

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego



## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

	JMS INWESTYCJE SP.Z O.O	
Adres	25-825 Kielce, ul. Radoszycka 10	
Nr NIP I REGON	(NIP)	(REGON)
	959-20-85-488	542461000
Nr telefonu	660 698 220	
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:jms.inwestycje@wp.pl">jms.inwestycje@wp.pl</a>	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.ckinwestycje.pl	

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

##### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

Adres	26-060 gm. Chęciny, m. Lipowica- Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. ( etap 2)
Data rozpoczęcia	12/04/2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	02/09/2025

##### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	26-060 gm. Chęciny, m. Lipowica- Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. ( etap 3)
Data rozpoczęcia	22/01/2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29/04/2025

##### PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	25-825 Kielce, ul. Radoszycka (dawniej: Łopuszniańska)- Budowa 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
-------	---

Data rozpoczęcia	15/09/2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12/05/2025

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	dz. nr 120/7 -powstała po podziale działki 120/5 ( na 120/7 i 120/6)	
Nr księgi wieczystej	dz. 120/7- K11L/00200931/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak hipoteki	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Brak obiektów wpływających na warunki życia.  Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. Z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zdaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	

	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek lub fragmentów, znajdujących się	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	-

w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna wysokość zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	-
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: mieszkalne
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	<p>1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,00m od granicy terenu inwestycji z działką nr ewid. 87/79, w sposób pokazany na załączniku graficznym.</p> <p>2) Maksymalna intensywność zabudowy - 0,24. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,24, minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,07.</p> <p>3) Udział powierzchni zabudowy - od 0,07 do 0,12.</p> <p>4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,65.</p> <p>5) Minimalna liczba miejsc do parkowania 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal.</p> <p>Dla każdego z budynków ustaliam:</p> <p>6) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Nałęczów) - od 8,40m do 12,60m.</p>

		<p>7) Wysokość zabudowy - od 7,00m do 8,00m.</p> <p>8) Geometria dachu - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu, zakazuję stosowania attyk.</p>
	forma architektoniczna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	usytuowanie linii zabudowy	<p>1. Linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.</p> <p>2. W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.</p> <p>3. Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.</p> <p>4. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.</p> <p>Teren inwestycji przylega do pasa drogowego ul. Nałęczów (droga publiczna kategorii gminnej,</p>

nieurządzona).

Analizując zabudowę wzdłuż ul. Nałęczów, to działki graniczące z terenem inwestycji są niezabudowane. Na najbliższej zabudowanej działce nr ewid. 123, znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny usytuowany w odległości ok. 30,00m od granicy z działką nr ewid. 87/79, na której ma przebieg ul. Nałęczów. Działka ta posiada długość ok. 262,00m. Ponadto od strony południowo-wschodniej najbliższa zabudowa usytuowana jest na działce nr ewid. 120/2 przy ul. Dobromyśl, w odległości ok. 3,00m od granicy z pasem drogowym.

Inwestor planuje budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości 6,00m od granicy z pasem drogowym ul. Nałęczów.

Uwzględniając powyższe, dla wnioskowanej inwestycji wyznaczam, w oparciu o przepis § 3 ust. 3 rozporządzenia, nieprzekraczalną linię zabudowy – w odległości 6,00m od granicy terenu inwestycji z działką nr ewid. 87/79, w sposób pokazany na załączniku graficznym. Jest to zgodne z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2025r. poz. 889), zgodnie z którym minimalna odległość obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych wynosi 6,00m.

Wyznaczona w ten sposób linii zabudowy nie naruszy ukształtowanego ładu przestrzennego w tym rejonie miasta, jak również pozwoli na zachowanie dotychczasowego

		porządku w przestrzeni
	Intensywność wykorzystania terenu	<p>1. Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20%.</p> <p>2. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.</p> <p>3. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.</p> <p>W obszarze analizowanym intensywność zabudowy wynosi od 0,01 do 0,63, a średnia tego parametru wynosi 0,23.</p> <p>Nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym również wynosi od 0,01 do 0,63, co daje średnią wartość tego parametru 0,22.</p> <p>Intensywność zabudowy w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi od 0,01 do 0,63. Średnia intensywność zabudowy dla tej</p>

funkcji w obszarze analizowanym wynosi 0,24.

Nadziemna intensywność zabudowy w obszarze objętym analizą dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi od 0,01 do 0,63. Średnia nadziemna intensywność zabudowy dla tej funkcji w obszarze analizowanym wynosi 0,23.

Planowana inwestycja polega na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o 2 kondygnacjach nadziemnych, co generuje intensywność zabudowy oraz nadziemną intensywność zabudowy do 0,22.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz w nawiązaniu do wniosku dla planowanej inwestycji ustalam:

maksymalna intensywność zabudowy 0,24 (średnia intensywność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze analizowanym, umożliwiającą realizację inwestycji o wnioskowanej liczbie kondygnacji i maksymalnym udziale powierzchni zabudowy), na podstawie przepisu § 4 ust. 1 rozporządzenia,

W obszarze maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,24 (wartość

		<p>mieszcząca się w średniej nadziemnej intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej analizowanym z tolerancją do 20%, umożliwiającą realizację inwestycji o wnioskowanej liczbie kondygnacji i maksymalnym udziale powierzchni zabudowy), na podstawie przepisu § 4 ust. 1 rozporządzenia,</p> <p>minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,07 (wartość niższa od średniej nadziemnej intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej W obszarze analizowanym, umożliwiającą realizację inwestycji o wyznaczonym minimalnym udziale powierzchni zabudowy), na podstawie przepisu § 4 ust. 3 rozporządzenia.</p> <p>Tak wyznaczona intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy nie naruszają zastanego ładu przestrzennego tego rejonu miasta</p>
	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.</p> <p>Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem: „RIVb” i „RV” - grunty orne klasy V i IVb (grunty pochodzenia mineralnego), „PsIV” pastwiska trwałe klasy IV (grunty pochodzenia mineralnego), „Lzr-RV” - grunty zadrzewione i zakrzewione</p>

na użytkach rolnych klasy V (grunty pochodzenia mineralnego), „Lzr-PsV” - grunty zadrzewione i zakrzewione pastwiskach klasy V (grunty pochodzenia mineralnego). na

Art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U z 2024r. poz. 82) nie ogranicza przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze w przypadku ich położenia w granicach administracyjnych miasta, zatem w nin. sprawie teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ inwestycja nie jest położona na użytkach rolnych wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, inwestor nie ma obowiązku ubiegać się, o zezwolenie na wyłączenie użytków rolnych z produkcji.

Przy projektowaniu inwestycji, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1478 z późn. zm.) należy zapewnić ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie może spowodować ich uszkodzenia. Wykonywanie prac ziemnych oraz innych prac związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach w sposób znacząco szkodzący drzewom lub krzewom a także stosowanie środków chemicznych w sposób znacząco szkodzący terenom

zieleni lub zadrzewieniom, zagrożone jest karą aresztu albo grzywny.

W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, na ich wycięcie lub przesadzenie, może być wymagane oddzielne zezwolenie lub dokonanie zgłoszenia właściwemu organowi. Przy projektowaniu należy uwzględnić drzewa rosnące na sąsiednich nieruchomościach (w tym rosnących w pasach drogowych). W myśl przepisów ww. ustawy wycinki drzew można dokonać wyłącznie za zgodą właściciela nieruchomości. Zaznacza się, że inwestor który uzyskuje najpierw pozwolenie na budowę, a następnie występuje o zezwolenie na wycinkę drzew, musi liczyć się z tym, że w przypadku nie uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew może nie zrealizować przedsięwzięcia bądź nie zdoła zrealizować go w kształcie zatwierdzonym w pozwoleniu na budowę.

Posiadacz odpadów, zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.) jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16-31, w tym do prowadzenia procesów przetwarzania odpadów w taki sposób, aby procesy te oraz powstające w ich wyniku odpady nie stwarzały zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska i planami gospodarki odpadami.

Przedmiotowa inwestycja nie

znajduje się w granicach Chęcińsko Kieleckiego Parku Krajobrazowego uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/14 z dnia 26 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 2914 z późn. zm.).

Teren inwestycji nie znajduje się na terenie Chęcińsko - Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/877/14 z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 3151).

Teren inwestycji położony jest na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010r. w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020) w strefie C (tereny rolne, istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą).

Zgodnie z § 4 ust. 2 ww. Uchwały na terenie strefy krajobrazowej KOChK oznaczonej literą C ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:

a) kształtowanie i rozwój terenów zieleni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji;

b) ochrona krajobrazu poprzez ochronę i eksponowanie walorów krajobrazowych

i otwarć widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym. Przedmiotowa inwestycja nie pozostaje w sprzeczności z powyższymi zapisami.

Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar.

Przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o jakich mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.).

Teren objęty wnioskiem jest położony na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów Ustawy o ochronie przyrody.

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należą:

-zgodnie z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia, o jakim mowa wyżej, zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie

mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, -zgodnie z treścią § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a rozporządzenia, garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego,

-zgodnie z treścią § 3 ust. 1 pkt 88 lit. c rozporządzenia, zmianę lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub nieużytku na użytek rolny lub

wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako I etap inwestycji p.n. „ Budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr ewid. 120/6 i części działki nr ewid. 120/7 ( powstałych z podziału działki nr ewid. 120/5) - (oznaczony na załączniku graf. literami ABCDEFGHIJKLŁM-A) o powierzchni ok. 10691,00m<sup>2</sup>. Teren przeznaczony do przekształcenia (oznaczony na załączniku graf. literami TUWXJKLŁMNOPRS-T) posiada powierzchnię ok. 4914,00m<sup>2</sup>. Pozostała część terenu inwestycji oznaczona na załączniku graf. literami UGHIXW-U o powierzchni ok. 783,00m<sup>2</sup> oraz literami ABCDEFTSRPON-A o powierzchni ok. 4993,00m<sup>2</sup> pozostanie bez przekształcenia.

Teren przeznaczony pod zabudowę ( oznaczony literami: TUWXJKLŁMNOPRS-T), obejmuje działkę nr ewid. 120/7, obręb 0018 i posiada powierzchnię : 4911,38 m<sup>2</sup>.

Następnie inwestor w piśmie złożonym dnia 19.08.2025r. wyjaśnił, że:

„- Działka 120/7 obręb 0018 nie jest aktualnie objęta Miejskim Planem

Zagospodarowania Przestrzennego.

Użytek gruntu został oznaczony symbolami LsV, Lzr-PsV, Lzr-RV, PsIV, RIVb, RV brak jest oznaczenia gruntu Ls.

Działka nr ewid. 120/7 obręb 0018 przy ul. Dobromyśl Znajduję się w strefie C"(Tereny rolne, tereny istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą) Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z zapisami w Uchwale Nr XLI/729/10 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego. Brak jest więc podstawy do skierowania wykonalności decyzji środowiskowej dla danego terenu. Przywołując zapis z pierwszego akapitu postanowienia.

-Na podstawie protokołu z wizji terenowych prowadzonych przez przedstawicieli urzędu Miasta Kielce, brak jest w obrębie drzew oraz na terenie działki 120/7 obręb 0018 siedlisk zwierząt gatunków chronionych, gniazd ptasich.

W związku z rekompensatą przyrodniczo-biologiczną po usunięciu drzew zostaną posadzone nowe drzewa. Do kompensaty zostaną użyte takie gatunki drzew jak: 1) *Fagus sylvatica* 'Dawyck Gold' Buk zwyczajny kolumnowa forma wzrostu 2) *Acer platanoides* 'Crimson Sentry' Klon pospolity 3) *Thuja occidentalis* 'Smaragd' Żywotnik zachodni. Aby zachować charakter działki i bliskości terenów leśnych, osiedle zostanie otoczone w

całości nowymi nasadzeniami.

Lokalizacja planowanej inwestycji jest spójna z aktualnym sąsiedztwem obszaru na którym zlokalizowanych jest wiele zabudowań jednorodzinnych.

Wszystkie drzewa rosnące na działce o nr ewid. 120/7 obręb 0018 posiadają walory krajobrazowe, przyrodnicze i społeczne, jednak nie posiadają charakteru zadrzewienia leśnego dużą część drzewostanu stanowią drzewa owocowe roślinność typową dla charakteru prowadzonej w zeszłych latach działalności ogrodniczej/rekreacyjnej przez poprzednich właścicieli nieruchomości.

Pozostałe drzewa są to okazy w wieku dojrzałym/dojrzewającym/obumierającym. Niektóre z egzemplarzy posiadają wyraźne jednostki chorobowe: układu naczyniowego drzewa, budowy drewna, ataku grzybów patogenicznych (w załączniku dokumentacja fotograficzna stanowisk grzybów patogenicznych na drzewach). Rozpatrywane zadrzewienie jest utworzonym samoistnie zadrzewieniem o zróżnicowanym gatunku. Drzewa zlokalizowane w zachodniej części działki wytworzyły niepoprawny pokrój, wysokich, długich pni- który nie ujęty jest w charakterystyce danych gatunków. Na załączonych fotografiach widocznym jest, że wnioskowane drzewa nie posiadają cech drzew o charakterze leśnym, brak jest runa leśnego oraz drzew o charakterze leśnym.

Z otrzymanego postanowienia nie wynika więc na jakiej podstawie organ ustalił, że dana część gruntów działki jest przeznaczona do produkcji leśnej, zwłaszcza w kontekście ustalenia, że działka 120/7, obreb 0018 w ewidencji gruntów i budynków nie została oznaczona jako las. Nie znane jest także na jakiej podstawie organ uznał, że istniejące na gruncie zadrzewienie ze względu na swój charakter w ogóle nadaje się "do produkcji leśnej". Cytując wyrok sądu „Z żadnego przepisu prawa nie wynika, że każdy las (w znaczeniu przyrodniczym) automatycznie jest tego rodzaju lasem, który ze względu na swoje cechy może być przeznaczony do produkcji leśnej. W przypadku jeżeli istniałby taki automatyzm zbędne byłoby wyróżnienie przez ustawodawcę "przeznaczenia do produkcji leśnej" jako odrębnej przesłanki pozwalającej kwalifikować dany las (w znaczeniu przyrodniczym) jako las w znaczeniu ustawy o lasach. Z akt sprawy nie wynika również, aby na spornym obszarze nieruchomości w jakikolwiek sposób prowadzona była produkcja leśna. Sąd I instancji zauważył, że żaden przepis prawa nie przymusza właściciela gruntu porośniętego roślinnością leśną (a więc lasu w rozumieniu przyrodniczym) do prowadzenia produkcji leśnej. Nie jest zatem wykluczone, aby na danej nieruchomości występował nie las, ale zadrzewienie (por. art. 5 pkt 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody) odnośnie którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody chroniące drzewa przed wycinką".

		<p>Inwestor w załączeniu przedłożył również zawiadomienie Prezydenta Miasta Kielce z dnia 07.08.2025r. znak: KŚGK-III.6131.84.2025 0 zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiocie wydania zezwolenia na usunięcie drzew rosnących na działce o nr ewid. 120/7, obręb 0018, położonej przy ul. Dobromyśl w Kielcach wraz z protokołem oględzin przedmiotowej nieruchomości sporządzonym przez uprawnioną komisję Wydziału Klimatu, Środowiska i Gospodarki Komunalnej Kształtowania Środowiska i Zieleni Miejskiej.</p> <p>Zatem wnioskowane przedsięwzięcie nie osiąga progów określonych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze, pkt 58 lit. a oraz pkt 88 lit. c rozporządzenia.</p>
	<p>wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz.U. z 2024r. poz. 1290 z późn. zm.) oraz nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 6228 Dyminy (piaski i żwiry) - decyzja Wojewody Kieleckiego z dnia 28.06.1994 r., znak: OS.II-7524/3/94.</p> <p>Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1913 Janów (wapienie i margle przem. wapienniczego) - decyzja Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 4.07.2023r., znak: ŚO-V.7427.6.2023.</p>

Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1914 Truskawica (wapienie i margle przem. wapienniczego) decyzja Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 6.12.2016 r., znak: OWŚ-V.7427.16.2016.

Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1117 Połtowie (piaski formierskie) - decyzja Wojewody Kieleckiego z dnia 14.06.1982 r., znak: GT.VI. 8513/9/82.

Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 417 Kielce.

Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 418 Gałęzice-Bolechowice-Borków.

Teren inwestycji jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce Białogon ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce-Białogon, gmina Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 5314) na terenie ochrony pośredniej (poza obszarem o powierzchni 634,0 ha).

Zgodnie z § 4.1 rozporządzenia na terenie ochrony pośredniej zabrania się:

- 1) lokalizowania nowych ujęć wód;
- 2) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;

4) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;

5) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu;

6) lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących cementarzy oraz grzebienia martwych zwierząt;

7) wydobywania kopalin;

8) wykonywania odwodnień górniczych;

9) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin.

Przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z zapisami rozporządzenia, o którym mowa powyżej.

Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce Wojska Polskiego ustanowionej rozporządzeniem Nr 1/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce - Wojska Polskiego, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2102).

Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Zalesie ustanowionej rozporządzeniem Nr 2/2023

Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Zalesie, Miasto Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2199 z późn. zm.).

Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce Gruchawka ustanowionej rozporządzeniem Nr 3/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce

- Gruchawka, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2103).

Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce Dyminy ustanowionej rozporządzeniem Nr 6/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce Dyminy, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2321).

Teren inwestycji nie jest położony na obszarze ograniczeń zabudowy w odniesieniu do obiektów lotnictwa cywilnego w rozumieniu ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (j.t. Dz. U. z 2025r. poz. 1431).

Teren inwestycji nie znajduje się w

		<p>granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (j.t. Dz.U. z 2025r. poz. 960).</p> <p>Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:</p> <p>a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,</p> <p>b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,</p> <p>c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.</p>
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Inwestycję należy zaprojektować z zastosowaniem rozwiązań chroniących interesy osób trzecich w szczególności przed:</p> <p>a) pozbawieniem:</p> <p>dostępu do drogi publicznej,</p> <p>możliwości korzystania z wody,</p>

		<p>kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności,</p> <p>dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,</p> <p>b) uciążliwościami powodowanymi przed hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie,</p> <p>c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.</p> <p>Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:</p> <p>-zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w oparciu o projektowaną sieć wodociągową i kanalizacyjną decyzja Prezydenta Miasta Kielce Nr 34/2025 z dnia 16.06.2025r. znak: IA-III.6733.23.2025.WR o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej o średnicy od 50mm do 160mm i długości od 150m do 298m oraz sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160mm do 250mm i długości od 160m do 310m, na działkach nr ewid.</p> <p>87/41, 87/174, 87/79, 120/5, obręb 0018, w rejonie ul. Dobromyśl w Kielcach,</p> <p>-zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej, pismo PGE Dystrybucja S.A. z dnia 16.01.2025r., znak: 25-</p>

12/WZD/00090/L.dz.503/2025,

-zaopatrzenie w energię ciepłą - indywidualne źródło ciepła,

-odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji.

W przypadku występowania kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, w tym z regionalną siecią szerokopasmową, której lokalizację w drodze decyzji określił Wojewoda Świętokrzyski na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 311 z późn. zm.), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.

Obsługa komunikacyjna terenu - z ul. Nałęczów (droga publiczna kategorii gminnej) na warunkach, które określi Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.

Budowa lub przebudowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Może on być zrealizowany w oparciu o przepisy art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2025r. poz. 889).

Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, w przypadku, gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego Inwestor inwestycji niedrogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1

		<p>ustawy o drogach publicznych. Zgodnie z art. 35 ust. 3 ww. ustawy o drogach publicznych zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego, spowodowanego tą zmianą podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego.</p> <p>Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor zobowiązany jest opracować koncepcję obsługi komunikacyjnej wraz z analizą ruchu, pozytywnie zaopiniowaną przez zarządcę drogi, określającą wpływ planowanej inwestycji nie drogowej, na istniejący układ drogowy.</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:</p> <p>-zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w oparciu o projektowaną sieć wodociągową i kanalizacyjną decyzja Prezydenta Miasta Kielce Nr 34/2025 z dnia 16.06.2025r. znak: IA-III.6733.23.2025.WR o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej o średnicy od 50mm do 160mm i długości od 150m do 298m oraz sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160mm do 250mm i długości od 160m do 310m, na działkach nr ewid. 87/41, 87/174, 87/79, 120/5, obręb 0018, w rejonie ul. Dobromyśl w</p>

		<p>Kielcach,</p> <p>-zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej, pismo PGE Dystrybucja S.A. z dnia 16.01.2025r., znak: 25-12/WZD/00090/L.dz.503/2025,</p> <p>-zaopatrzenie w energię ciepłą - indywidualne źródło ciepła,</p> <p>-odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji.</p> <p>W przypadku występowania kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, w tym z regionalną siecią szerokopasmową, której lokalizację w drodze decyzji określił Wojewoda Świętokrzyski na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 311 z późn. zm.), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.</p>
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:</p>	<p>Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Brak informacji</p>
	<p>studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>	<p>-</p>
	<p>decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>-</p>
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<p>-</p>
	<p>uchwała o obszarach ograniczonego użytkowania</p>	<p>-</p>

	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 17/2026, z dn. 26/01/2026, znak: IA-VI.6740.1.191.2025.AS wydany przez: Prezydenta Miasta Kielce oraz Decyzja przenosząca nr 21/l/2026, z dn 19/-2/2026, znak: IA.VI.6740.39.2026.AS, wydana przez: Prezydent Miasta Kielce	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333,2127 i 2320 oraz z 2021 r.poz. 11,234,282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o brak wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Data zakończenia budowy: 31/01/2027r	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia : 10/02/2026r Termin zakończenia : 31/01/2027r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	6
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Pomiary będą wykonywane wg normy: <b>PN-ISO 9836:2022</b>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne i wpłaty klientów, brak kredytu hipotecznego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w	Nie dotyczy

	przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper zapewnia Nabywcy otwarty rachunek powierniczy, to jest środki wskazane w art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Deweloper zawrze rachunek powierniczy w banku prowadzącym spółkę tj. BPS S.A., umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank prowadzący otwarty rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący otwarty rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Deweloper ma prawa dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.”</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BPS S.A. Oddział Kielce	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>I ETAP - 20.04.2025 r – 30.03.2026 r. zakup gruntów, adaptacja terenu pod budowę , przygotowanie dokumentacji, uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę, zagospodarowanie działki, prace geodezyjne, prace przygotowawcze na działce pod wykop fundamentów, wykop fundamentów na 6 budynkach, wykonanie ław fundamentowych - 25%</p> <p>II ETAP – 30.03.2026r. - 15.05.2026 r. wykonanie ścian fundamentowych wraz z izolacją i zasypką na 6 budynkach, , ułożenie hydrauliki podposadzkowej na 4 budynkach, wykonanie chudego betonu na 4 budynkach , - 25%</p>	

	<p>III ETAP – 15.05.2026 r. - 30.07.2026 r. ułożenie hydrauliki podposadzkowej na 2 budynkach, wykonanie chudego betonu na 2 budynkach, wykonanie ścian nośnych na 4 budynkach, wykonanie stropów monolitycznych lanych nad ścianami parteru na 4 budynkach - 20%</p> <p>IV – 30.07.2026r - 30.11.2026r - wykonanie ścian nośnych parteru na 2 budynkach , wykonanie stropu monolitycznego nad parterem 2 budynków, wykonanie ścian szczytowych na 4 budynkach , rozpoczęcie pokryci dachowego na 4 budynkach (więźba dachowa) , montaż stolarki okiennej na 4 budynkach, rozpoczęcie instalacji elektrycznej , rozpoczęcie ocieplenia zewnętrznego budynków, rozpoczęcie tynków wewnętrznych -- 20%</p> <p>V ETAP – 30.10.2026 r. - 30.01.2027 r. montaż stolarki okiennej na 2 budynkach i drzwiowej na 6 budynkach, wykonanie instalacji hydraulicznej na 6 budynkach , zakończenie ocieplenia zewnętrznego , wykonanie pokrycia dachowego na 6 budynkach , zakończenia tynków wewnętrznych w 6 budynkach, wykonanie wylewek w 6 budynkach , zagospodarowanie terenu, posprzątanie terenu, - 10%</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany powierzchni lub stawki VAT oraz w sytuacji niezależnej od dewelopera np. pandemia, wojna.</p>
<p><b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA ART. 2 UST.1 PKT 2,3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R.O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b></p>	
<p>Warunki, a 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Ustawa Deweloperska”);</li> <li>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 Deweloperskiej;</li> <li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>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;</li> </ol> </li> </ol>

- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z niniejszej umowy;
- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;
- 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 Deweloperskiej;
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, Ustawy Deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie [art. 98](#) ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia

pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.  
8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

## INNE INFORMACJE

Nie dotyczy

I. Informacja o :

1 ) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje ;

2 ) w przypadku umów , o których mowa w art . 2 ust . 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r . o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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 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 .

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 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość , lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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 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 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.

III . Informacja :

Środki pieniężne zgromadzone w BPS s.a. o. Kielce [ nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy ] , prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r . o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym , systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji ( Dz . U. z 2020 r . poz . 842 oraz z 2021 r . poz . 680 i 1177 ) .

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów :

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec BPS s.a. o/Kielce[ nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],

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

- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art . 24 ust . 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r . o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta , w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek , objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku , w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym ,

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

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 2020 r . poz . 1896 , 2320 i 2419 oraz z 2021 r . poz . 432 , 680 , 815 i 1177 ) . 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 .		
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	.....zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Budynek typ 1- ..... Budynek typ 2 – .....	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł/m2 brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 st.1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust.2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronę praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.	<b>Termin przeniesienia praw własności: 31/08/2027</b>	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust.1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust.2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronę praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.	Liczba kondygnacji	Budynek 1 kondygnacyjny z poddaszem użytkowym do własnej adaptacji.
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 1 do prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Brak części wspólnych
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc postojowych zewnętrznych	<b>1</b>
	Dostępne media w budynku	-Instalacja wodno-kanalizacyjna, -Instalacja elektryczna , - pompa ciepła

	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego – budynek typ 1 : 94,42m<sup>2</sup>, składającego się z wiatrołapu 6,81m<sup>2</sup>, łazienka 5,59m<sup>2</sup>, salonu+ aneks kuchennym 38,41m<sup>2</sup>, komunikacja 4,86m<sup>2</sup>, pomieszczenie techniczne + pralnia 5,38, pokój 10,33m<sup>2</sup>, garaż 23,04m<sup>2</sup> oraz poddasza użytkowe do własnej adaptacji 58,12 m<sup>2</sup>.</p> <p>lub</p> <p>Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego – budynek typ 2: 71,38m<sup>2</sup>, składającego się z wiatrołapu 6,81 m<sup>2</sup>, komunikacja 4,86m<sup>2</sup>, pomieszczenie techniczne + pralnia 5,38m<sup>2</sup> salonu+ aneks kuchenny 38,41m<sup>2</sup>, , łazienki 5,59m<sup>2</sup>, pokój 10,33m<sup>2</sup>, oraz poddasza użytkowe do własnej adaptacji 58,12 m<sup>2</sup>.</p> <p>Standard wykończenia zgodnie z załącznikiem nr 2 do prospektu</p>	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-	
Informacja o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....