieszczania się zwierzętom wynika z art. 5 pkt 2, art. 117, ust. 1, pkt. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2183), art. 11, ust. 2, pkt 6 ustawy z dnia 13 października 1995 r. Prawo łowieckie (Dz. U. z 2020 r. poz. 67).</li><li>- Z uwagi na obecność na przedmiotowym terenie drzew i krzewów na przedmiotowym terenie występowanie chronionych gatunków zwierząt, roślin, grzybów oraz ich siedlisk jest wysoce prawdopodobne. Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt dostarczyć może jedynie ekspertyza przyrodnicza terenu. W przypadku stwierdzenia ww. gatunków, należy zwrócić się do</li></ul></li></ul>
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie jako odpowiedniego w zakresie wydania ewentualnej zgody na odstąpienia od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dot. ochrony gatunkowej roślin oraz zwierząt, w tym zgody na zniszczenie ostoi i siedliska chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie oraz ustalenia rekompensaty przyrodniczej (art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - Dz. U. z 2020 r. poz. 55).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zaleca się rezygnację z lokalizacji garażu podziemnego ze względu na potencjalny negatywny wpływ na stosunki wodne i w konsekwencji zieleni wysoką — w tym pomnik przyrody.</li><li>• Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej: Odprowadzenie wód opadowych:<ul style="list-style-type: none"><li>- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 234 ust. 1, art. 50 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.</li><li>- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję winno być zgodne z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu (powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone), spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji (np. tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych, zbiorników na wody opadowe).</li><li>- Wody opadowe odprowadzane winny być do kanalizacji z uwzględnieniem w granicach działki retencji oraz rozwiązań spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1); zwiększających retencję.</li></ul></li></ul> <p>Ochrona wód:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Z uwagi na planowany parking/garaż podziemny należy przyjąć takie rozwiązania techniczne, które nie spowodują zmiany reżimu wód podziemnych (w tym między innymi piętrena wody podziemnej) ze szkodą dla gruntów sąsiednich.</li><li>- Niezbędne jest określenie w projekcie budowlanym sposobu zagospodarowania mas ziemnych.</li><li>- Teren przeznaczony pod inwestycję kubaturową obejmuje obszar o aktualnych rzędnych terenowych w przedziale od ok. 216,87 m. n.p.m. (w części W inwestycji) do ok. 218,89 m n.p.m. (w części E inwestycji), które winny zostać zachowane (w uzasadnionych przypadkach, w tym dla realizacji obsługi komunikacyjnej, dopuszcza się odstąpienia wymuszone zastosowaniem rozwiązań technicznych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji). Rzędne jw. ustalono na podstawie mapy załączonej do wniosku/map ISDP.</li></ul>
--	--	--

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>Niedopuszczalna jest zmiana ukształtowania terenu, która doprowadzi do zakłócenia stosunków wodnych niekorzystnie wpływających na grunty sąsiednie (zgodnie art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne). W przypadku dokonywania zmian ukształtowania terenu w ww. zakresie należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed niekorzystną zmianą stanu wody na gruntach sąsiednich.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Realizacja przedmiotowej inwestycji może wymagać pozwolenia wodnoprawnego bądź zgłoszenia zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w zakresie odwadniania gruntów, obiektów lub wykopów budowlanych, wykonania urządzeń odwadniających obiekty budowlane oraz odprowadzania wód z wykopów budowlanych. Właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego bądź przyjęcia zgłoszenia jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.</li><li>- Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice, ustanowionym Rozporządzeniem Nr 7/2013 z dnia 24 czerwca 2013 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice, zlokalizowanego w Krakowie oraz zmienionym Rozporządzeniem Nr 8/2014 z dnia 31 stycznia 2014 r. Należy uwzględnić wynikające z tego rozporządzenia zakazy i ograniczenia.</li><li>- Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze udokumentowanych wód podziemnych (w proponowanych granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w „Dodatku do Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Mistrzejowicach Kraków - Nowa Huta”, zatwierdzonym przez Marszałka Województwa Małopolskiego decyzją znak: SR-IX.7431.21.2012.KŻ z dnia 22.08.2012 r.).</li></ul> <p>• Warunki w zakresie geologii:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012 roku, sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463), w tym projektu odwodnień budowlanych, w przypadku ich planowania —zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 2 ww. rozporządzenia.</li><li>- W przypadku zamiaru wykonywania odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi wymagane sporządzenie dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne, o której mowa w art. 90 ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.</li></ul>
--	--	--

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: [cieszyn@atal.pl](mailto:cieszyn@atal.pl) | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>- Wnioskowana inwestycja usytuowana jest w granicach obszaru udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 — Dolina rzeki Wisła (Kraków) w „Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 — Dolina rzeki Wisła (Kraków)", zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 12.01.2016 r. znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ochrona przed hałasem i polarni elektromagnetycznymi:<ul style="list-style-type: none"><li>- W związku z występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od alei Bora-Komorowskiego, planowane obiekty winny być projektowane i realizowane w sposób zapewniający odpowiednią, zgodną z przepisami prawa, ochronę przed hałasem.</li><li>- Eksploatacja instalacji powodująca emisję hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji — art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska.</li></ul></li><li>• Ochrona powietrza (z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: AU-02-2.6730.2.1330.2017.MLUKK z dnia 11.05.2020 r.):<ul style="list-style-type: none"><li>- Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/243/16 z dnia 15.01.2016 r. Sejmiku województwa małopolskiego wprowadzającą na terenie Gminy Miejskiej Kraków od 1.09.2019 r. ograniczenia w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, należy zastosować ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, ogrzewanie elektryczne, gaz ziemny wysokometanowy lub zaazotowany (w tym skroplony gaz ziemny), propan-butan, biogaz rolniczy, inny rodzaj gazu palnego, lekki olej opałowy, alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna).</li><li>- Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów stężeń substancji w powietrzu, hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji - art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska.</li><li>- Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza może wymagać pozwolenia lub zgłoszenia - art. 152 i 180 ustawy Prawo ochrony środowiska.</li></ul></li></ul> <p>b. Warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.). Uwzględniając zakres i funkcję zamierzenia inwestycyjnego określone we wniosku, dla którego decyzją ustalono warunki zabudowy — stwierdza się, iż zamierzenie to nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i</p>
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081). W związku z tym dla przedmiotowego zamierzenia nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
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		<p>Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, jaką jest ulica Akacyjowa (droga kategorii gminnej), która jest przeznaczona do rozbudowy (zgodnie z umową Nr 125/ZDMK/2020 z dnia 12.02.2020 r.), a następnie poprzez projektowany zjazd (którego ostateczna lokalizacja i parametry zostaną określone w uzgodnionym przez ZDMK projekcie budowlanym), prowadzący do terenu inwestycji.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Projekt budowlany inwestycji drogowej, o której mowa w umowie Nr 125/ZDMK/2020 z dnia 12.02.2020 r., należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Miasta Krakowa.</li><li>- Ww. projekt budowlany należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.).</li><li>- Inwestor we własnym zakresie, poza pasami drogowymi dróg publicznych winien zapewnić miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji. Ponadto w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić dodatkowo ogólnodostępne miejsca postojowe.</li><li>- Zgodnie z art. 54 pkt 2c, w związku z art. 64 ust. 1 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu</li></ul>

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy — na podstawie Uchwały Nr LIII/723/12 Rada Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”, określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego w zależności od przyjętej funkcji obiektu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- na 1 mieszkanie 1,2 miejsca postojowego,</li><li>- usługi: 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.</li></ul>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a. Sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zaopatrzenie w wodę jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektów do miejskiej sieci wodociągowej, przebiegającej w ulicy Akacyjnej, w oparciu o rozbudowę sieci, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.</li><li>- Zaopatrzenie w energię elektryczną jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektów do sieci rozdzielczej, w oparciu o rozbudowę sieci, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.</li><li>- Zaopatrzenie w energię ciepłą jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej, przebiegającej w rejonie ulicy Akacyjnej, w oparciu o rozbudowę sieci, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.</li></ul> <p>b. Sposób zaopatrzenia w środki łączności - zaopatrzenie w środki łączności jest możliwe po zawarciu umowy z dysponentem sieci teletechnicznej.</p> <p>c. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Odprowadzenie ścieków z planowanej inwestycji jest możliwe do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, przebiegającej w ulicy Akacyjnej, w oparciu o rozbudowę sieci, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.</li><li>- Odprowadzenie wód opadowych z planowanej inwestycji jest możliwe do miejskiej sieci kanalizacji opadowej, przebiegającej w alei Bora-Komorowskiego, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.</li><li>- Gospodarka odpadami - usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2016 r. poz. 1987) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.</li></ul>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji (łącnej powierzchni dz. nr 24/4, 25/5, 25/10, 24/2 obr. 6 Nowa Huta) ustala się na poziomie: nie mniej niż 30%.
	nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji kubaturowej (łącnej powierzchni

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		dz. nr 24/4, 25/5, 25/10, 24/2 obr. 6 Nowa Huta) ustala się na poziomie 29%, z tolerancją do 1%, co daje przedział od 28% do 30%.
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustala się (wysokość attyki): od 14 m do 16 m - wysokości mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Utrzymanie, przebudowa, remont, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, w tym:<ol style="list-style-type: none"><li>a. budowa, przebudowa i wyznaczenie dróg publicznych, w tym dróg dojazdowych, wewnętrznych, serwisowych;</li><li>b. budowa ciągów pieszych;</li><li>c. rozwój tras rowerowych układu miejskiego;</li><li>d. rozwój linii tramwajowych;</li><li>e. rozwój komunikacji autobusowej;</li><li>f. przewidywana linia metra z przystankami.</li></ol></li><li>2. Urządzenia towarzyszące rozwiązaniom komunikacyjnym, w tym m.in.: przynależne odpowiednio drogowe obiekty inżynierskie, urządzenia i instalacje służące do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.</li><li>3. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami, obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej oraz zieleni towarzyszącej, w tym również szpalerów drzew.</li><li>4. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej, obiektów i urządzeń podziemnej komunikacji szynowej (tunele szlakowe, przystanki), służących do prowadzenia i obsługi ruchu oraz zieleni towarzyszącej, obiektów małej architektury.</li><li>5. Dopuszcza się umieszczenie tras komunikacji szynowej (nadziemnej i podziemnej) wraz z obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.</li></ol>
--	---	---

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

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<ol style="list-style-type: none"><li>6. Utrzymanie, przebudowa, remont, rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej, w tym m.in. sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych, sieci i urządzeń kanalizacji itp.</li><li>7. Nakaz wyposażania przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury.</li><li>8. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej, transportu publicznego, parkingów.</li><li>9. Dopuszcza się przedsięwzięcia związane z budową inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.</li></ol>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z <b>Załącznikiem nr 6</b> do prospektu informacyjnego
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z <b>Załącznikiem nr 7</b> do prospektu informacyjnego
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak dla analizowanego obszaru
	miejscowych planach odbudowy	Brak dla analizowanego obszaru
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak przewidywanych inwestycji zaznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego
	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	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Decyzja nr 40/L/2020 z 22 września 2020 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie zamkniętym dot. „Budowy kładki wraz z tunelem oraz budową: instalacji oświetlenia, sieci oraz instalacji kanalizacji deszczowej, kanału technologicznego oraz budową i przebudową istniejących sieci uzbrojenia terenu (sieci</li></ol>

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		teletechniczne i elektroenergetyczne) - w ramach budowy ciągu pieszo-rowerowego i chodnika łączącego ul. Żabiniec z ul. Klemensiewicza w Krakowie”; 2. Decyzja nr 3/4/2012 z dnia 10 maja 2012 roku o zezwoleniu na realizacji inwestycji drogowej pn. "Rozbudowa Al. Jana Pawła II oraz ulic: Meissnera, Ślicznej, Łąkowej, Ładnej, Stańca, Czyżyńskiej wraz z budową odcinka ul. Lema w Krakowie o długości 200m"
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Decyzja Nr 51/L/202 (znak sprawy: WI-IV.746.1.21.2020) z 19 października 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dot. „Budowy przejścia gazociągiem niskiego ciśnienia DN300 w obrębie wiaduktu nad torami kolejowymi PKP linii Kraków – Łobzów w ciągu al. 29-go Listopada w Krakowie, na dz. nr 1 i 101 obr. 0007 oraz dz. nr 1001 obr. 0023 j. ewid. Śródmieście
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
--	--	---

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 Prezydenta Miasta Krakowa nr 844/6740.1/2024 z 12 września 2024 r., znak sprawy AU-01-3.6740.1.202.2024.DMT.	
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 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	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 23.09.2024 roku Termin zakończenia robót budowlanych: 30.09.2026 roku	

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki wielorodzinne, tj. Budynek 1 i Budynek 2, każdy w dwóch segmentach (A i B)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość pomiędzy Budynkami 1 i 2 – 17,88 m.  Odległości pomiędzy segmentami poszczególnych budynków: - Budynek 1 – odległość między segmentem A, a segmentem B – 16,12 m, - Budynek 2 – odległość między segmentem A, a segmentem B – 16,56 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia jest obliczona w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, bez uwzględniania listew przypodłogowych, progów itp.  Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1679 z późn. zm.) oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony udział osób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	udział własny na poziomie: 26,1% środki kredytowe lub z tytułu emisji obligacji: 30,4% wpłaty nabywców: 43,5%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	Dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego - <b>wynosi 0,45%</b>

<sup>7</sup> 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. z 2024, poz. 695 z późn. zm.) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale.</li><li>2. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo – kredytowa, zwana dalej: „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</li><li>3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</li><li>4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie.</li><li>5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.</li><li>6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. Bank lub kasa informują Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.</li><li>7. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm. dalej: „Ustawa”).</li><li>8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</li><li>9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</li><li>10. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu</li></ol>
---	---

*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.*

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



	<p>realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach określonych w art. 16 Ustawy.</p> <p>11. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na zasadach określonych w art. 17 Ustawy.</p> <p>12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą.</p> <p>13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.</p> <p>14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, strony przedstawiają zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku powierniczym.</p>																									
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>PKO Bank Polski S.A.</p>																									
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 1099 507 1137">Lp.</th> <th data-bbox="507 1099 699 1137">Nazwa</th> <th data-bbox="699 1099 1182 1137">Elementy</th> <th data-bbox="1182 1099 1305 1137">Data</th> <th data-bbox="1305 1099 1414 1137">Procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="453 1137 507 1406">1</td> <td data-bbox="507 1137 699 1406">I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Roboty przygotowawcze cz.1; Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.1; Konstrukcja stanu 0 cz.1;</td> <td data-bbox="699 1137 1182 1406">                     Grunt   100%                      Koszt dokumentacji (projekt budowlany)   100%                      Roboty przygotowawcze i towarzyszące   85%                      Roboty ziemne - wykop   50%                      Roboty ziemne - Odwodnienie   50%                      Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu   90%                      Konstrukcja - stan 0   10%                 </td> <td data-bbox="1182 1137 1305 1406">2024-12-31</td> <td data-bbox="1305 1137 1414 1406">25%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1406 507 1599">2</td> <td data-bbox="507 1406 699 1599">II. Roboty przygotowawcze cz.2; Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.2; Konstrukcja stanu 0 cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.1;</td> <td data-bbox="699 1406 1182 1599">                     Roboty przygotowawcze i towarzyszące   100%                      Roboty ziemne - wykop   100%                      Roboty ziemne - Odwodnienie   100%                      Konstrukcja - stan 0   80%                      Konstrukcja nadziemna   10%                 </td> <td data-bbox="1182 1406 1305 1599">2025-03-31</td> <td data-bbox="1305 1406 1414 1599">15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1599 507 1868">3</td> <td data-bbox="507 1599 699 1868">III. Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.3; Izolacje stanu 0 cz.1; Konstrukcja stanu 0 cz.3; Zasyпки cz.1; Konstrukcja nadziemna cz.2; Ściany działowe nadziemna cz.1;</td> <td data-bbox="699 1599 1182 1868">                     Roboty ziemne - Zasyпки   15%                      Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu   100%                      Konstrukcja - stan 0   100%                      Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe   25%                      Izolacje 0 - termiczne   35%                      Konstrukcja nadziemna   50%                      Ściany działowe   25%                 </td> <td data-bbox="1182 1599 1305 1868">2025-06-30</td> <td data-bbox="1305 1599 1414 1868">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1868 507 1980">4</td> <td data-bbox="507 1868 699 1980">IV. Izolacje stanu 0 cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe nadziemna</td> <td data-bbox="699 1868 1182 1980">                     Izolacje 0 - termiczne   70%                      Konstrukcja nadziemna   80%                      Ściany działowe   75%                 </td> <td data-bbox="1182 1868 1305 1980">2025-09-30</td> <td data-bbox="1305 1868 1414 1980">10%</td> </tr> </tbody> </table>	Lp.	Nazwa	Elementy	Data	Procent	1	I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Roboty przygotowawcze cz.1; Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.1; Konstrukcja stanu 0 cz.1;	Grunt   100% Koszt dokumentacji (projekt budowlany)   100% Roboty przygotowawcze i towarzyszące   85% Roboty ziemne - wykop   50% Roboty ziemne - Odwodnienie   50% Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu   90% Konstrukcja - stan 0   10%	2024-12-31	25%	2	II. Roboty przygotowawcze cz.2; Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.2; Konstrukcja stanu 0 cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące   100% Roboty ziemne - wykop   100% Roboty ziemne - Odwodnienie   100% Konstrukcja - stan 0   80% Konstrukcja nadziemna   10%	2025-03-31	15%	3	III. Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.3; Izolacje stanu 0 cz.1; Konstrukcja stanu 0 cz.3; Zasyпки cz.1; Konstrukcja nadziemna cz.2; Ściany działowe nadziemna cz.1;	Roboty ziemne - Zasyпки   15% Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu   100% Konstrukcja - stan 0   100% Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe   25% Izolacje 0 - termiczne   35% Konstrukcja nadziemna   50% Ściany działowe   25%	2025-06-30	10%	4	IV. Izolacje stanu 0 cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe nadziemna	Izolacje 0 - termiczne   70% Konstrukcja nadziemna   80% Ściany działowe   75%	2025-09-30	10%
Lp.	Nazwa	Elementy	Data	Procent																						
1	I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Roboty przygotowawcze cz.1; Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.1; Konstrukcja stanu 0 cz.1;	Grunt   100% Koszt dokumentacji (projekt budowlany)   100% Roboty przygotowawcze i towarzyszące   85% Roboty ziemne - wykop   50% Roboty ziemne - Odwodnienie   50% Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu   90% Konstrukcja - stan 0   10%	2024-12-31	25%																						
2	II. Roboty przygotowawcze cz.2; Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.2; Konstrukcja stanu 0 cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące   100% Roboty ziemne - wykop   100% Roboty ziemne - Odwodnienie   100% Konstrukcja - stan 0   80% Konstrukcja nadziemna   10%	2025-03-31	15%																						
3	III. Wykop z zabezpieczeniem i odwodnieniem cz.3; Izolacje stanu 0 cz.1; Konstrukcja stanu 0 cz.3; Zasyпки cz.1; Konstrukcja nadziemna cz.2; Ściany działowe nadziemna cz.1;	Roboty ziemne - Zasyпки   15% Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu   100% Konstrukcja - stan 0   100% Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe   25% Izolacje 0 - termiczne   35% Konstrukcja nadziemna   50% Ściany działowe   25%	2025-06-30	10%																						
4	IV. Izolacje stanu 0 cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe nadziemna	Izolacje 0 - termiczne   70% Konstrukcja nadziemna   80% Ściany działowe   75%	2025-09-30	10%																						

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



	<p>cz.2; Instalacje wew. cz.1; Stropodach izolacja i wykończenie cz.1; Izolacje nadziemne cz.1; Stolarka PVC z lokalach cz.1; Ślusarka ALU zew. cz.1;</p>	<p>Stropodach/Dach - wykończenie   20%</p> <p>Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe   10%</p> <p>Stolarka PVC lub ALU w lokalach   35%</p> <p>Ślusarka ALU zewnętrzna   45%</p> <p>Instalacja elektryczna wewnętrzna   30%</p> <p>Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna   15%</p> <p>Instalacja wod-kan - wewnętrzna   25%</p> <p>Instalacja c.o. - wewnętrzna   15%</p> <p>Instalacja wentylacji nadziemna   20%</p> <p>Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania   15%</p>		
5	<p>V. Konstrukcja nadziemna cz.4; Instalacje wew. cz.2; Stropodach izolacja i wykończenie cz.2; Izolacje nadziemne cz.2; Ściany działowe stanu 0; Ściany działowe nadziemna cz.3; Stolarka PVC z lokalach cz.2; Rolety zew. cz.1; Ślusarka ALU zew. cz.2; Tynki wew. cz.1; Wełna na korytarzach cz.1; Wylewki wew. cz.1; Elewacja cz.1;</p>	<p>Ściany działowe - stan 0   100%</p> <p>Konstrukcja nadziemna   100%</p> <p>Ściany działowe   100%</p> <p>Stropodach/Dach - wykończenie   60%</p> <p>Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe   50%</p> <p>Izolacje nadziemne - termiczne   40%</p> <p>Tynki wewnętrzne   50%</p> <p>Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych   50%</p> <p>Stolarka PVC lub ALU w lokalach   90%</p> <p>Ślusarka ALU zewnętrzna   85%</p> <p>Rolety zewnętrzne   70%</p> <p>Wylewki wewnętrzne   60%</p> <p>Instalacja elektryczna wewnętrzna   60%</p> <p>Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna   35</p> <p>Instalacja wod-kan - wewnętrzna   45%</p> <p>Instalacja c.o. - wewnętrzna   35%</p> <p>Instalacja wentylacji nadziemna   40%</p> <p>Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania   30%</p> <p>Elewacja lekko-mokra   20%</p> <p>Elewacja klinkierowa   20%</p> <p>Elewacja wentylowana   25%</p>	2025-12-31	10%
6	<p>VI. Izolacje stanu 0 cz.3; Zasyпки cz.2; Instalacje wew. cz.3; Stropodach izolacja i wykończenie cz.3; Izolacje nadziemne cz.3; Stolarka PVC z lokalach cz.3; Rolety zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.3; Tynki wew. cz.2; Wełna na korytarzach cz.2; Wylewki wew. cz.2; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.1; Drzwi techniczne cz.1; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1;</p>	<p>Roboty ziemne - Zasyпки   80%</p> <p>Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe   100%</p> <p>Izolacje 0 - termiczne   100%</p> <p>Stropodach/Dach - wykończenie   90%</p> <p>Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe   85%</p> <p>Izolacje nadziemne - termiczne   100%</p> <p>Tynki wewnętrzne   85%</p> <p>Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych   80%</p> <p>Stolarka PVC lub ALU w lokalach   100%</p> <p>Ślusarka ALU zewnętrzna   95%</p> <p>Rolety zewnętrzne   100%</p>	2026-03-31	10%

**ATAL S.A.**

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



	<p>Windy cz.1; Elewacja cz.2; Balustrady zew. cz.1; Chodniki i drogi wew. cz.1; Sieci zew. cz.1;</p>	<p>Drzwi do mieszkań   45%</p> <p>Drzwi techniczne   60%</p> <p>ALU na korytarzach   40%</p> <p>Wylewki wewnętrzne   80%</p> <p>Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne   25%</p> <p>Instalacja elektryczna wewnętrzna   80%</p> <p>Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna   65%</p> <p>Instalacja wod-kan - wewnętrzna   75%</p> <p>Instalacja c.o. - wewnętrzna   70%</p> <p>Instalacja wentylacji nadziemna   60%</p> <p>Instalacja wentylacji podziemna   35%</p> <p>Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania   45%</p> <p>Dźwigi osobowe   50%</p> <p>Elewacja lekko-mokra   50%</p> <p>Elewacja klinkierowa   50%</p> <p>Elewacja wentylowana   75%</p> <p>Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne   30%</p> <p>Chodniki i drogi wewnętrzne   10%</p> <p>Instalacja wodociągowa - zewnętrzna   40%</p> <p>Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna   40%</p> <p>Instalacja c.o. - zewnętrzna   40%</p> <p>Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna   40%</p>	
7	<p>VII. Zasyпки cz.3; Instalacje wew. cz.4; Stropodach izolacja i wykończenie cz.4; Izolacje nadziemne cz.4; Tynki wew. cz.3; Wełna na korytarzach cz.3; Wylewki wew. cz.3; Posadzki cz.2; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne cz.2; Ślusarka ALU na korytarzach cz.2; Prace malarskie wew. cz.1; Bariery wew. cz.1; Windy cz.2; Bramy garażowe cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Chodniki i drogi wew. cz.2; Zagospodarowanie terenu wraz z zielenią cz.1; Sieci zew. cz.2; Infrastruktura do przekazania cz.1;</p>	<p>Roboty ziemne - Zasyпки   100%</p> <p>Stropodach/Dach - wykończenie   100%</p> <p>Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe   100%</p> <p>Tynki wewnętrzne   100%</p> <p>Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych   100%</p> <p>Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych   50%</p> <p>Bramy garażowe   45%</p> <p>Drzwi do mieszkań   80%</p> <p>Drzwi techniczne   85%</p> <p>ALU na korytarzach   70%</p> <p>Wylewki wewnętrzne   100%</p> <p>Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne   30%</p> <p>Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne   60%</p> <p>Posadzki w garażach   30%</p> <p>Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne   30%</p> <p>Instalacja elektryczna wewnętrzna   90%</p> <p>Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna   90%</p> <p>Instalacja wod-kan - wewnętrzna   85%</p> <p>Instalacja c.o. - wewnętrzna   85%</p> <p>Instalacja wentylacji nadziemna   80%</p> <p>Instalacja wentylacji podziemna   75%</p>	<p>2026-06-30</p> <p>10%</p>

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		<p>Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania   65%</p> <p>Dźwigi osobowe   100%</p> <p>Elewacja lekko-mokra   85%</p> <p>Elewacja klinkierowa   85%</p> <p>Elewacja wentylowana   95%</p> <p>Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne   60%</p> <p>Chodniki i drogi wewnętrzne   50%</p> <p>Mała architektura   25%</p> <p>Zieleń   60%</p> <p>Ogrodzenia ogródków   75%</p> <p>instalacje elektryczne - zewnętrzne   75%</p> <p>Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne   75%</p> <p>Instalacja wodociągowa - zewnętrzna   80%</p> <p>Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna   80%</p> <p>Instalacja c.o. - zewnętrzna   80%</p> <p>Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna   80%</p> <p>Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp.   50%</p> <p>Infr.do przek.-Inst.w terenie - sieć wod.,kan.sanit.,deszcz.   50%</p>		
	<p>VIII. Instalacje wew. cz.5; Ślusarka ALU zew. cz.4; Posadzki cz.3; Drzwi do mieszkań cz.3; Drzwi techniczne cz.3; Ślusarka ALU na korytarzach cz.3; Prace malarskie wew. cz.2; Boksy systemowe; Malowanie garażu; Bariery wew. cz.2; Bramy garażowe cz.2; Elewacja cz.4; Balustrady zew. cz.3; Chodniki i drogi wew. cz.3; Zagospodarowanie terenu wraz z zielenią cz.2; Sieci zew. cz.3; Infrastruktura do przekazania cz.2;</p>	<p>Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych   100%</p> <p>Malowanie garażu (linie i oznakowanie)   100%</p> <p>Ślusarka ALU zewnętrzna   100%</p> <p>Bramy garażowe   100%</p> <p>Drzwi do mieszkań   100%</p> <p>Drzwi techniczne   100%</p> <p>ALU na korytarzach   100%</p> <p>Boksy/komórki lokatorskie (systemowe)   100%</p> <p>Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne   100%</p> <p>Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne   100%</p> <p>Posadzki w garażach   100%</p> <p>Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne   100%</p> <p>Instalacja elektryczna wewnętrzna   100%</p> <p>Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna   100%</p> <p>Instalacja wod-kan - wewnętrzna   100%</p> <p>Instalacja c.o. - wewnętrzna   100%</p> <p>Instalacja wentylacji nadziemna   100%</p> <p>Instalacja wentylacji podziemna   100%</p> <p>Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania   100%</p> <p>Elewacja lekko-mokra   100%</p> <p>Elewacja klinkierowa   100%</p> <p>Elewacja wentylowana   100%</p> <p>Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne   100%</p> <p>Chodniki i drogi wewnętrzne   100%</p> <p>Mała architektura   100%</p>		
	8		2026-09-30	10%

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



		Zielen   100%		
		Nasadzenia zastępcze   100%		
		Ogrodzenia ogródków   100%		
		instalacje elektryczne - zewnętrzne   100%		
		Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne   100%		
		Instalacja wodociągowa - zewnętrzna   100%		
		Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna   100%		
		Instalacja c.o. - zewnętrzna   100%		
		Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna   100%		
		Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp.   100%		
		Infr.do przek.-Inst.w terenie - sieć wod.,kan.sanit.,deszcz.   100%		
	Podsumowanie:			100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Nie dopuszcza się waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mają wyłącznie wpływ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 2 ust. 4 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego Załącznik do niniejszego prospektu;</li> <li>zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 3 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego Załącznik do niniejszego prospektu.</li> </ol>			
<p><b>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</b></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	<p><b>A. Nabywca</b> ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek <b>ustawowych</b> wskazanych w Ustawie w następujących przypadkach tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,</li> <li>jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami, zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,</li> <li>jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>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,</li> <li>jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,</li> </ol>			

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



Gwarancyjnym	<ol style="list-style-type: none"><li>6. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy,</li><li>7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,</li><li>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,</li><li>9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,</li><li>10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,</li><li>11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,</li><li>12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</li></ol> <p>B. Nabywcy przysługuje <b>umowne prawo</b> odstąpienia w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. wystąpienia różnic powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu - w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze dokonany zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu o więcej niż 2% (dwa procent), jednakże uprawnienie powyższe nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza lub większa niż projektowana powierzchnia lokalu wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w lokalu, polegających w szczególności na połączeniu lub podziale lokalu lub wykonania w nim zmian lokatorskich;</li><li>2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT;</li><li>3. w terminie wskazanym w umowie deweloperskiej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie deweloperskiej z powodu niezyskania kredytu bankowego. Odstąpienie uważa się za skuteczne jedynie w przypadku doręczenia Deweloperowi, najpóźniej wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od Umowy, dowodów otrzymania przez Nabywcę minimum dwóch negatywnych decyzji kredytowych różnych banków dotyczących finansowania przedmiotu umowy.</li></ol> <p>C. W przypadkach, o których mowa w pkt A ppkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>D. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 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. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>E. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.</p>
--------------	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



	<p>F. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>G. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 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.</p> <p>H. <b>Deweloper</b> ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 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;</li><li>2. niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego 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.</li></ol> <p>I. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w przypadku wskazanym w pkt A, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</p> <p>J. Deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.</p> <p>K. Deweloper przekaze do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „UFG”) w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy.</p> <p>L. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>M. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera w przypadkach wskazanych w pkt H ppkt 1 lub 2, Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. Zgoda powinna być wyrażona niezwłocznie i udzielona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p>
--	---

**INNE INFORMACJE****ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)

**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.

**Deweloper informuje, że:**

- a. na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego nie istnieje obciążenie hipoteczne nieruchomości, na których realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, a zatem nie jest wymagana zgoda banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę;
- b. w przypadku ustanowienia przez bank lub kasę finansujący/-ą przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego/-ą działalność Dewelopera, zabezpieczenia kredytu na hipotecze nieruchomości, na których jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część – bank lub kasa wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezzwrotną wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/lokalu usługowego wraz z przynależnym do przedmiotowego lokalu udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku z księgi wieczystej i przeniesienie jego własności, po dokonaniu wpłaty całej kwoty wynikającej z zawartej pomiędzy Stronami umowy deweloperskiej/umowy, o której mowa w at. 2 ust. 2 pkt 1, na wskazany rachunek bankowy.

**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: [cieszyn@atal.pl](mailto:cieszyn@atal.pl) | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



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;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - 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.

**Deweloper informuje, że pod adresem ul. Zabłocie 23/18, 30-701 Kraków istnieje możliwość zapoznania się z:**

- 1) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;

**ATAL S.A.**

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO Banku Polskim S.A., prowadzącym otwarty 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 PKO Bank Polski S.A.,
- 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,
- PKO Bank Polski S.A. 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 (t.j. 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.

#### ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: [cieszyn@atal.pl](mailto:cieszyn@atal.pl) | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)



– 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.

**ATAL S.A.**

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: [cieszyn@atal.pl](mailto:cieszyn@atal.pl) | [www.atal.pl](http://www.atal.pl)

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,  
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.

**ANEKS NR 1**  
**DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO**  
**PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**  
**PN. „Akacyjowa Wita”**

1. Deweloper oświadcza, że w związku z decyzją nr 20/6740.4/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z 7 sierpnia 2025 r. (AU-01-6.6740.4.13.2025.PLO) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, która stała się ostateczna z dniem 10.09.2025 r. doszło do podziału działek objętych przedsięwzięciem deweloperskim pn. Akacyjowa Wita (dalej też **Przedsięwzięcie deweloperskie**), wobec czego zmianie uległa część II Prospektu Informacyjnego sporządzonego na dzień **11.09.2024 r.**, (dalej też **Prospekt**) w zakresie informacji określonych zawartych w Części Ogólnej Prospektu, dział III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, w rubryce dotyczącej:

1.1. „Adresu, numeru działki ewidencyjnej i numeru obrębu ewidencyjnego”, które zaznaczone zostały poniżej **KOLOREM CZERWONYM**, w związku z czym rubryka ta otrzymuje następujące brzmienie:

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Akacyjowa w Krakowie, działki ewidencyjne o numerach 24/2, 24/4, <del>25/5</del> <del>25/10</del> 25/19 i 25/21 z obrębu 6 Nowa Huta
--	---

1.2. „Numeru księgi wieczystej” które zaznaczone zostały poniżej **KOLOREM CZERWONYM**, w związku z czym rubryka ta otrzymuje następujące brzmienie:

Numer wieczystej księgi	dz. nr 24/2: księga wieczysta numer KR1P/00349000/3 dz. nr 24/4: księga wieczysta numer KR1P/00272656/5 dz. nr <del>25/5</del> <del>25/19</del> : księga wieczysta numer KR1P/00440372/9 dz. nr <del>25/10</del> <del>25/21</del> : księga wieczysta numer KR1P/00473805/4
-------------------------------	---

2. Pozostałe postanowienia Prospektu, w tym wszystkie postanowienia niezaznaczone powyżej na czerwono, pozostają bez zmian.

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....