



**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „IDEA Swarzędz”**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 11.10.2024 r.

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: ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn; 3. Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: ul. Chwaliszewo 62/U1, 61-105 Poznań	
Numer NIP i REGON	NIP: 5482487278	REGON: 240415672
Numer telefonu	(+48) 33 857 59 01; (+48) 632 23 43	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@atal.pl ;	
Numer faksu	(+48) 33 857 59 07	
Adres strony internetowej dewelopera	www.atal.pl	

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

Adres	Gdańsk, ul. Starowiejska, inwestycja pod nazwą: „Przystań Letnica III”
Data rozpoczęcia	07.09.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.09.2023 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Poznań, ul. Leśnych Skrzatów 9, 9A, 9B, 11, 11A, 11B, 11C, 13, 13A, 13B, 15, 15A, 15B, 17, 17A, 19, 19A, inwestycja pod nazwą: „Zacisze Marcelin II”
Data rozpoczęcia	15.09.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.12.2024 r.



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	Nieruchomość położona w Województwie Wielkopolskim, Powiecie Poznańskim, Gminie Swarzędz, obręb ewidencyjny Swarzędz, przy ul. Tabaki, oznaczonej jako część działek ewidencyjnych nr: 2165/6, 2164/46, 2164/39 i 2164/44. <i>Www. działki ewidencyjne uległy podziałowi geodezyjnemu, który na chwilę obecną nie został jeszcze ujawniony w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości. Przedsięwzięcie deweloperskie pn. IDEA Swarzędz II realizowane będzie na nowo wydzielonych działkach ewidencyjnych: 2164/51 (powstała z działki nr 2164/44), 2164/54 (powstała z działki nr 2164/46), 2164/58 (powstała z działki nr 2164/39), 2165/9, 2165/10 (stacja transformatorowa) (powstały z działki nr 2165/6)</i>
Numer księgi wieczystej	księga wieczysta nr PO2P/169003/4 jest prowadzona dla ww. działki nr 2165/6, księga wieczysta nr PO2P/297410/6 jest prowadzona dla ww. działek nr 2164/39, 2164/46, księga wieczysta nr PO2P/297412/0 jest prowadzona dla ww. działki nr 2164/44.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE DOTYCZY - działy IV wymienionych wyżej ksiąg wieczystych są wolne od wpisów i wzmianek.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie	1. Linia Kolejowa nr 3 (E20) oraz linie kolejowe stanowiące tzw. towarową obwodnicę Poznania, 2. Parking Swarzędz Dworzec, 3. Dworzec Kolejowy Swarzędz, 4. Hotel Hampton by Hilton Poznań Swarzędz, 5. Droga Krajowa nr 92 – ulica Poznańska,



inwestycji i wpływających na warunki życia	6. Sklep Castorama oraz parking do sklepu, 7. Cmentarz Parafialny przy Parafii pw. Matki Bożej Wspomożycielki Wiernych, 8. Kościół Rzymskokatolicki pw. Matki Bożej Wspomożycielki Wiernych, 9. Rozbudowa wiaduktu nad ul. Piaski w miejscowości Swarzędz w ciągu drogi krajowej nr 92, 10. Skansen i Muzeum Pszczelarstwa im. prof. R. Kosteckiego w Swarzędzu, 11. Dom Weselny, 12. Żłobek i Przedszkole Kolorowe Motylki w Swarzędzu, 13. Starostwo Powiatowe w Poznaniu - Filia Wydziału Komunikacji i Transportu w Swarzędzu, 14. Stadion Miejski im. Mariana Zaporowskiego, 15. Sklep Meblowy MSC-Meble Centrum Meblowe Swarzędz.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego planu ogólnego gminy, przy czym Rada Miejską w Swarzędzu podjęła Uchwałę Nr LXXVIII/803/2023 z dnia 24.10.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Swarzędz. Link do portalu, na którym zamieszczona jest uchwała dot. przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego: https://bip.swarzedz.pl/index.php?id=450 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. <u>Poniżej przedstawiono studia uwarunkowań:</u> Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Swarzędz zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/373/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2001 r. Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz: Uchwała Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej „Rejon ulicy Swarzędzkiej w Janikowie” Link do strony internetowej, na której zamieszczone jest studium: https://bip.swarzedz.pl/index.php?id=198&L=626 link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=7353284
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr LXXXI/837/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej



		oraz torów kolejowych w Swarzędzu” (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego 2023 r. poz.12486) Link do strony internetowej, na której zamieszczony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: https://edziennik.poznan.uw.gov.pl/legalact/2023/12486/ Link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://swarzedz.e-mapa.net?userview=771
	Miejscowy plan odbudowy	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie uchwalono miejscowego planu odbudowy.
	Inne	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie podjęto uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	– Oznaczone symbolem: MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej – Oznaczone symbolem: 3KD-L – teren dróg publicznych klasy lokalnej, przy czym ustalono lokalizację parkingu oraz elementów związanych z obsługą transportu publicznego na terenie 3KD-L; a także na terenie 3KD-L dopuszcza się lokalizację kontenera układu kogeneracyjnego oraz wolno stojącej stacji transformatorowej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	– MW/U – maksymalna – 3 – 3KD-L – nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	– MW/U – brak informacji w zakresie parametru nadziemnej intensywności zabudowy, intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna – 3 – 3KD-L – nie dotyczy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	– MW/U – maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej – 3KD-L – nie dotyczy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	– MW/U – wysokość zabudowy budynku: a) mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 22 m, b) pomocniczego: do 4 m – 3 KDL – nie dotyczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	– MW/U – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25% – 3 KDL – nie dotyczy.



	Minimalna liczba miejsc do parkowania	– MW/U – 1,3 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW/U, 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej – 3KD-L – nie dotyczy.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalono: 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego; 2) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych; 4) nakaz zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego; 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki; 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 35.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu: 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi; 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	– MW/U – strefa 50 m od cmentarza – 3KD-L – nie dotyczy.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających	W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i MW/U jak



	ochronie na podstawie przepisów odrębnych	dla terenów mieszkaniowo-usługowych, dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej; 6) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi; 8) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi; 9) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 40 m ² ; 10) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, na wszystkich terenach w planie.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy	Przeznaczenie terenu	– Oznaczone symbolem: MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, – Oznaczone symbolem: 3KD-L – teren dróg publicznych klasy lokalnej, przy czym ustalono lokalizację parkingu oraz elementów związanych z obsługą transportu publicznego na terenie 3KD-L; a także na terenie 3KD-L dopuszcza się lokalizację kontenera układu kogeneracyjnego oraz wolno stojącej stacji transformatorowej; – Oznaczone symbolem: KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;



terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		– Oznaczone symbolem: 4MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej; – Oznaczone symbolem: 5MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; – Oznaczone symbolem: 3KDxs – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego; – Oznaczone symbolem: ZC – teren cmentarza; – Oznaczone symbolem: 2MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; – Oznaczone symbolem: 3KDW – teren drogi wewnętrznej; – Oznaczone symbolem: 5U – teren zabudowy usługowej; – Oznaczone symbolem: 2TKK – tereny komunikacji kolejowej 1) obszar kolejowy; 2) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej; 3) na terenie 2TKK lokalizację budynków administracyjnych, technicznych i gospodarczych służących obsłudze kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Maksymalna intensywność zabudowy	– MW/U – maksymalna – 3; – 3KD-L – nie dotyczy; – KD-GP – nie dotyczy; – 4MN/U – maksymalna - 1,05; – 5MN – maksymalna - 1,05; – 3KDxs – nie dotyczy; – ZC – maksymalna - 0,2; – 2MW – maksymalna - 2,4; – 3KDW – nie dotyczy; – 5U – maksymalna - 1,05; – 2TKK – maksymalna 0,2.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	– MW/U – brak informacji w zakresie parametru nadziemnej intensywności zabudowy, intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna – 3, – 3KD-L – nie dotyczy; – KD-GP – nie dotyczy; – 4MN/U – brak informacji w zakresie parametru nadziemnej intensywności zabudowy, intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05; – 5MN – brak informacji w zakresie parametru nadziemnej intensywności zabudowy, intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05; – 3KDxs – nie dotyczy; – ZC – brak informacji w zakresie parametru nadziemnej intensywności zabudowy, intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,2; – 2MW – brak informacji w zakresie parametru nadziemnej intensywności zabudowy, intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,4; – 3KDW – nie dotyczy;



		– 5U – brak informacji w zakresie parametru nadziemnej intensywności zabudowy, intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05; – 2TKK – brak informacji w zakresie parametru nadziemnej intensywności zabudowy, intensywność zabudowy: minimalna 0,01 - maksymalna 0,2.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	– MW/U – 35% powierzchni działki budowlanej; – 3KD-L – nie dotyczy; – KD-GP – nie dotyczy; – 4MN/U – 35% powierzchni działki budowlanej; – 5MN – 35% powierzchni działki budowlanej; – 3KDxs – nie dotyczy; – ZC – 10% powierzchni działki budowlanej; – 2MW – 60% powierzchni działki budowlanej; – 3KDW – nie dotyczy; – 5U – 35% powierzchni działki budowlanej; – 2TKK – 10% powierzchni terenu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	– MW/U – wysokość zabudowy budynku: a) mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 22 m, b) pomocniczego: do 4 m; – 3KD-L – nie dotyczy; – KD-GP – nie dotyczy; – 4MN/U – wysokość zabudowy budynku: a) mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m, b) pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4 m; – 5MN – wysokość zabudowy budynku: a) mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m, b) pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4 m; – 3KDxs – nie dotyczy; – ZC – wysokość zabudowy: a) kaplicy: do 8 m, b) kostnicy: do 8 m, c) kolumbarium: do 3 m; – 2MW – wysokość zabudowy budynku: a) mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12 m, b) pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4 m; – 3KDW – nie dotyczy; – 5U – wysokość zabudowy budynku a) usługowego: do 15 m, b) pomocniczego: do 4 m; – 2TKK – maksymalna wysokość dla terenu 2TKK: a) budynku - do 9 m, b) pozostałych obiektów budowlanych - do 50 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	– MW/U – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%; – 3 KDL – nie dotyczy; – KD-GP – nie dotyczy;



		– 4MN/U – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%; – 5MN – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%; – 3KDxs – nie dotyczy; – ZC – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 50%; – 2MW – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla terenu: 25% powierzchni działki budowlanej; – 3KDW – nie dotyczy; – 5U – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%; – 2TKK – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu dla terenu 2TKK w wielkości 30%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z § 35 ust 1 pkt 7 uchwały ustalono, że na działce budowlanej zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, b) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW, c) 1,3 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW/U, d) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, e) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej na terenach P/U, f) 1 stanowisko postojowe na każde 1000 m² powierzchni terenu cmentarza, g) 1 stanowisko postojowe dla każdego terenu infrastruktury technicznej; 8) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych lub garażach, w tym garażach wielopoziomowych naziemnych lub podziemnych.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze wraz z budową garażu podziemnego, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze wraz z budową garażu podziemnego, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie części działki o nr ewid. 2165/6,



przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	2164/46, 2164/39 i 2164/44 położonych w miejscowości Swarzędz, ul. Tabaki.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	1. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 72 m. 2. Geometria dachu (nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi): a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: płaski do 12°, b) układ połaci dachowych: dowolny, c) kierunek głównej kalenicy: dowolny. 3. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie 20 m z możliwością wprowadzenia stopniowania, liczonej od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do górnej krawędzi attyki, 4. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej.
	forma architektoniczna	Inwestor przewiduje realizację inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze wraz z budową garażu podziemnego, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie części działki o nr ewid. 2165/6, 2164/46, 2164/39 i 2164/44 położonych w miejscowości Swarzędz, ul. Tabaki. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.
	usytuowanie linii zabudowy	Usytuowanie linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji o warunkach zabudowy: a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, b) należy zachować



		odległość od obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, pozostałe odległości od granic terenu objętego wnioskiem, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) nie więcej niż 35% powierzchni terenu objętego wnioskiem, b) minimum 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. I 029 ze zmianami).
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W przedmiotowej decyzji nie przewidziano wymagań dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. I 029 ze zmianami). Jednocześnie, w przedmiotowej decyzji nie przewidziano szczególnych wymagań dotyczących warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. W przedmiotowej decyzji nie przewidziano by na terenie inwestycji nie występują podlegające ochronie formy przyrody.



	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna jest przewidziana zgodnie z opinią zarządcy drogi znak WID.7012.2.169.2022-2 z dnia 13.02.2023 r.: - Dostęp do drogi publicznej: jednym zjazdem zlokalizowanym od ul. A. Tabaki (dz. nr ewid. 2164/45 i 2189/15 obr. Swarzędz), dalej poprzez dz. nr ewid. 2189/13, 2165/5, 2189/11, 2166/10, 2189/9, 2170/2, 2168/1 obr. Swarzędz do drogi publicznej ul. Poznańskiej 2163/6 obr. Swarzędz - droga krajowa, - Lokalizację zjazdu należy odrębnie uzgodnić z zarządcą drogi, - Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 1,3 miejsca postojowego na każdy lokal (wliczając miejsca w garażu) oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, - Dopuszcza się zaprojektowanie miejsc postojowych jako stanowiska zależne (takie do których dostęp odbywa się poprzez inne miejsca parkingowe, zatem by z niego skorzystać konieczne jest zaparkowanie pojazdu przez innego użytkownika) lecz nie więcej niż 20%. Stanowiska zależne (zwane też podwójne/rodzinne) można liczyć jako dwa stanowiska.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Sposób zaopatrzenia w wód, energii elektrycznej i ciepłej. - Zasilanie w energię elektryczną: projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 13.07.2022 r. znak: ZD/9032/2022, - Zasilanie w wodę: projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z opinią Aquanet SA z dnia 16.11.2022 r. znak: DW/IBM/518/102022/2022, IBM/80-1/1311/2022, - Odprowadzenie ścieków sanitarnych: projektowanym przyłączem z sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie opinią



		Aquanet S.A. z dnia 16.11.2022 r. znak: DW/IBM/518/102022/2022, IBM/80-1/1311/2022, - Zasilanie w gaz: nie dotyczy, - Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: projektowanymi przyłączami do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z opinią WID.7021.8.33.2022-2 z dnia 08.11.2022 r. oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, - Ogrzewanie: zgodnie z pismem Veolia Energia Poznań S.A. znak DR/RK/KW/PC-0837/2022 z dnia 26.07.2022 r.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono w decyzji parametru nadziemnej intensywności zabudowy.
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie 20 m z możliwością wprowadzenia stopniowania, liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do górnej krawędzi attyki.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XIX/208/2016 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w rejonie ulic Morelowej, Stawnej i Poznańskiej w Swarzędzu. Ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1) w zakresie systemów komunikacji: a) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L o szerokości zgodnie z parametrami określonymi na rysunku planu, b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D o



	szerokości zgodnie z parametrami określonymi na rysunku planu, c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW o szerokości zgodnej z parametrami określonymi na rysunku planu; d) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDx, e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg i ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, f) zakaz lokalizacji nowych zjazdów i skrzyżowań do drogi krajowej nr 92, zlokalizowanej poza granicami planu, g) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem z drogą krajową nr 92, zlokalizowaną poza granicami planu, wyłącznie poprzez skrzyżowanie z drogą publiczną, klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 2KD-D, h) obsługę komunikacyjną terenów: 1MN - z drogi publicznej 2KD-D i dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, 2MN - z drogi publicznej 2KD-D i dróg wewnętrznych 1KDW i 4KDW, 3MN - z drogi publicznej 1KD-D i drogi wewnętrznej 4KDW, 4MN - z drogi publicznej 2KD-D i ulicy Strzeleckiej, będącej poza obszarem planu, 5MN - z drogi wewnętrznej 7KDW i z ul. J. Kasprowicza, będącej poza obszarem planu, 6MN - z drogi publicznej 2KD-D, 1MN/U - z drogi publicznej KD-L i dróg wewnętrznych 4KDW, 5KDW, 6KDW, 2MN/U - z drogi publicznej 2KD-D, 3MN/U - z drogi wewnętrznej 2KDW, 4MN/U - z drogi publicznej 2KD-D, i) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, 2) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidującej z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci, 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
--	--



	4) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej przebudowy oraz rozbudowy, 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej, b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej, 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: a) z terenów MN, MN/U bezpośrednio do gruntu w granicach własnej nieruchomości, b) z dróg publicznych położonych w obrębie terenów zabudowanych do kanalizacji deszczowej, do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami lit. c, c) odprowadzanie wód opadowych z dróg publicznych położonych poza terenami zabudowanymi do rowów odwadniających, a następnie do rzek i rowów melioracyjnych po ich uprzednim oczyszczeniu do stanu i składu określonego w obowiązujących przepisach oraz za zgodą i na warunkach właściwej jednostki zarządzającej urządzeniami melioracyjnymi oraz właściwego administratora wody, 7) w zakresie zasilania w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) nakaz podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, b) dopuszczenie zachowania istniejącej infrastruktury z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i likwidacji, c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, 9) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci ciepłowniczej, 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z
--	---



	dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo jezdnych lub dróg wewnętrznych, 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, 12) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 13, 13) zakaz lokalizacji na terenach MN i MN/U przydomowych siłowni wiatrowych. UCHWAŁA NR XXVIII/326/2020 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU z dnia 29 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Jeziora Swarzędzkiego oraz ulic: Strzeleckiej i Działkowej w Swarzędzu” Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych, 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Swarzędz oraz na podstawie przepisów odrębnych, 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz, 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Swarzędz,
--	--



	5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 1) ustalono obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, 2) zakazuje się: a) tworzenia nowych bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 92 - ul. Poznańskiej, do obsługi terenów 1U i 2U, b) tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi powiatowej nr 2506P - ul. Strzeleckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z, do obsługi terenu 4U. 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1) ustalono a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, d) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii, g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 3 lit. c), roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń: a) infrastruktury technicznej, b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego. UCHWAŁA NR LXXIV/767/2023 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Poznańskiej, Kórnickiej, Wrzesińskiej i Polnej w Swarzędzu” W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono: 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz
--	--



	zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, 4) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, 5) nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością budowy przepompowni, zgodnie z przepisami odrębnymi, 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, 8) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci ciepłowniczej, 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych, 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi, 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	---



	UCHWAŁA NR XLIX/450/2013 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Swarzędz Nowa Wieś i Osiedla Południowe (pow. ca. 123 ha). Zdania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Swarzędz Nowa Wieś i Osiedla Południowe (pow. ca. 123 ha) obejmują realizację następujących inwestycji: 1) przebudowę oraz rozbudowę istniejących i realizację nowych dróg i chodników, 2) budowę, rozbudowę oraz przebudowę kanalizacji deszczowej. 2. Zadania wymienione w pkt 1 będą realizowane etapowo. Dla terenów dróg: 1) publicznych - zbiorczych 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ ustalono: a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych w formie zatok, c) dopuszczenie realizacji zieleni, d) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, e) dopuszczenie budowy ekranów akustycznych za wyjątkiem §4 pkt 15, 2) publicznych - lokalnych 1KDL, 2KDL ustalono: a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych w formie zatok, c) dopuszczenie realizacji zieleni, d) dopuszczenie budowy ekranów akustycznych, 3) publicznych – dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD ustalono: a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b) dopuszczenie budowy stanowisk postojowych w pasie drogowym, równoległe do jezdni dróg o szerokości 10 m i więcej, c) dopuszczenie realizacji bezkolizyjnego połączenia terenu 33KDD z terenami po
--	---



	północnej stronie torów, jako tunel lub wiadukt; 4) wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW, 57KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW ustalono: a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b) nakaz zachowania istniejących terenów zielonych i stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na drogach 10KDW, 13KDW, 38KDW, 43KDW, 48KDW, 59KDW, 61KDW; 5) pieszo-rowerowych 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR, 6KDR, 7KDR, 8KDR, 9KDR, 10KDR ustalono szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, 6) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych. Dla terenów parkingów 1KP, 2KP, 3KP ustalono: 1) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, 2) nakaz realizacji nawierzchni z materiałów drobnowymiarowych a także, odróżniających kolorem miejsca postojowe od ciągów pieszych, 3) obsługę komunikacyjną dla terenów 59MN i 60MN przez teren 1KP, 4) nakaz zagospodarowania zielenią wysoką i niską powierzchni nieutwardzonych. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono: 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną z sieci infrastruktury technicznej, 2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych istniejących na terenie planu, projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz dróg publicznych położonych poza granicami planu, 3) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach
--	---



	rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, 4) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: a) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych, b) realizację i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością operatora systemu dystrybucyjnego na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi operator systemu dystrybucyjnego na wniosek zainteresowanych podmiotów, c) zakaz lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym, 5) w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej dopuszczenie możliwości eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz możliwości jej odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy. UCHWAŁA NR XXV/308/2020 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic Św. Marcina i Strzeleckiej w Swarzędzu. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym: 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 833 ze zmianami) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy: - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy, - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
--	---



	- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci, 2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 ze zmianami) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1) ustalono: a) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, b) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, c) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej magistrali ciepłej, d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi, e) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, g) dla terenów 1US i 2US dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, h) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, j) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami
--	--



	technicznymi i przepisami szczególnymi, k) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej lub z mikro instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, l) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m², 2) dopuszczono się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp ustalono przeznaczenie pod drogi wewnętrzne - parking. 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: 1) ustalono a) lokalizację parkingu, b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%, c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych równą powierzchni terenu, d) obsługę komunikacyjną z terenu drogowego zlokalizowanego poza granicami planu, e) zachowania i ochrony istniejących drzew, z dopuszczeniem ich przesadzenia lub wycinki w przypadku, gdy kolidują z budową lub przebudową infrastruktury, f) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu przebiegu istniejącej magistrali ciepłej napowietrznej, 2) dopuszcza się lokalizację: a) parkingów wielopoziomowych, b) tymczasowych obiektów budowlanych, c) zatoki autobusowej, 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L ustalono: 1) teren drogi publicznej klasy lokalnej, 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-D ustalono: 1) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z
--	---



	rysunkiem planu, 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi, 4) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu przebiegu istniejącej magistrali ciepłej napowietrznej. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-x i 2KD-x ustalono: 1) teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych, 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym stanowisk postojowych oraz obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi, 4) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu przebiegu istniejącej magistra ciepłej napowietrznej. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-xs i 2KD-xs ustalono: 1) teren publicznych ciągów pieszo-rowerowych, 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnym. Uchwała nr LXXXI/837/2023 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego 2023 r. poz.12486). W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: 1) drogi publiczne: a) KD-GP - klasy głównej ruchu przyspieszonego, b) KD-Z - klasy zbiorczej, c) KD-L - klasy lokalnej, d) KD-D - klasy dojazdowej; 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne: KDxs; 3) drogi wewnętrzne: KDW;
--	--



	4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi; 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami; 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej; 6) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
--	---



		8) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	– Decyzja o warunkach zabudowy nr 176/2016 z 2016-11-04 Rodzaj inwestycji: Budowa budynku usługowego - hotel z restauracją, salą konferencyjną oraz aulą koncertową Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy: RAU.6730.8.2015-44 Działki: 1103 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: usługowa. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 177/2016 z 2016-11-04 Rodzaj inwestycji: Budowa budynku usługowego - hotel z restauracją i salą konferencyjną Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy: RAU.6730.343.2013-59 Działki: 103 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: usługowa. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 132/2017 z 2017-08-21 Rodzaj inwestycji: Zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek usług oświaty (żłobek) Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy: WAU.6730.83.2017-6 Działki: 2217 - Swarzędz Rodzaj zabudowy: usługowa Pozwolenia: Decyzja o warunkach zabudowy nr 165/2017 z 2017-10-18 Rodzaj inwestycji: Zprzebudowa istniejącej wiaty przy budynku usługowym oraz przebudowa budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy: WAU.6730.82.2017-8 Działki: 2217 - Swarzędz Rodzaj zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 11/2018 z 2018-02-15 Rodzaj inwestycji: Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku mieszkalno - usługowo - biurowego i budynku usługowo -handlowego (usługi nieuciążliwe) wraz z garażem podziemnym, terenami sportu i rekreacji, drogami wewnętrznymi, placami manewrowymi, miejscami postojowymi



		i infrastrukturą techniczną Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy: RAU.6730.365.2015-17 Działki: 2165/6, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2164/18, 2166/11 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: mieszkaniowa wielorodzinna. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 100/2018 z 2018-06-05 Rodzaj inwestycji: Budowa budynku hotelowego z częścią usługową (restauracyjno-konferencyjną) wraz z obiektami (pylonami i masztami flagowymi), infrastrukturą techniczną towarzyszącą, parkingami naziemnymi i zagospodarowaniem terenu Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy: WAU.6730.9.2018-11 Działki: 2166/9, 2166/12, 2166/13, 2170/2 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: usługowa. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 45/2018 z 2018-09-13 Rodzaj inwestycji: Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku mieszkalno usługowo-biurowego i budynku usługowo-handlowego wraz z garażem podziemnym, terenami sportu i rekreacji i drogami wewnętrznymi Status: pozytywna Rodzaj decyzji: przenosząca Numer sprawy: WAU.6730.298.2018-1 Działki: 2166/11, 2165/6, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2164/18 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: mieszkaniowa wielorodzinna. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 161/2018 z 2018-08-08 Rodzaj inwestycji: Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek usług oświaty (żłobek) Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy: WAU.6730.203.2018-7 Działki: 2217 - Swarzędz Rodzaj zabudowy: budynki gospodarcze. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 85/2019 z 2019-06-19 Rodzaj inwestycji: zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek usług oświaty (żłobek) Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy:
--	--	---



		WAU.6730.203.2018-22 Działki: 2217 - Swarzędz Rodzaj zabudowy: usługowa Pozwolenia: Decyzja o warunkach zabudowy nr 111/2019 z 2019-08-21 Rodzaj inwestycji: zabudowa istniejącej wiaty przy budynku usługowym oraz przebudowa budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy: WAU.6730.82.2017-16 Działki: 2217 - Swarzędz Rodzaj zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 152/2019 z 2019-11-06 Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalno-usługowo-handlowego wolno stojącego na terenie części działki o nr ewid. 10/5 położonej w miejscowości Swarzędz przy ul. Strzeleckiej, Status: pozytywna Numer sprawy: WAU.6730.178.2019 Działki: 10/5 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: mieszkaniowo-usługowa. – Decyzja o warunkach zabudowy, nr 165/2021 z 2021-11-23, Rodzaj inwestycji: budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy 150 kW na dachu budynków produkcyjnych, na terenie działki o nr ewid. 3325 i na terenie części działek o nr ewid. 716/2, 3323, 3324, 3326, 3327 położonych w miejscowości Swarzędz, ul. Kilińskiego, Numer sprawy: WAU.6730.320.2021, Działki: 3325, 716/2, 3323, 3324, 3326, 3327 – Swarzędz, Rodzaj zabudowy: inna. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 14/2022 z 2022-02-16 Rodzaj inwestycji: lokalizacji kontenera z przeznaczeniem na jadalnię Status: pozytywna Numer sprawy: WAU.6730.8.2022 Działki: 2164/6, 164/12 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: inna. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 51/2022 z 2022-05-05 Rodzaj inwestycji: dobudowa budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym (dobudowa zrealizowana na terenie działki nr geod. 1092/8) do istniejącego zakładu produkcji wędlin Status: pozytywna Rodzaj decyzji:
--	--	--



		podstawowa Numer sprawy: WAU.6730.397.2021 Działki: 1092/8, 1089/3, 1089/1, 1089/4, 1091, 1092/3, 1092/4, 1092/7 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: produkcyjna. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 108/2022 z 2022-09-05 Rodzaj inwestycji: rozbudowa istniejącej restauracji McDonald's, rozbiórka istniejącej i budowa wiaty śmietnikowej i trzech masztów reklamowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej (demontaż istniejących i budowa nowych znaków informacyjnych, lamp oświetleniowych, wpustów drogowych i ogrodzenia) wraz z elementami zagospodarowania terenu (przebudowa wewnętrznego układu drogowego i miejsc postojowych) na terenie działek o nr ewid. 1580/4, 1580/10 i części działki o nr ewid. 1580/14 położonych w miejscowości Swarzędz, ul. Poznańska Status: pozytywna, Numer sprawy: WAU.6730.147.2022 Działki: 1580/4, 1580/10, 1580/14 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: usługowa. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 7/2023 z 2023-02-14 Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze wraz z budową garażu podziemnego, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie części działki o nr ewid. 2165/6, 2164/46, 2164/39 i 2164/44 położonych w miejscowości Swarzędz, ul. Tabaki, Status: pozytywna Numer sprawy: WAU.6730.240.2022 Działki: 2165/6, 2164/46, 2164/39, 2164/44 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: mieszkaniowa wielorodzinna. – Decyzja o warunkach zabudowy nr 38/2023 z 2023-06-16 Rodzaj inwestycji: rozbudowa części usługowej hotelu o ogród zimowy Status: pozytywna Rodzaj decyzji: podstawowa Numer sprawy: WAU.6730.40.2023 Działki: 2166/12, 2166/14 – Swarzędz Rodzaj zabudowy: usługowa.
--	--	---



		– Decyzja Wojewody Wielkopolskiego nr 78/2017 z dnia 04.12.2017 r. rozbudowa przejścia podziemnego pod torami kolejowymi w Swarzędzu, budowie parkingu samochodowego, a także usunięciu kolizji urządzeń infrastruktury technicznej, w ramach zadania pn.: „Dostosowanie przejścia pod torami przy PKP w Swarzędzu dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz budowa parkingu samochodowego w rejonie ulic Łąkowej i M. Konopnickiej w Swarzędzu” działka o nr. ewid. 2276/7; ark. 20; obręb 0001 Swarzędz; jedn. ewid. 302116_4, Miasto Swarzędz; gmina Swarzędz.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	– Decyzja nr 1829/2021 Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Poznaniu o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie drogi krajowej nr 92 wraz z rozbiórką i budową wiaduktu nad ul. Piaski w miejscowości Swarzędz, 28-08-2024, znak: WOO-II.420.216.2019.AB.24. – Toczy się postępowanie ws. zmierzającej do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie układu drogowego łączącego ul. Antoniego Tabaki z ul. Tysiąclecia w Swarzędzu wraz z budową bezkolizyjnego przejazdu pod torami (wiaduktu kolejowego) na wysokości ul. Tabaki w Swarzędzu w km 292,400 linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia-Kunowice. – Toczy się postępowanie ws. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kąpieliska z oczyszczoną wodą i plażą z infrastrukturą towarzyszącą oraz ujęciem wód podziemnych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 1, 71/8, 71/10, 72, 73/2, 74/1 obręb Swarzędz. – Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie istniejącego obiektu o halę magazynowo-montażową z



		zapleczem biurowo-socjalnym wraz z drogami dojazdowymi, placami manewrowymi i infrastrukturą towarzyszącą na działce o numerze ewidencyjnym 216 przy ul. Poznańskiej 31 w Jasinie, gmina Swarzędz. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbiórce dwóch naziemnych zbiorników gazu LPG o pojemności 5 m³ każdy i budowie zbiornika podziemnego gazu LPG o pojemności 20 m³ na stacji paliw PKN ORLEN nr 4061 w Swarzędzu przy ul. Poznańskiej 4. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie Fabryki Okuć Meblowych Blum Polska Sp. z o. o. przy ul. Poznańskiej 16, 62- 020 Jasin, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 252, 253, 254, 257, 258, 259, 260/1, 260/2, 362/5 obręb Jasin.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	miejscowych planach odbudowy	Brak w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Tereny w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości, w promieniu 1 km położone są częściowo w obszarze (w okolicach Jeziora Swarzędzkiego): - obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$ czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat, obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat.
	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 Wielkopolskiego z 9.11.2022 r. nr 17/2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji pn. "Rozbudowa drogi krajowej nr 92 wraz z rozbudową



	i budową wiaduktu nad ul. Piaski w miejscowości Swarzędz. – Decyzja nr 52/2012 z 24.08.2012 r. o ULICP [IR-III.746.43.2012.8] Wojewody Wielkopolskiego dot. budowy układu komunikacyjnego w Swarzędzu na działkach o nr ewid.: 2189/1, 2189/2, 2189/3, 2189/4, 2189/5, 2189/6, 2189/7, 2189/8, 2188, 2187/11, ark. 19, obręb 0001 Swarzędz, gm. Swarzędz, pow. poznański oraz działki o nr ewid.: 2277/2, 2277/3, 2277/4, 2277/5, ark. 20, obręb 0001 Swarzędz, gm. Swarzędz, pow. Poznański. – Decyzja Starosty Poznańskiego dnia 9 czerwca 2021r. nr 12/2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ulicy Średzkiej / drogi powiatowej nr 2439P / na odcinku od przejazdu kolejowego do drogi krajowej nr 92 w Paczkowie, gmina Swarzędz wraz z budową kanalizacji deszczowej i zbiornika retencyjno-chłonno-odparowującego, oraz budowę sieci elektroenergetycznej nN 0,4 kV z oświetleniem, budową kanału technologicznego, wycinką drzew kolidujących z inwestycją (znak sprawy: WD.6740.4.2021.EK). – Decyzja nr 32/19 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 23 sierpnia 2019 roku wydanego przez Starostę Poznańskiego polegającej na Rozbudowie ulicy Zamkowej, Adama Mickiewicza i Nowy Świat w Swarzędzu w zakresie terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych obejmujących następujące nieruchomości, bądź ich części oznaczone w ewidencji gruntów: gmina Swarzędz, obręb Swarzędz, ark. 3, dz. nr ewid. 91, 92, 3192/2, gmina Swarzędz, obręb Swarzędz, ark. 7, dz. nr ewid. 411, 412, 416, 417, 418/1, 422, 424, 424/2, 425, 428, 430, 433, 434, 444/5, 3203, 3204.1, 3204/4, gmina Swarzędz, obręb Swarzędz, ark. 10, dz. nr ewid: 474, 790, 791/5, 791/7, 794/2, 873, 874, 985, 1013/1, 1013/2. – zaświadczenie Starosty Poznańskiego z dnia 14.07.2022 r. (nr sprawy AB.6743.6.174.2022.XIX), dot. nie wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia
--	--



	zamiaru budowy drogi polegającej na budowie oświetlenia drogowego nn-0,4 kV w ul. Kórnickiej na odcinku od ul. Wrzesińskiej do ul. Kilińskiego, dz. 3150, 701; – zaświadczenie Starosty Poznańskiego z dnia 28.04.2022 r. (nr sprawy AB.6743.6.85.2022.XIX), dot. nie wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru budowy drogi polegającej na rozbudowie oświetlenia drogowego (budowa słupa oświetleniowego na istniejącej linii), w ul. Garncarskiej, dz. 3385/13; – zaświadczenie Starosty Poznańskiego z dnia 31.01.2022 r. (nr sprawy AB.6743.6.10.2022.IV), dot. nie wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru przebudowy drogi polegającej na przeniesieniu przejścia dla pieszych i budowie oświetlenia drogowego nowego przejścia dla pieszych na ul. Tysiąclecia, dz. 3131/10; – zaświadczenie Starosty Poznańskiego z dnia 18.11.2019 r. (nr sprawy AB.6743.6.205.2019.XVII), dot. nie wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru przebudowy drogi polegającej na wybudowaniu oświetlenia drogowego, oś. Mielżyńskiego, dz. 3716, 3725; – zaświadczenie Starosty Poznańskiego z dnia 02.12.2019 r. (nr sprawy AB.6743.6.204.2019.XVII), dot. nie wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia zamiar wykonania robót budowlanych obejmujących przebudowę drogi polegającą na wbudowaniu oświetlenia drogowego, ul. Malinowa, Morełowa, dz. 1487/21, 1487/22, 1489/1, 1528/4, 1582, 1583; – zaświadczenie Starosty Poznańskiego z dnia 26.07.2019 r. (nr sprawy AB.6743.6.138.2019.XVI), dot. nie wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na przebudowie drogi w zakresie budowy oświetlenia drogowego w ul. Św. Marcina, dz. 76/71, 790;
--	--



		– zaświadczenie Starosty Poznańskiego z dnia 08.08.2018 r. (nr sprawy AB.6743.6.213.2018.XVI), dot. nie wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na budowie kanału technologicznego w pasie drogowym ulic Ciesielskiej, Sukienniczej, Warzywnej oraz Gancarskie drogi w zakresie budowy oświetlenia drogowego w ul. Św. Marcina, dz. 3466, 3479, 3351/11, 3352/14, 3385/12, 3385/13, 3389/4; – zaświadczenie Starosty Poznańskiego z dnia 10.08.2016 r. (nr sprawy AB.6743.06.124.2016.XV), dot. nie wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na przebudowie drogi (wyznaczeniu przejścia dla pieszych oraz przebudowie chodnika ul. Geremka/Przybylskiego, dz. 3143/62, 3143/66, 3135; – decyzja Starosty Poznańskiego nr 5529/12 z dnia 30.10.2012 r. (nr sprawy AB.6740.6.467.2012.XIX), dot. pozwolenia na budowę układu komunikacyjnego łączącego dworzec, budynek socjalny przy ul. Sienkiewicza oraz przebudowę skrzyżowania drogi krajowej nr 92 z ul. Stawną w sąsiedztwie obszaru kolejowego, 2163/4, 2166/1, 2166/5, 2169, 2164/1, 2164/5, 2164/36, 2164/37, 2165/1, 2170, 2164/32, 2164/33, 2225/1, 2228/1, 2228/5, 2229/4, 2238/2, 2229/2, 2238/5, 2238/1, 2228/8, 2276/5, 3132/12, 3131/18.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	– Decyzja nr 78/2017 z 04.12.2017 r. o ULICP [IR-III.746.81.2017.8] Wojewody Wielkopolskiego dot. rozbudowy przejścia podziemnego pod torami kolejowymi w Swarzędzu, budowa parkingu samochodowego, a także usunięcie kolizji urządzeń infrastruktury technicznej, w ramach zadania pn.: „Dostosowanie przejścia pod torami przy PKP w Swarzędzu dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz budowa parkingu samochodowego w rejonie ulic Łąkowej i M. Konopnickiej w Swarzędzu” działka o



	- nr. ewid. 2276/7, ark. 20, obręb 0001 Swarzędz, gm. Swarzędz, pow. Poznański. – Decyzja nr 20/2020 z 02.06.2020 r. o ULICP [IR-III.746.13.2020.8] Wojewody Wielkopolskiego dot. rozbudowa przejścia podziemnego pod torami kolejowymi w Swarzędzu wraz z budową pochylni oraz przebudową kolidujących urządzeń infrastruktury technicznej w ramach zadania: „Przebudowa przejścia dla pieszych pod torami przy budynku dworca PKP w Swarzędzu w celu dostosowania go do potrzeb osób niepełnosprawnych, działki o nr. ewid.: 2276/7, 2276/11, ark. 20, obręb 0001 Swarzędz, gm. Swarzędz, pow. Poznański. – Decyzja nr 58/Z/20 z 12.08.2020 r. o pozwoleniu na budowę [IR-V.7840.3.12.2020.6] Wojewody Wielkopolskiego, Przebudowa przejścia dla pieszych pod torami przy budynku dworca PKP w Swarzędzu w celu dostosowania go do potrzeb osób niepełnosprawnych, działki o nr. ewid.: 2276/7, 2276/11, ark. 20, obręb 0001 Swarzędz, gm. Swarzędz, pow. Poznański. – Zawiadomienie Wojewody Wielkopolskiego w z dnia 31.05.2021r. o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji pn.: „Prace na obwodnicy towarowej Poznania” - Linia kolejowa nr 395 od km 2.629 do km 2.696”. – Zawiadomienie Wojewody Wielkopolskiego w z dnia 9.11.2021r. o wszczęciu postępowania administracyjnego, prowadzonego na wniosek inwestora – PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa, w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: „Budowa i przebudowa linii kolejowej na odcinku 2.1 w zakresie: linii kolejowej nr 352 Swarzędz – Poznań Starołęka na odcinku od km -0,873 do km 2,200, linii kolejowej nr 394 Poznań Krzesiny – Kobylnica na odcinku od km 9,700 do km
--	---



		10,700, linii kolejowej nr 804 Poznań Antoninek – Nowa Wieś Poznańska na odcinku od km 0,311 do km 1,272, linii kolejowej nr 805 Swarzędz – Stary Młyn na odcinku od km 0,000 do km 1,453, linii kolejowej nr 823 Poznań Franowo PFD – Stary Młyn na odcinku od km 4,200 do km 4,714 w ramach zadania inwestycyjnego pn. Opracowanie dokumentacji projektowej na roboty budowlane wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego w ramach projektu pn.: Prace na obwodnicy towarowej Poznania”. – Decyzja Wojewody Wielkopolskiego z dnia 23 października 2020 r. została Nr 9/2020 (znak IR.III.747.10.2020.8) o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji pn.: przebudowa linii kolejowej nr 352 od km 0.869 do km 1.282 wraz z infrastrukturą towarzyszącą na odcinku od km 290.700 do km 292.900 linii kolejowej nr 3, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak opublikowanych decyzji dotyczących inwestycji w miejscach w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak opublikowanych decyzji dotyczących inwestycji w miejscach w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak opublikowanych decyzji dotyczących inwestycji w miejscach w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	– Decyzja nr 46/2019 z 08.07.2019 r. o ULICP [IR-III.746.29.2019.10 Wojewody Wielkopolskiego, dot. budowy kablowej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia - 15 kV wraz z kanalizacją optotelekomunikacyjną działki o nr. ewid.: 2477/4, 2477/5, ark. 21, obręb 0001 Swarzędz, gm. Swarzędz, powiat poznański, – Decyzja nr 47/2016 z 08.07.2016 r. o ULICP [IR-III.746.29.2016.8] Wojewody Wielkopolskiego dot. budowy odcinka



	sieci wodociągowej ø125mm oraz odcinka sieci kanalizacji sanitarnej ø200mm działka o nr ewid.2184/5, ark. 19, obręb 0001 Swarzędz, gm. Swarzędz, pow. Poznański, – Decyzja o lokalizacji celu publicznego nr 7/2023 z 2023-01-25 budowa sieci wodociągowej DN 100 mm, na terenie działek o nr ewid. 1292, 1346/3, 1384, 1080/5, 1080/6 i 2163/6 położonych w miejscowości Swarzędz, rejon ul. Napoleońskiej i ul. Kasprowicza status: pozytywna rodzaj decyzji: podstawowa numer sprawy: WAU.6733.55.2022 Działki: 1292, 1346/3, 1384, 1080/5, 1080/6, 2163/6 - Swarzędz Pozwolenia, – Decyzja o lokalizacji celu publicznego nr 36/2018 z 2018-05-17 Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ramach zadania inwestycyjnego nr 5-07-16-090-1 "Swarzędz - kanalizacja sanitarna w obrębie cieku Mielcuch (etap III)" status: pozytywna rodzaj decyzji: podstawowa numer sprawy: WAU.6733.26.2018-10 Działki: 2238/2, 1336, 1280, 1343, 1344/2, 2238/4, 2163/1, 1359/4, 1382, 1096/2, 1102/18, 1102/23, 3272, 1342, 3273, 2238/5, 2163/6, 2607, 2164/8, 2164/23, 2164/27, 1157/1, 1158/1, 1158/2, 2240, 2239, 1335, 1157/2, 49, 1359/3, 1360/1, 1383, 1080/5, 1080/6, 1081/2, 1078/2, 1095, 1097, 1102/17, 1102/19, 1102/20, 1102/21, 1102/22, 1292, 1293/1, 3271 - Swarzędz; 364, 131/2, 135, 138/3, 368/2, 130/1, 130/2, 131/1, 133/1, 133/2, 136, 132 – Jasin, – Decyzja o lokalizacji celu publicznego nr 31/2017 z 2017-05-08 Budowa gazociągu niskiego ciśnienia pe 100 dn 180/125 SDR 17,6 status: pozytywna rodzaj decyzji: podstawowa numer sprawy: RAU.6733.24.2017-10 Działki: 2163/6, 1384, 1293/5, 1080/5, 1080/6, 1293/1, 1293/2, 1293/4, 1293/6, 1292, 1346/3, 1335, 1319/2 – Swarzędz, – Decyzja nr 36/2018 z 2018-05-17 Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ramach zadania inwestycyjnego nr 5-07-16-090-1 "Swarzędz - kanalizacja sanitarna w
--	--



		obręb cieku Mielcuch (etap III)", numer sprawy: WAU.6733.26.2018-10. Działki: 2238/2, 1336, 1280, 1343, 1344/2, 2238/4, 2163/1, 1359/4, 1382, 1096/2, 1102/18, 1102/23, 3272, 1342, 3273, 2238/5, 2163/6, 2607, 2164/8, 2164/23, 2164/27, 1157/1, 1158/1, 1158/2, 2240, 2239, 1335, 1157/2, 49, 1359/3, 1360/1, 1383, 1080/5, 1080/6, 1081/2, 1078/2, 1095, 1097, 1102/17, 1102/19, 1102/20, 1102/21, 1102/22, 1292, 1293/1, 3271 - Swarzędz; 364, 131/2, 135, 138/3, 368/2, 130/1, 130/2, 131/1, 133/1, 133/2, 136, 132 – Jasin, – Decyzja 46/ 2019 z dnia 08.07.2019 r. Wojewoda Wielkopolski budowie kablowej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia - 15 kV wraz z kanalizacją optotelekomunikacyjną działki o nr. ewid.: 2477/4, 2477/5; ark. 21; obręb 0001, Swarzędz; jedn. ewid. 302116_4, Swarzędz - miasto; gmina Swarzędz; powiat poznański
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak opublikowanych decyzji dotyczących inwestycji w miejscach w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak opublikowanych decyzji dotyczących inwestycji w miejscach w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak opublikowanych decyzji dotyczących inwestycji w miejscach w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK*	NIE* ¹

¹ Niepotrzebne skreślić.



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 3047/23 z dnia 27 października 2023 r. wydana z up. Starosty Poznańskiego zatwierdzająca projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie, znak: AB.6740.6.216.2023.IX	
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 2021 r. poz. 2351, 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: 13 listopada 2023 r. Termin zakończenia robót budowlanych: 30 września 2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek (Budynek A)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	NIE DOTYCZY, jeden budynek na nieruchomości



Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia jest obliczona w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, przy uwzględnieniu tynków i okładzin o grubości 1,5 cm, 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 (Dz.U. 2020 poz. 1609) oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Udział własny na poziomie: 21,1% Środki kredytowe lub z tytułu emisji obligacji : 49,4% Wpłaty nabywców: 29,5%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	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 postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.	



	6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi 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 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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, z późn. zm. dalej: „Ustawa”). 8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 10. Bank 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 dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego 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 deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą. 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. 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.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING BANK ŚLĄSKI S.A.



Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Nazwa	Elementy	Data	Procent
	1	I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Roboty przygotowawcze cz.1;	Grunt 100%	2023-11-30	12%
			Koszt dokumentacji (projekt budowlany) 100%		
			Roboty przygotowawcze i towarzyszące 50%		
	2	II. Roboty przygotowawcze cz.2; Wykop; Zabezpieczenie wykopu; Odwodnienie wykopu cz.1; Konstrukcja stanu 0 cz.1; Izolacje stanu 0 przeciwwodne cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 50%	2024-03-31	10%
			Roboty ziemne - wykop 100%		
			Roboty ziemne - Odwodnienie 60%		
			Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 100%		
			Konstrukcja - stan 0 40%		
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 40%		
	3	III. Odwodnienie cz.2; Konstrukcja stanu 0 cz.2; Izolacje stanu 0 przeciwwodne cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.1;	Roboty ziemne - Odwodnienie 40%	2024-06-30	10%
			Konstrukcja - stan 0 50%		
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 50%		
	4	IV. Konstrukcja nadziemna cz.2;	Konstrukcja nadziemna 25%	2024-09-30	10%
			Konstrukcja nadziemna 45%		
	5	V. Konstrukcja stanu 0 cz.3; Izolacje stanu 0 przeciwwodne cz.3; Izolacje stanu 0 termiczne; Zasyпки; Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe stanu 0; Ściany działowe nadziemna cz.1;	Roboty ziemne - Zasyпки 100%	2024-12-31	10%
			Konstrukcja - stan 0 10%		
			Ściany działowe - stan 0 100%		
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 10%		
			Izolacje 0 - termiczne 100%		
			Konstrukcja nadziemna 30%		
			Ściany działowe 50%		
	6	VI. Ściany działowe nadziemna cz.2; Stropodachy izolacja i wykończenie; Tynki wew. cz.1; Wełna na korytarzach cz.1; Stolarka PVC w lokalach cz.1; Instalacje wew. cz.1;	Ściany działowe 50%	2025-03-31	11%
			Stropodach/Dach - wykończenie 100%		
			Tynki wewnętrzne 50%		
			Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 50%		
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 80%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 30%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 30%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 30%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 30%		
			Instalacja wentylacji podziemna 30%		
	7	VII. Stolarka PVC w lokalach cz.2; Rolety zewn.; Instalacje wew. cz.2; Wylewki wew. cz.1; Drzwi do lokali cz.1; Elewacja cz.1;	Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 30%	2025-05-31	10%
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 20%		
			Rolety zewnętrzne 100%		
			Drzwi do mieszkań 70%		
			Wylewki wewnętrzne 90%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 40%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 70%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 40%		



			Instalacja wentylacji nadziemna 40%		
			Instalacja wentylacji podziemna 40%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 40%		
			Elewacja lekko-mokra 50%		
			Elewacja - inne elementy 50%		
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 100%		
			Izolacje nadziemne - termiczne 100%		
			Tynki wewnętrzne 50%		
			Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 50%		
			Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 50%		
			Ślusarka ALU zewnętrzna 100%		
			Drzwi do mieszkań 30%		
			Drzwi techniczne 100%		
			ALU na korytarzach 100%		
			Wylewki wewnętrzne 10%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 80%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 100%		
			Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 100%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 15%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 20%		
			Instalacja wentylacji podziemna 20%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 20%		
			Dźwigi osobowe 100%		
			Elewacja lekko-mokra 50%		
			Elewacja - inne elementy 50%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 50%		
			Chodniki i drogi wewnętrzne 50%		
			Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 40%		
			Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 70%		
			Instalacja c.o. - zewnętrzna 50%		
	8	VIII. Tynki wew. cz.2; Wełna na korytarzach cz.2; Instalacje wew. cz.3; Wylewki wew. cz.2; Posadzki wew.; Prace malarskie cz.1; Drzwi do lokali cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU wew.; Bariery wew.; Windy; Izolacje nadziemne; Elewacja cz.2; Balustrady zew. cz.1; Ślusarka ALU zew.; Posadzki zew. cz.1; Chodniki i drogi wew. cz.1; Sieci zew. cz.1;	Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 60%	2025-07-31	17%
			Roboty rozbiórkowe 100%		
			Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 50%		
			Malowanie garażu (linie i oznakowanie) 100%		
			Bramy garażowe 100%		
			Boksy/komórki lokatorskie (systemowe) 100%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 20%		
			Posadzki w garażach 100%		
9		IX. Roboty rozbiórkowe; Instalacje wew. cz.4; Prace malarskie cz.2; Posadzka w garażu; Boksy systemowe; Malowanie garażu; Bramy garażowe; Posadzki zew. cz.2; Balustrady zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu; Chodniki i drogi wew. cz.2; Infrastruktura do przekazania; Sieci zew. cz.2;	Instalacja elektryczna wewnętrzna 15%	2025-09-30	10%



			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 10%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 10%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 10%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 10%		
			Instalacja wentylacji podziemna 10%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 10%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 50%		
			Chodniki i drogi wewnętrzne 50%		
			Mała architektura 100%		
			Zieleń 100%		
			Ogrodzenia ogródków 100%		
			instalacje elektryczne - zewnętrzne 100%		
			Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 100%		
			Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 60%		
			Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 30%		
			Instalacja c.o. - zewnętrzna 50%		
			Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 40%		
			Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 100%		
			Infr.do przek.-Inst.w terenie - sieć wod.,kan.sanit.,deszcz. 100%		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie:				
	1. różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określona w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 2 lit. b) wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego Załącznik 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 § 5 ust. 2 lit. a) wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego Załącznik do niniejszego prospektu.				
WARUNKI ODSZKODOWANIA 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	A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek ustawowych wskazanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm., dalej: „Ustawa”) w następujących przypadkach tj. 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;				



lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną 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. 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; 2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT; 3. w terminie wskazanym we wzorze umowy deweloperskiej od dnia zawarcia umowy deweloperskiej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie deweloperskiej 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 deweloperskiej 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 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. 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. 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. 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. H. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku: 1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie ponad 21 (dwadzieścia jeden) dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności, jednakże po uprzednim wezwaniu przez dewelopera do zapłaty, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania w formie pisemnej, chyba że opóźnienie nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2. niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 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 deweloperskiej. K. Deweloper przekaże 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 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. 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 i udzielona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	--

**INNE INFORMACJE****I. Informacja o:**

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 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 której 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 na rzecz banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera, w zakresie o którym mowa we wzorze umowy deweloperskiej, w celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu kredytu, hipoteki na nieruchomościach, na których jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub ich część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężzarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego 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.



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 w Biurze jego Filii w Poznaniu pod adresem ul. Chwaliszewo 62/U1, 61-105 Poznań istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętych kw: PO2P/00297412/0 i PO2P/00297410/6
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;



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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING BANK ŚLĄSKI 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 ING BANK ŚLĄSKI 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,
- ING BANK ŚLĄSKI S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:

znaku słowno-graficznego: 

znaku słownego (numer prawa wyłącznego R.165962) – ing bank śląski 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.



CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego o numerze projektowym.....: zł brutto (..... brutto) Powyższa cena nie obejmuje ceny komórki/balkonu/tarasu/miejsca garażowego/zewnętrznego miejsca postojowego oraz wykończenia balkonu/tarasu. Powyższe ceny zostały podane w umowie rezerwacyjnej.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: zł/m ² brutto Powyższa cena nie obejmuje ceny komórki/balkonu/tarasu/miejsca garażowego/zewnętrznego miejsca postojowego, oraz wykończenia balkonu/tarasu.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.10.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2	Liczba kondygnacji	Budynek A będzie posiadać 6 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną
	Technologia wykonania	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu – Opis wykończenia i wyposażenia.



ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym Załącznik nr 4 niniejszego prospektu – Opis wykończenia i wyposażenia.
	Liczba lokali w budynku	128 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W garażu (znajdującym się pod Budynkiem A) znajduje się 113 miejsc garażowych, w tym: - 97 miejsc garażowych niezależnych, - 16 miejsc garażowych zależnych rodzinnych (8x2), Na terenie nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim przewidziano 60 miejsc postojowych naziemnych, w tym jedno dla osoby z niepełnosprawnością
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu – Opis wykończenia i wyposażenia.
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ul. Poznańskiej między innymi przez działki stanowiące ulicę Antoniego Tabaki, która ma status drogi gminnej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku zostało określone w rzucie kondygnacji, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego prospektu.	



Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym zostały określone w rzucie poziomym lokalu mieszkalnego, stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszego prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zostały określone w Opisie wykończenia i wyposażenia, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego;
2. Wzór umowy deweloperskiej;
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia;
4. Opis wykończenia i wyposażenia;
5. Rzut poziomy lokalu mieszkalnego.

ANEKS NR 1
Z DNIA 19.12.2024 R.
DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO Z DNIA 11.10.2024 r.
SPORZĄDZONEGO DLA
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. "IDEA SWARZĘDZ"

1. Deweloper oświadcza, że w celu aktualizacji informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym Przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Idea Swarzędz” z dnia 11 października 2024 r. zmianie ulega część II Prospektu Informacyjnego (dalej też Prospekt) w zakresie następujących informacji:

- a) w rubryce „PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO” wykreśla się pozycje:

Adres	Poznań, ul. Leśnych Skrzatów 9, 9A, 9B, 11, 11A, 11B, 11C, 13, 13A, 13B, 15, 15A, 15B, 17, 17A, 19, 19A, inwestycja pod nazwą: „Zacisze Marcelin II”
Data rozpoczęcia	07.03.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.08.2024 r.

oraz wprowadza się zmiany **ZAZNACZONE PONIŻEJ NA CZERWONO**, w związku z czym rubryka ta otrzymuje następujące brzmienie:

Adres	Kraków, ul. Półtanki 33F, 33FA, 33FB, 33G, 33GA, 33GB, 33GC, 33GD, 33GE, 33GF, 33GG, 33GH, 33GJ, 33GJ, 33GL, 33GM, 33GN, 33GP, inwestycja pod nazwą: „SKWER HARMONIA”
Data rozpoczęcia	15.09.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.12.2024 r.

2. Deweloper oświadcza, że w celu aktualizacji informacji zawartych w Prospekcie zmianie ulega część III Prospektu w zakresie następujących informacji:

- a) W rubryce „Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego” wykreśla się pozycje:

Nieruchomość położona w Województwie Wielkopolskim, Powiecie Poznańskim, Gminie Swarzędz, obręb ewidencyjny Swarzędz, przy ul. Tabaki, oznaczonej jako część działek ewidencyjnych nr: 2165/6, 2164/46, 2164/39 i 2164/44.

Ww. działki ewidencyjne uległy podziałowi geodezyjnemu, który na chwilę obecną nie został jeszcze ujawniony w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości. Przedsięwzięcie deweloperskie pn. IDEA Swarzędz II realizowane będzie na nowo wydzielonych działkach ewidencyjnych: 2164/51 (powstała z działki nr 2164/44), 2164/54 (powstała z działki nr 2164/46), 2164/58 (powstała z działki nr 2164/39), 2165/9, 2165/10 (stacja transformatorowa) (powstały z działki nr 2165/6)

oraz wprowadza się zmiany **ZAZNACZONE PONIŻEJ NA CZERWONO**, w związku z czym rubryka ta otrzymuje następujące brzmienie:

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Nieruchomość położona w Województwie Wielkopolskim, Powiecie Poznańskim, Gminie Swarzędz, obręb ewidencyjny Swarzędz, przy ul. Tabaki, oznaczona jako działki ewidencyjne nr: 2164/51, 2164/54, 2164/58, 2165/9 oraz działka numer 2165/10 (stacja transformatorowa). Przy czym działka numer 2165/10 (stacja transformatorowa) nie będzie stanowiła nieruchomości wspólnej.
--	---

b) W rubryce „Numer księgi wieczystej” wykreśla się pozycję:

księga wieczysta nr PO2P/169003/4 jest prowadzona dla ww. działki nr 2165/6,

księga wieczysta nr PO2P/297410/6 jest prowadzona dla ww. działek nr 2164/39, 2164/46,

księga wieczysta nr PO2P/297412/0 jest prowadzona dla ww. działki nr 2164/44.

oraz wprowadza się zmiany **ZAZNACZONE PONIŻEJ NA CZERWONO**, w związku z czym rubryka ta otrzymuje następujące brzmienie:

Numer księgi wieczystej	księga wieczysta nr PO2P/00169003/4 jest prowadzona dla ww. działek nr 2165/9, 2165/10, księga wieczysta nr PO2P/00297410/6 jest prowadzona dla ww. działek nr 2164/58, 2164/54, księga wieczysta nr PO2P/00297412/0 jest prowadzona dla ww. działki nr 2164/51.
-------------------------	--

c) W rubryce „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym” wykreśla się pozycje **ZAZNACZONE PONIŻEJ NA NIEBIESKO**:

Przeznaczenie terenu	– Oznaczone symbolem: MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, – Oznaczone symbolem: 3KD-L – teren dróg publicznych klasy lokalnej, przy czym ustalono lokalizację parkingu oraz elementów związanych z obsługą transportu publicznego na terenie 3KD-L; a także na terenie 3KD-L dopuszcza się lokalizację kontenera układu kogeneracyjnego oraz wolno stojącej stacji transformatorowej.
Maksymalna intensywność zabudowy	– MW/U – maksymalna – 3; – 3KD-L – nie dotyczy.

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	– MW/U – brak informacji w zakresie parametru nadziemnej intensywności zabudowy, intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna – 3, – 3KD-L – nie dotyczy.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	– MW/U – maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej; – 3KD-L – nie dotyczy.
Maksymalna wysokość zabudowy	– MW/U – wysokość zabudowy budynku: a) mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 22 m, b) pomocniczego: do 4 m; – 3 KDL – nie dotyczy.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	– MW/U – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%; – 3 KDL – nie dotyczy.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	– MW/U – 1,3 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW/U, 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, – 3KD-L – nie dotyczy.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	– MW/U – strefa 50 m od cmentarza; – 3KD-L – nie dotyczy.

d) w rubryce „Inne informacje” wykreśla się pozycję:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętych kw: PO2P/00297412/0 i PO2P/00297410/6;

oraz wprowadza się zmiany **ZAZNACZONE PONIŻEJ NA CZERWONO**, w związku z czym rubryka ta otrzymuje następujące brzmienie:

1) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości KW numer: PO2P/00297412/0, PO2P/00297410/6 oraz PO2P/00169003/4

3. Pozostałe postanowienia Prospektu pozostają bez zmian.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

ANEKS NR 2
Z DNIA 28.03.2025 R.
DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO Z DNIA 11.10.2024 r.
SPORZĄDZONEGO DLA
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. "IDEA SWARZĘDZ"

1. Deweloper oświadcza, że w celu aktualizacji informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym Przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Idea Swarzędz” z dnia 11 października 2024 r. zmianie ulega część III Prospektu Informacyjnego (dalej też Prospekt) w zakresie następujących informacji:

- a) W rubryce „Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego” wykreśla się pozycje:

Nieruchomość położona w Województwie Wielkopolskim, Powiecie Poznańskim, Gminie Swarzędz, obręb ewidencyjny Swarzędz, przy ul. Tabaki, oznaczona jako działki ewidencyjne nr: 2164/51, 2164/54, 2164/58, 2165/9 oraz działka numer 2165/10 (stacja transformatorowa).

Przy czym działka numer 2165/10 (stacja transformatorowa) nie będzie stanowiła nieruchomości wspólnej.

oraz wprowadza się zmiany **ZAZNACZONE PONIŻEJ NA CZERWONO**, w związku z czym rubryka ta otrzymuje następujące brzmienie:

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Nieruchomość położona w Województwie Wielkopolskim, Powiecie Poznańskim, Gminie Swarzędz, obręb ewidencyjny Swarzędz, przy ul. Tabaki, oznaczona jako działki ewidencyjne nr: 2164/51, 2164/54, 2164/58, 2165/9, 2165/10.
--	---

2. Pozostałe postanowienia Prospektu pozostają bez zmian.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

ANEKS NR 3
Z DNIA 06.03.2026 R.
DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2024 R.
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. "IDEA SWARZĘDZ"

1. Deweloper oświadcza, że w związku z wydaną w dniu 12 listopada 2025 r. decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego o pozwoleniu na użytkowanie (znak sprawy: PINBdpp-WIK.415.364.2025.13208.MP, sprostowaną postanowieniami z dnia 24.11.2025 r., oraz dnia 11.12.2025 r.) oraz nowelizacją 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 ze zm.) a także w związku z wydaniem przez Starostę Poznańskiego zaświadczenia o samodzielności lokalu zmienia się treść prospektu informacyjnego sporządzonego na dzień 11 października 2025 r., zmienionego aneksem numer 1 z dnia 19 grudnia 2024 r. oraz aneksem numer 2 z dnia 28 marca 2025 r. (dalej łącznie jako „*Prospekt*”) dla Przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Idea Swarzędz (dalej też jako „*Przedsięwzięcie deweloperskie*”), które to zmiany zaznaczone zostały poniżej **KOLOREM CZERWONYM**:

- 1.1. w części Ogólnej Prospektu, dziale III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, sekcji „Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu”, rubryce „Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym”, pozycji „Plan ogólny gminy”, w miejsce daty „31 grudnia 2025 r.” wprowadza się datę „**30 czerwca 2026 r.**”.
- 1.2. część Ogólna Prospektu, dział III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, sekcja „Informacje dotyczące budynku”, rubryka „Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie”, otrzymuje następujące brzmienie:

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzja pozwolenia na użytkowanie z dnia 12 listopada 2025 r., wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego (znak: PINBdpp-WIK.415.364.2025.13208.MP), ostateczna i prawomocna z dniem 13 listopada 2025 r., sprostowana postanowieniami z dnia 24.11.2025 r., oraz dnia 11.12.2025 r .
--	---

- 1.3. część Ogólna Prospektu, dział III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, sekcja „Informacje dotyczące budynku”, rubryka „Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji”, która otrzymuje następujące brzmienie:

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny może mieć wpływ wyłącznie 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 § 5 ust. 2 wzoru umowy zobowiązującej, która stanowi załącznik do niniejszego prospektu.
---	---

- 1.4. część Ogólna Prospektu, dział III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, sekcja „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”, rubryka „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” otrzymuje następujące brzmienie:

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, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy (dalej jako „umowa zobowiązująca”) na podstawie przesłanek ustawowych wskazanych w Ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695 z późn. zm., dalej: „Ustawa”) w następujących przypadkach tj. 1. jeżeli umowa zobowiązująca nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie zobowiązującej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy w zw. z art. 36 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 zobowiązującą są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę zobowiązującą nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy zobowiązującej w terminie wynikającym z tych umów; 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; 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 przypadkach: 1) podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT; 2) w terminie wskazanym w umowie zobowiązującej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie zobowiązującej 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 zobowiązującej 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 zobowiązującej, 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 zobowiązującej, 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 zobowiązującej, 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 zobowiązującej, 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 zobowiązującej, w przypadku: 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 do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy zobowiązującej, 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 zobowiązującej. 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 zobowiązującej 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 zobowiązującej 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.
--	--

1.5. część Ogólna Prospektu, dział III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, sekcja „INNE INFORMACJE”, w rubryce II po punkcie 5, dodaje się punkt 6 i 7, wobec czego informacja ta otrzymuje następujące brzmienie:

„Deweloper informuje, że w jego filii pod adresem **ul. Chwaliszewo 62/U1, 61-105 Poznań** istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym,
- 6) **decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;**
- 7) **zaświadczeniem o samodzielności lokalu;”**

1.6 Wobec wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu część indywidualna, rubryka „Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego”, otrzymuje następujące brzmienie:

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	22.12.2025
---	------------

1.7. Prospekcie zmianie uległa lista załączników do Prospektu, która otrzymała następujący kształt:

„Załączniki:

1. ~~Rzut poziomy lokalu mieszkalnego wraz z zaznaczeniem kondygnacji~~
 2. ~~wzór umowy zobowiązującej~~
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia;
 4. Opis wykończenia i wyposażenia
 5. ~~Rzut poziomy lokalu mieszkalnego~~
2. Pozostałe postanowienia Prospektu, w tym wszystkie postanowienia niezaznaczone powyżej na czerwono, pozostają bez zmian.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

ANEKS NR 4
Z DNIA 16.06.2026 R.
DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO Z DNIA 11.10.2024 r.
SPORZĄDZONEGO DLA
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. "IDEA SWARZĘDZ"

1. Deweloper oświadcza, że w celu aktualizacji informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym Przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Idea Swarzędz” z dnia 11 października 2024 r. zmienionego aneksem numer 1 z dnia 19 grudnia 2024 r., aneksem numer 2 z dnia 28 marca 2025 r. oraz aneksem numer 3 z dnia 06.03.2026 r. (dalej jako „**Prospekt**”) zmianie ulega część III Prospektu :

a) w rubryce „Numer księgi wieczystej” poprzez wykreślenie pozycji:

księga wieczysta nr PO2P/169003/4 jest prowadzona dla ww. działki nr 2165/9, 2165/10,
księga wieczysta nr PO2P/297410/6 jest prowadzona dla ww. działek nr 2164/58, 2164/54,
księga wieczysta nr PO2P/297412/0 jest prowadzona dla ww. działki nr 2164/51.

i wprowadzenie następujących zmian **ZAZNACZONE PONIŻEJ NA CZERWONO**, w związku z czym rubryka ta otrzymuje następujące brzmienie:

Numer księgi wieczystej	księga wieczysta nr PO2P/00297410/6 jest prowadzona dla ww. działek nr 2164/58, 2164/54, 2165/9, 2165/10, 5164/51
----------------------------	--

a) w rubryce „Inne informacje” wykreśla się pozycję:

Deweloper informuje, że w Biurze jego Filii w Poznaniu pod adresem ul. Chwaliszewo 62/U1, 61-105 Poznań istnieje możliwość zapoznania się z:
aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętych kw: PO2P/00297412/0,
PO2P/00297410/6 i PO2P/00169003/4;

oraz wprowadza się zmiany **ZAZNACZONE PONIŻEJ NA CZERWONO**, w związku z czym pozycja ta otrzymuje następujące brzmienie:

Deweloper informuje, że w Biurze jego Filii w Poznaniu pod adresem ul. Chwaliszewo 62/U1, 61-105 Poznań istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW numer **PO2P/00297410/6**

2. Pozostałe postanowienia Prospektu pozostają bez zmian.

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....