



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”
Załącznik numer 6 do Umowy
Strona | 1

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PM. „ATAL Grabiszyn”**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 25.04.2025 roku

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
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) al. Armii Krajowej 61, 50-541 Wrocław; 3) ul. Na Polance 22F, 51-109 Wrocław 3. Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: 1) al. Armii Krajowej 61, 50-541 Wrocław; 2) ul. Na Polance 22F, 51-109 Wrocław	
Numer NIP i REGON	NIP: 5482487278	REGON: 240415672
Numer telefonu	Siedziba: (+48) 33 857 59 01; Filia Wrocław Tel. (+48) 71 335 16 95	
Adres poczty elektronicznej	Siedziba: sekretariat@atal.pl ;	
Numer faksu	(+48) 33 857 59 07	
Adres strony internetowej dewelopera	www.atal.pl	

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”
Załącznik numer 6 do Umowy
Strona | 2

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Katowice, ul. Szybowcowa 3, 3a, 3b, 3c, inwestycja pod nazwą: „Francuska Park VI”
Data rozpoczęcia	23.12.2020 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	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 OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Łódź, ul. Gen. Stanisława Maczka 2, 2A, 4, 4A, 4B, inwestycja pod nazwą: „Nowe Miasto Polesie IVA”
Data rozpoczęcia	20.06.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.03.2025 r. (decyzja stała się ostateczna z dniem 06.03.2025 r.)

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 3

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Działka ewidencyjna numer 31, AM-14, Obręb: Grabiszyn, położona we Wrocławiu przy ul. Grochowej 17, 19-21, 53-423 Wrocław.
Numer księgi wieczystej	WR1K/00125884/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak istniejących obciążeń hipotecznych oraz wniosków o ich wpis w dziale IV ksiąg wieczystych
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	1. Przedszkole nr 93 Integracyjne im. J. Brzechwy; 2. Przedszkole nr 94 Plastusiowy Domek; 3. Szkoła Podstawowa nr 43 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Kaczmarka; 4. Amigo. Społeczne Integracyjne Liceum Ogólnokształcące; 5. Liceum Ogólnokształcące nr VII im. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego we Wrocławiu; 6. Technikum nr 15 im. Marii Skłodowskiej-Curie; 7. Żłobek Stacja Marzeń; 8. Bursa szkolna "Adept";

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

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

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

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 4

	9. Osiedlowy Plac Zabaw; 10. Klub Sportowy Judo Tigers; 11. Prestige Football Academy outdoor; 12. Stadion Śląska Wrocław (Stadion przy Oporowskiej); 13. Hotel Śląsk; 14. Boisko do piłki nożnej; 15. Centrum Kultury i Edukacji Bakara; 16. Centrum Historii Zajeżdźnia; 17. Kościół pw. św. Elżbiety Węgierskiej; 18. Parafia pw. św. Karola Boromeusza Wrocław Gajowice; 19. Klasztor Franciszkanów przy parafii rzymskokatolickiej św. Karola Boromeusza; 20. Ogrzewalnia św. Brata Alberta dla Osób Bezdomnych; 21. ROD Gajowice; 22. ROD Plon; 23. API Serwis - Wymiana oleju na górcze; 24. BURDA AUTO SERWIS; 25. Stacja Kontroli Pojazdów; 26. ALMA AUTO Centrum warsztat samochodowy mechanik kompleksowa naprawa; 27. Hurtownia alkoholu Alkoholove; 28. Hurtownia Wyrobów Tytoniowych; 29. Przychodnia Weterynaryjna Meridianvet; 30. Rio Grappling Club – szkoła sztuk walki; 31. Hipermarket Carrefour; 32. Supermarket ALDI; 33. Supermarket Biedronka; 34. Wieżowiec Sky Tower.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	W dniu 18 kwietnia 2024 r. Rada Miasta Wrocławia podjęła uchwałę nr LXXX/2105/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Wrocławia, na dzień sporządzenia prospektu plan ogólny Miasta Wrocławia nie został uchwalony. Linki do portalu, na którym zamieszczona jest uchwała https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/72101/Uchwała-LXXX_2105_24 Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 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. Poniżej przedstawiono studia uwarunkowań:

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 5

		1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wrocławia, przyjęte uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchylającej uprzednio obowiązującą uchwałę NR L/1467/10 z dnia 20 maja 2010 r. 2. Linki do portalu, na którym zamieszczona jest uchwała dot. Studium: https://bip.um.wroc.pl/artykul/195/31414/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-wroclawia 3. Link do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://gis.um.wroc.pl/imap/?gpmmap=Studium2018
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr LXI/1593/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej i Ołowianej we Wrocławiu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 7.12.2022 r. poz. 6036). Linki do portalu, na którym zamieszczona jest uchwała: https://edzienniki.duw.pl/legalact/2022/6036/ Link do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://gis.um.wroc.pl/imap/?locale=pl&gui=classic&sessionID=3202748
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.
	Inne ⁴	Brak innych aktów planowania obowiązujących na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MW: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; b) handel detaliczny małopowierzchniowy A; c) gastronomia; d) rozrywka (w ramach tego przeznaczenia nie dopuszcza się dyskotek); e) obiekty upowszechniania kultury;
---	----------------------	---

⁴ 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,

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 6

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		f) wystawy i ekspozycje; g) usługi drobne; h) zakłady lecznicze dla zwierząt; i) edukacja (w ramach tego przeznaczenia nie dopuszcza się szkół); j) obiekty opieki nad dzieckiem; k) pracownie artystyczne; l) obiekty kształcenia dodatkowego; m) uczelnie wyższe; n) obiekty naukowe i badawcze; o) kryte urządzenia sportowe; p) biura; q) poradnie medyczne; r) pracownie medyczne; s) skwery; t) drogi wewnętrzne; u) terenowe urządzenia sportowe; v) ciągi piesze; w) ciągi pieszo-rowerowe; x) obiekty do parkowania; y) obiekty infrastruktury technicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MW: a) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 5; b) Ustalenia dotyczące wartości wskaźnika intensywności zabudowy nie obowiązują dla obiektów infrastruktury technicznej.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak w planie miejscowym informacji dotyczących maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MW: a) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%; b) ustalenia dotyczące udziału powierzchni zabudowy nie obowiązują dla obiektów infrastruktury technicznej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MW a) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 25 m; b) w wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami (A) i wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym na mapie symbolem (B) wymiar pionowy budynku, mierzony

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



		od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 18 m; c) wymiar pionowy obudowy estetycznej urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m; d) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MW: a) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki; b) ustalenia dotyczące minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej nie obowiązują dla obiektów infrastruktury technicznej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży; c) dla obiektów upowszechniania kultury oraz biur – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej; d) dla poradni medycznych oraz pracowni medycznych – 0,8 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej; e) dla edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział; f) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej; g) dla obiektów naukowych i badawczych – 5 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy. 2. Obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży; c) dla obiektów upowszechniania kultury – 1,2 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 8

		d) dla biur – 1,5 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej; e) dla edukacji – 2 miejsca postojowe na 1 oddział; f) dla obiektów naukowych i badawczych – 8 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Dla całego obszaru objętego planem: a) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny; b) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW należy do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców; c) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne. 2. Dla działki nr 31 oznaczonej w planie symbolem 1MW: a) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu; b) obowiązuje szpalery drzew objęte ochroną na odcinkach wskazanych na rysunku planu; c) obowiązuje uzupełnienie i ochrona drzew w szpalerach na odcinkach wskazanych na rysunku planu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem; b) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony są: - fragment historycznego układu przestrzennego Gajowic ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia; - następujące wskazane na rysunku planu budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków: - budynek mieszkalny przy ul. Kłóśnej 4; - budynek mieszkalny przy ul. Kłóśnej 6; - budynek mieszkalny przy ul. Ołowianej 6; - budynek mieszkalny przy ul. Ołowianej 8; - budynek mieszkalny przy ul. Ołowianej 10;

ATAL S.A.

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



		c) w odniesieniu do fragmentu historycznego układu przestrzennego Gajowic ujętego w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają: • historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny; • historyczna nawierzchnia ulic; • historyczna zieleń komponowana; d) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków: • ochronie podlegają: ○ bryła i gabaryty budynków; ○ forma i sposób pokrycia dachu; ○ układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji; ○ historyczna stolarka okienna i drzwiowa; ○ kształt i podziały okienne i drzwiowe; ○ detale architektoniczne; • zakazuje się: ○ nadbudowy; ○ montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach frontowych i na dachu; ○ zewnętrznego docieplania elewacji frontowych; • dopuszcza się budowę polegającą na rekonstrukcji historycznych form elewacji i dachów oraz historycznego wymiaru pionowego budynków; e) ustalenie dotyczące zakazu montażu urządzeń budowlanych nie dotyczy: anten i instalacji odgromowej; f) dla obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się rozbudowę o klatkę schodową, taras, urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu; g) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM na całym obszarze objętym planem; h) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Dla całego obszaru objętego planem: a) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m;



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 10

		b) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°. c) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie: • 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15; • 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40; • 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100; • 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej: a) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi; b) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych; c) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej; d) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej; e) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii; f) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie; g) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, nie było możliwe; h) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 11

		wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, nie było możliwe; i) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi; j) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	1. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2. Z – tereny zieleni; 3. ZP – tereny zieleni parkowej; 4. UO – tereny usług edukacji; 5. KDL – tereny ulic lokalnych; 6. KDD – tereny ulic dojazdowych.
	Maksymalna intensywność zabudowy	1. Dla terenów oznaczonych w planach symbolem 1MW wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 5. 2. Dla terenów oznaczonych w planach miejscowych symbolem 2UO wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,8; 3. Dla pozostałych terenów określonych w planie miejscowym znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie określono maksymalnej intensywności zabudowy; 4. Ograniczenia co do maksymalnej intensywności zabudowy nie obowiązują w stosunku do budowli stanowiących obiekty infrastruktury technicznej.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak w planach miejscowych informacji dotyczących maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej i Ołowianej we Wrocławiu: a) dla 1MW - udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których nie obowiązują ustalenia dotyczące udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej; b) dla pozostałych terenów określonych w planie miejscowym znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu

⁵ 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



		objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie określono maksymalnej powierzchni zabudowy. 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej, Icchaka Lejba Pereca, Żelaznej i Jemiołowej we Wrocławiu: a) dla 1MW - udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej może wynosić 100%; b) dla 2UO - udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%; c) dla pozostałych terenów określonych w planie miejscowym znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie określono maksymalnej powierzchni zabudowy; d) ograniczenia co do maksymalnej powierzchni zabudowy nie obowiązują w stosunku do budowli stanowiących obiekty infrastruktury technicznej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej i Ołowianej we Wrocławiu: a) Dla działek oznaczonych symbolem 1MW: - wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 25 m; - w wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami (A) i wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym na mapie symbolem (B) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 18 m; - wymiar pionowy obudowy estetycznej urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m; b) Dla pozostałych terenów objętych planem usytuowanych w odległości do 100 metrów od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego nie wyznaczono maksymalnej wysokości zabudowy budynkami; c) Dla całego obszaru objętego planem wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m. 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej, Icchaka Lejba Pereca, Żelaznej i Jemiołowej we Wrocławiu: a) Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 1MW wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do:



		• najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 12 m; • najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m; b) Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 2UO wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m; c) Dla pozostałych terenów objętych planem usytuowanych w odległości do 100 metrów od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego nie wyznaczono maksymalnej wysokości zabudowy budynkami; d) Dla całego obszaru objętego planem wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem i przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do najwyższego jej punktu, nie może być większy niż 5 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej i Ołowianej we Wrocławiu: a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW - powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej; b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z - powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 55% powierzchni działki budowlanej; c) Dla pozostałych terenów objętych planem usytuowanych w odległości do 100 metrów od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego nie wyznaczono minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (zgodnie jednak z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny). 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej, Icchaka Lejba Pereca, Żelaznej i Jemiółowej we Wrocławiu: a) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej, o ile udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej na to pozwala; b) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UO powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej; c) Dla pozostałych terenów objętych planem usytuowanych w odległości do 100 metrów od granicy przedsięwzięcia deweloperskiego nie wyznaczono minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (zgodnie jednak z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny);



		d) Ustalenia dla terenów dotyczące udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie obowiązują dla obiektów infrastruktury technicznej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. Miejscowy plan zagospodarowania w rejonie ulic Grochowej i Ołowianej we Wrocławiu: a) Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: • obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: ○ dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; ○ dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 1 miejsce postojowe na 100 m2 powierzchni sprzedaży; ○ dla obiektów upowszechniania kultury oraz biur – 1,5 miejsca postojowego na 100 m2 powierzchni użytkowej; ○ dla poradni medycznych oraz pracowni medycznych – 0,8 miejsca postojowego na 100 m2 powierzchni użytkowej; ○ dla edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział; ○ dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej; ○ dla obiektów naukowych i badawczych – 5 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy; • obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: ○ dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; ○ dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni sprzedaży; ○ dla obiektów upowszechniania kultury – 1,2 miejsca postojowego na 100 m2 powierzchni użytkowej; ○ dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 100 m2 powierzchni użytkowej; ○ dla edukacji – 2 miejsca postojowe na 1 oddział; ○ dla obiektów naukowych i badawczych – 8 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy. 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej, Icchaka Lejba Pereca, Żelaznej i Jemiołowej we Wrocławiu:

ATAL S.A.

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



		a) Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: • obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej: ○ dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; ○ dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży; ○ dla widowiskowych obiektów kultury – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub dla widzów; ○ dla obiektów upowszechniania kultury oraz biur – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej; ○ dla poradni medycznych – 0,8 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej; ○ dla edukacji oraz obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział; ○ dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej; ○ dla krytych urządzeń sportowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej; b) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: • dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; • dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży; • dla biur – 1,3 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej; • dla edukacji – 2 miejsca postojowe na 1 oddział; • dla terenowych urządzeń sportowych – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów; • dla krytych urządzeń sportowych – 20 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - funkcja mieszkaniowo-usługowa z usługami w parterowej części budynku	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 16

inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	1. Szerokość elewacji frontowej projektowanej zabudowy od strony ul. Grochowej – do 50,0 m. 2. Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 18,0 od istniejącego poziomu terenu. 3. Wysokość maksymalna budynku: do 18,0 m od istniejącego poziomu terenu.
	forma architektoniczna	1. Geometria dachu: dach płaski, kąt nachylenia: 0 – 15 stopni.
	usytuowanie linii zabudowy	1. Obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Grochowej biegnąca zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.
	intensywność wykorzystania terenu	1. Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 31, AM-14, obręb Grabiszyn – do 0,65.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego warunków krajobrazowych. 2. W trakcie realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. 3. O ile przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku prawo wodne nie stanowią inaczej, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie. 4. Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

ATAL S.A.

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



	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. Teren inwestycji znajduje się w obszarze ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków pn. „Historyczny układ urbanistyczny wraz z zespołem budowlanym szpitala w rejonie ul. Grabiszyńskiej we Wrocławiu” (Zarządzenie Nr 125549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 roku w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia). 2. W trakcie prowadzenia robót ziemnych związanych z inwestycją w przypadku odkrycia przedmiotu o do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2667 z późn. zm., w szczególności inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1. Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji. 2. Z odpadami powstałymi w wyniku realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Obsługa komunikacyjna – od strony ul. Grochowej. 2. Wymagana ilość miejsc postojowych powinna wynosić minimum: a) Dla powierzchni mieszkalnej: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; b) Dla pozostałej funkcji usługowej: 12 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni o funkcji usługowej



		3. Lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Sposób zaopatrzenia w media: a) Woda – wg zasad zbiorowego zaopatrzenia w wodę przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu cieków, po uprzednim przyłączeniu do sieci wodociągowej. b) Energia elektryczna – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 04 maja 2007 roku w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną. c) Gaz – inwestor nie korzysta z paliwa gazowego. d) Energia cieplna – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 roku w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych, po uprzednim przyłączeniu do sieci ciepłowniczej przez właściwą jednostkę organizacyjną. e) Środki łączności – wg zasad określonych w ustawie z dnia 16 lipca 2004 roku prawo telekomunikacyjne, po stosownym wyborze operatora telefonicznego. f) Odprowadzanie ścieków – wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy. g) Gospodarka odpadami – wg zasad określonych w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach oraz w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 19

		utrzymaniu czystości i porządku w gminach. h) Odprowadzanie wód opadowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie przedmiotowej nieruchomości. 2. W przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci lub przełożenia odcinków sieci istniejących poza granice terenu objętego załącznikiem do niniejszej decyzji – należy wystąpić w koniecznym zakresie o odrębną decyzję.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	1. Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 31, AM-14, obręb Grabiszyn – do 0,65.
	wysokość zabudowy	1. Wysokość maksymalna budynku: do 18,0 m od istniejącego poziomu terenu. 2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 18,0 m od istniejącego poziomu terenu.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	a) W zakresie infrastruktury technicznej: • dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia; • dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont sieci uzbrojenia; • dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont stacji transformatorowych, zabudowanych lub wolno stojących; • dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację gazociągów; • przewiduje się budowę, rozbudowę i remont stacji gazowych; • dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej na obszary przeznaczone pod zabudowę wyznaczone planem, budowę nowych magistrali wodociągowych a także budowę innych obiektów infrastruktury wodociągowej; • dopuszcza się budowę rozbudowę i remont kanalizacji sanitarnej z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i planowanej zabudowy;

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

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



		• dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków; • dopuszcza się modernizację i przebudowę kanalizacji deszczowej z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i planowanej zabudowy; • dopuszcza się lokalizację linii kablowych sieci telekomunikacyjnych; • dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont innych przewodów; • dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont sieci ciepłowniczych; • dopuszcza się możliwość przeniesienia lub modyfikacji infrastruktury technicznej – w porozumieniu z operatorem sieci; b) W zakresie komunikacji: • dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont dróg publicznych, w tym dróg klasy głównej, zbiorczej, lokalnej oraz ulic klasy dojazdowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (drogi rowerowe, chodniki, ciągi pieszo-rowerowe); • dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont dróg wewnętrznych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (chodniki, drogi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe); • przewiduje się budowę węzłów drogowych; • przewiduje się budowę przestrzeni parkingowych; • przewiduje się budowę, remont i rozbudowę chodników, dróg rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych; • przewiduje się budowę placów; • przewiduje się budowę, remont i rozbudowę torowisk i przystanków tramwajowych; c) W pozostałym zakresie przewiduje się przeznaczenie terenu m.in. na takie inwestycje jak: • obiekty edukacyjne, w tym obiekty opieki nad dzieckiem oraz obiekty kształcenia dodatkowego; • obiekty pomocy społecznej; • urządzenia sportowe (terenowe i kryte); • obiekty medyczne; • place zabaw.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Lista decyzji ujęta została w załączniku nr 6 do prospektu informacyjnego.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”
Załącznik numer 6 do Umowy
Strona | 21

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Lista decyzji ujęta została w załączniku nr 7 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 dla analizowanego obszaru.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Decyzja Wojewody Dolnośląskiego Nr 6/18 z dnia 27 lutego 2018 r. o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nazwanej przez Inwestora „Rozbudowa ul. Grabiszyńskiej we Wrocławiu w celu wyznaczenia dróg i pasów rowerowych, etap 2 - skrzyżowanie ul. Grabiszyńskiej (droga wojewódzka nr 347) z ul. Gen. Józefa Hallera (droga krajowa nr 5) - ul. Grabiszyńska od nr 269 do 293”
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak dla analizowanego obszaru.

ATAL S.A.

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

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 073 050,00 zł, opłacony w całości.



decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak dla analizowanego obszaru.
Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Decyzja Wojewody Dolnośląskiego z dnia 26 października 2011 r. nr I-Ps-21/11 o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej dla zadania pn.: „Likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej - Linia optotelekomunikacyjna RS_06 w relacji WS_Wrocław - WD_Miękinia. (...)”, Biuletyn Informacji Publicznej Województwa Dolnośląskiego;
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej	Brak dla analizowanego obszaru.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”
Załącznik numer 6 do Umowy
Strona | 23

	inwestycji w sektorze naftowym	
--	--------------------------------	--

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK*	NIE*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 1467/2022 Prezydenta Miasta Wrocławia z dnia 22 czerwca 2022 roku, zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, zmieniona decyzją Nr 1955/2023 z dnia 28 września 2023 roku Prezydenta Wrocławia, zmieniającą pozwolenie na budowę, zatwierdzające projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielające pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej lub usługowej 3083,77 m ² wraz z rozbiórką istniejącego budynku, przy ul. Grochowej 17, 19-21 we Wrocławiu (53-423), na terenie działki nr 31, AR-14, obręb Grabiszyn, przeniesiona na ATAL S.A. decyzją Prezydenta Wrocławia nr 252/2025 , z dnia 6 lutego 2025 r.	
Data uprawnomocnienia 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	

ATAL S.A.

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

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 073 050,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”
Załącznik numer 6 do Umowy
Strona | 24

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 23.04.2025 r. Termin zakończenia robót budowlanych: 28.02.2027 r.	
a. Zespół	Liczba budynków	1 budynek
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
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 sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	udział własny na poziomie: 28,4% środki kredytowe lub z tytułu emisji obligacji: 33,1% wpłaty nabywców: 38,5%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy

ATAL S.A.

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

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 073 050,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 25

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	Dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego - wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale. 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. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie. 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. 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. 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	

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 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 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 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



	jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm. dalej: „Ustawa”). 8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. 10. Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach określonych w art. 16 Ustawy. 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. 12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz Dewelopera uzgodnionych z Nabywcą. 13. W przypadku odstąpienia od umowy 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. 14. W przypadku rozwiązania umowy z powodu innego niż odstąpienie, strony przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku powierniczym.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Nazwa	Elementy	Data	Procent
	1	I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Rozbiórki; Roboty przygotowawcze i towarzyszące cz.1;	Grunt 100%	2025-06-30	22,00%
			Koszt dokumentacji (projekt budowlany) 100%		
			Roboty rozbiórkowe 100%		
			Roboty przygotowawcze i towarzyszące 30%		
	2	II. Roboty towarzyszące (zajęcie pasa) cz.2; Wykop z zabezpieczeniem cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 20%	2025-09-30	10,00%
			Roboty ziemne - wykop 10%		
			Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 75%		
	3	III. Roboty towarzyszące (zajęcie pasa) cz.3; Wykop z zabezpieczeniem	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 10%	2025-12-31	10,00%
			Roboty ziemne - wykop 90%		
			Roboty ziemne - Odwodnienie 75%		

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 27

		cz.2; Odwodnienie wykopu cz.1; Konstrukcja stan 0 cz.1;	Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 25%			
			Konstrukcja - stan 0 30%			
	4	IV. Roboty towarzyszące (zajęcie pasa) cz.4; Odwodnienie wykopu cz.2; Konstrukcja stan 0 cz.2; Zasyпки; Izolacje stanu 0 cz.1; Konstrukcja nadziemna cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 10%	2026-03-31	10,00%	
			Roboty ziemne - Zasyпки 100%			
			Roboty ziemne - Odwodnienie 25%			
			Konstrukcja - stan 0 60%			
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 70%			
			Konstrukcja nadziemna 10%			
	5	V. Roboty towarzyszące (zajęcie pasa) cz.5; Konstrukcja stan 0 cz.3; Izolacje stanu 0 cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.2; Ściany działowe cz.1; Instalacje wew. cz.1; Stolarka PVC cz.1; Posadzka w garażach;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 10%	2026-06-30	15,00%	
			Konstrukcja - stan 0 10%			
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 20%			
			Izolacje 0 - termiczne 50%			
			Konstrukcja nadziemna 80%			
			Ściany działowe 20%			
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 50%			
			Posadzki w garażach 100%			
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 10%			
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 30%			
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%			
			Instalacja wentylacji nadziemna 20%			
			Instalacja wentylacji podziemna 20%			
	6	VI. Roboty towarzyszące (zajęcie pasa) cz.6; Izolacje stanu 0 cz.3; Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe cz.2; Stolarka PVC cz.2; Instalacje wew. cz.2; Stropodach - izolacja i wykończenie cz.1; Izolacje nadziemne cz.1; Tynki wew. cz.1; Wełna na korytarzach cz.1; Ślusarka ALU zew. cz.1; Elewacja cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 10%	2026-09-30	11,00%	
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 10%			
			Izolacje 0 - termiczne 50%			
			Konstrukcja nadziemna 10%			
			Ściany działowe 80%			
			Stropodach/Dach - wykończenie 50%			
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 50%			
			Izolacje nadziemne - termiczne 50%			
			Tynki wewnętrzne 50%			
			Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 50%			
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 50%			
			Ślusarka ALU zewnętrzna 50%			
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 40%			
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 35%			
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%			

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”
Załącznik numer 6 do Umowy
Strona | 28

	7	VII. Roboty towarzyszące (zajęcie pasa) cz.7; Instalacje wew. cz.3; Stropodach - izolacja i wykończenie cz.2; Izolacje nadziemne cz.2; Tynki wew. cz.2; Wełna na korytarzach cz.2; Wylewki; Drzwi do mieszkań i techniczne cz.1; Posadzki cz.1; Windy osobowe i samochodowe cz.1; Ślusarka ALU zew. cz.2; Elewacja cz.2; Balustrady zew. cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do przekazania cz.1;	Instalacja wentylacji nadziemna 50%	2026-12-31	12,00%	
			Instalacja wentylacji podziemna 50%			
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 33,33%			
			Elewacja lekko-mokra 50%			
			Roboty przygotowawcze i towarzyszące 10%			
			Stropodach/Dach - wykończenie 50%			
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 50%			
			Izolacje nadziemne - termiczne 50%			
			Tynki wewnętrzne 50%			
			Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 50%			
			Ślusarka ALU zewnętrzna 50%			
			Drzwi do mieszkań 50%			
			Drzwi techniczne 50%			
			Wylewki wewnętrzne 100%			
			Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 50%			
			Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 50%			
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 30%			
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 50%			
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%			
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%			
			Instalacja wentylacji nadziemna 15%			
			Instalacja wentylacji podziemna 20%			
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 33,33%			
			Dźwigi osobowe 80%			
			Dźwigi samochodowe 80%			
			Elewacja lekko-mokra 40%			
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 50%			
			Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 50%			
			Instalacja c.o. - zewnętrzna 50%			
			Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 50%			
			Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 50%			
	8	VIII. Instalacje wew. cz.4; Drzwi do mieszkań i techniczne cz.2; Posadzki cz.2; Ślusarka ALU wew.; Barrierki wew.; Prace malarskie; Bramy	Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 100%	2027-02-28	10,00%	
			Malowanie garażu (linie i oznakowanie) 100%			
			Bramy garażowe 100%			
			Drzwi do mieszkań 50%			
			Drzwi techniczne 50%			

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 29

	garażowe; Windy osobowe i samochodowe cz.2; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu; Sieci zew. cz.2; Infrastruktura do przekazania cz.2;	ALU na korytarzach 100% Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 50% Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 50% Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 100% Instalacja elektryczna wewnętrzna 20% Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 50% Instalacja wod-kan - wewnętrzna 15% Instalacja c.o. - wewnętrzna 40% Instalacja wentylacji nadziemna 15% Instalacja wentylacji podziemna 10% Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 33,34% Dźwigi osobowe 20% Dźwigi samochodowe 20% Elewacja lekko-mokra 10% Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 50% Chodniki i drogi wewnętrzne 100% Mała architektura 100% Zieleń 100% instalacje elektryczne - zewnętrzne 100% Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 50% Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 100% Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 100% Instalacja c.o. - zewnętrzna 50% Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 50% Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 50%		
	Podsumowanie:			100,00%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dopuszcza się waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mają wyłącznie wpływ: 1. 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 § 4 pkt. 6) wzoru umowy, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu; 2. 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 §			

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



	4 pkt. 7 wzoru umowy, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy (również jako: umowa) na podstawie przesłanek ustawowych wskazanych w Ustawie w następujących przypadkach tj.: 1. jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami, zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3. 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, 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy w terminie wynikającym z tej umowy, 7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe



	B. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w następujących przypadkach: 1. w przypadku 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, 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, 2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT, 3. w terminie wskazanym w umowie w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie z powodu nieuzyskania 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. C. W przypadkach, o których mowa w pkt A ppkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 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, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. E. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. F. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. G. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. H. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy na podstawie Ustawy w następujących przypadkach: 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, 2. niestawienia się Nabywcy lub jego pełnomocnika do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, 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. 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. 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. L. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy 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. M. W przypadku odstąpienia od umowy 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.
INNE INFORMACJE	



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 33

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 hipoteczne nieruchomościach, na których jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część - bank lub kasa wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężzarowe 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.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



PROSPEKT INFORMACYJNY – „ATAL Grabiszyn”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 34

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

Deweloper informuje, że pod adresem al. Armii Krajowej 61, 50-541 Wrocław 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 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank 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 mBank 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,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:
 - mBank S.A.”

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.

– Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.