

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu: 10.11.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla zadania inwestycyjnego dot. Budynku jednorodzinnego dwulokalowego oznaczonego nr „2” realizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w miejscowości Biery

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AMA-BUD HOUSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Numer w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego: 0000885130	
Adres	Ul. Jana Sobieskiego 196 43-300 Bielsko-Biała	
Numer NIP i REGON	NIP 5472223247	REGON 388205075
Numer telefonu	600 495 887	
Adres poczty elektronicznej	amabudhouse@gmail.com biuro@amabudhouse.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://amabudhouse.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	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Działka nr 268/5 , identyfikator <u>240205_2.0002.268/5</u> oraz działka nr 268/6 identyfikator <u>240205_2.0002.268/6</u> , obręb ewidencyjny 0002 Biery , położone w miejscowości Biery przy ul. Józefa Bożka w gminie Jasienica, powiecie bielskim, województwie śląskim Droga wewnętrzna dojazdowa 268/4 nr KW: BB1B/00066388/0
Numer księgi wieczystej	BB1B/00159135/1

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna na kwotę 1.414.400,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Skawinie zabezpieczająca należność główną wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem należności oraz innymi kosztami określonymi w umowie o kredyt, umowa o kredyt obrotowy nr 000/23/129 z dnia 11 grudnia 2023 r.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²⁾	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości 

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

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



W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Domy są posadowione na dużych działkach z ogrodami, występuje dużo zieleni. Okolica generalnie jest spokojna, zielona i zadrzewiona. Naprzeciwko terenu inwestycji, po drugiej stronie ul. Bożka znajduje się duży teren zielony z kilkoma stawami. W okolicy znajdują się również niezagospodarowane działki budowlane. W najbliższej okolicy nie stwierdzono obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe czy świetlne.

Link do mapy google: <https://maps.app.goo.gl/TWVLVAqj147QwXAr7>

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Plan ogólny gminy

Brak planu ogólnego.

Aktualnie działka znajduje się na terenie objętym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica.

Tekst studium oraz wszystkie jego zmiany jest dostępny na stronie Urzędu Gminy Jasienica pod adresem: <https://bip.jasienica.pl/5791>

Gmina Jasienica nie przystąpiła do procedury sporządzenia planu ogólnego i nie rozpoczęła prac z tym związanych. Przedmiotowe działki znajdują się w terenie objętym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Jasienica Nr XXII/ 316/16 z dnia 31 sierpnia 2016r. oraz zmienionym uchwałami: Uchwałą Rady Gminy Jasienica nr XII/ 159/10 z dnia 14 listopada 2019r., Uchwałą Rady Gminy Jasienica nr XLVII/623/22 z dnia 15 grudnia 2022r., Uchwałą Rady Gminy Jasienica nr XLIX/651/23 z dnia 26 stycznia 2023r. oraz Uchwałą Rady Gminy

		Jasienica nr LXIX/858/24 z dnia 28 marca 2024r. Z treścią uchwały można zapoznać się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Jasienica, tj. www.bip.jasienica.pl pod adresem: https://bip.jasienica.pl/12582/dokument/43526 Można skorzystać również z internetowego Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Jasienica mieszczącego się pod adresem https://jasienica.e-mpzp.pl/ gdzie dostępny jest rysunek obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w wersji cyfrowej. Źródło: Uchwała Rady Gminy Jasienica z 29 maja 2025 roku
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Biery uchwalony uchwałą nr XXXIX/526/22 Rady Gminy Jasienica z dnia 31 marca 2022 roku, ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 2022 r., poz. 2354, zwany dalej: „MPZP”, Treść uchwały dostępna jest pod adresem: https://www.jasienica.e-mpzp.pl/tekst/XXXIX_526_22.pdf Nadto z treścią uchwały można zapoznać się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Jasienica, tj. www.bip.jasienica.pl (zakładka uchwały) lub można skorzystać z internetowego Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Jasienica dostępnego pod adresem https://jasienica.e-mpzp.pl/ gdzie dostępne są wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w wersji cyfrowej. Źródło: Uchwała Rady Gminy Jasienica z 29 maja 2025 roku
	Miejscowy plan odbudowy	Rada Gminy Jasienica nie podjęła uchwały dotyczącej miejscowego planu odbudowy, o której mowa w art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. z 2024 r. poz. 1190). Źródło: Uchwała Rady Gminy Jasienica z 29 maja 2025 roku

	Inne ⁴⁾	<u>Inwestycje, Inwestycje Towarzyszące oraz obszar otoczenia CPK</u> W odpowiedzi na wniosek wskazano, że na terenie objętym zapytaniem nie są planowane żadne inwestycje kolejowe, inwestycje towarzyszące ani inne przedsięwzięcia związane z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego. Źródło: pismo Centralnego Portu Komunikacyjnego z 20 maja 2025 roku <u>Inwestycje mieszkaniowe i towarzyszące</u> Rada Gminy Jasienica nie przyjęła uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej ani inwestycji towarzyszącej, o której mowa w art. 7 ust. 4 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195). Źródło: Uchwała Rady Gminy Jasienica z 29 maja 2025 roku <u>Obszar ograniczonego użytkowania</u> W odpowiedzi na wniosek Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego poinformował, że Sejmik Województwa Śląskiego nie utworzył obszaru ograniczonego użytkowania w odniesieniu do działek położonych w gminie Jasienica, powiecie bielskim (268/5, 268/6 – obręb ewidencyjny 0002 Biery). Źródło: Pismo z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego z 20 maja 2025 roku <u>Uchwała krajobrazowa</u> Rada Gminy Jasienica nie podjęła uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania
--	--------------------	--

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

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

		obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje maceratów budowlanych, z jakich mogą być wykonane o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130). Źródło: Uchwała Rady Gminy Jasienica z 29 maja 2025 roku
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	27 MN 1 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe
	Maksymalna intensywność zabudowy	§ 15 pkt 3) lit. b) MPZP intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	§ 15 pkt 3) lit. b) MPZP intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	§ 15 pkt 3) lit. c) MPZP maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30% maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	§ 15 pkt 3) lit. d) MPZP maksymalna wysokość budynków: 10 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	§ 15 pkt 3) lit. c) MPZP minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	§ 10 ust. 6 pkt 1) lit. a) MPZP nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się jako wskaźniki minimalne: a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	§ 7 MPZP 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w ust. 2 do ust. 9. 2. Zakaz likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów melioracyjnych. 3. Zakaz podwyższania lub obniżania terenu działki powyżej lub poniżej poziomu działek bezpośrednio sąsiadujących, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, w tym jej odpływ na działki sąsiednie. 4. Zakaz lokalizowania: 1) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; 2) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości; 3) działalności gospodarczej związanej ze zbieraniem, przeładunkiem, przetwarzaniem oraz magazynowaniem odpadów wytworzonych poza działką budowlaną; 4) stacji paliw płynnych i gazowych. 5. Dopuszcza się rozbudowę istniejących instalacji i zakładów, naruszających ustalenia ust. 4 wyłącznie w celu: 1) zmniejszenia zagrożenia i uciążliwości dla środowiska; 2) poprawy bezpieczeństwa ludzi i mienia; 3) wprowadzenia nowocześniejszych technologii, niepowodujących zwiększenia zagrożenia środowiska w stosunku do działalności dotychczasowej. 6. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych. 7. W zakresie postępowania ze ściekami ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie
--	--	---

		gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód. 8. Część południowa obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w obszarze Natura 2000 PLH240005 "Beskid Śląski" - ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu. 9. Część obszaru objętego planem położona na południe od drogi 01KDZ (G), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego" - ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji w MPZP

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§ 8 MPZP 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady kształtowania krajobrazu w ust. 2 do ust. 4. 2. Wyznacza się obiekty objęte ochroną w planie, zgodnie z numeracją zamieszczoną na rysunku planu: 1) kościół parafialny rzymsko-katolicki pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa z 1910 r. (przy ul. Szkolnej nr 204), zlokalizowany na działkach oznaczonych na rysunku planu numerem 137, 297/1 i 138/1; 2) krzyż betonowy z 1949 r. przed kościołem parafialnym, o którym mowa w pkt 1, zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 137. 3. Dla budynku wymienionego w ust. 2 pkt 1 ustala się: 1) ochronę gabarytów budynków i ich kształtu, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania bryły i formy w zakresie: a) kąta spadku dachów, b) wysokości kalenicy,
--	---	---

		c) podziałów architektonicznych, d) ilości i wysokości kondygnacji, e) utrzymania historycznej kompozycji elewacji, f) skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz podziałów, g) detalu architektonicznego; 2) utrzymanie stolarki okiennej i drzwiowej, o ile zachowane jest tradycyjne; 3) utrzymanie pokrycia dachowego, o ile zachowane jest tradycyjne; 4) w przypadku wymiany pokrycia dachowego wykonanie go z materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej; 5) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, na elewacjach i połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych; 6) zakaz docieplania elewacji posiadających detal architektoniczny w postaci gzymsów, pilastrów, boniowania, opasek okiennych i drzwiowych, muru pruskiego, cokołów kamiennych i ceglanych; 7) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z metalu lub tworzyw sztucznych; 8) nakaz zachowania i pielęgnacji zabytkowego starodrzewu w granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie. 4. Dla obiektu wymienionego w ust. 2 pkt 2 ustala się: 1) nakaz zachowania, konserwacji, restauracji i rewaloryzacji obiektu; 2) nakaz zachowania ekspozycji od strony przyległej drogi publicznej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	§ 9 MPZP (nie dotyczy terenu inwestycji)

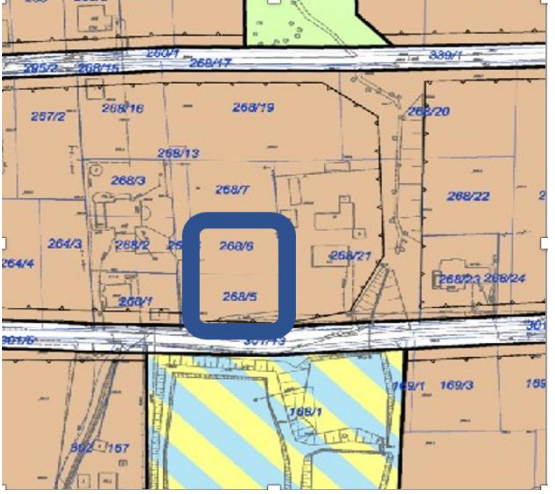
	1. W obrębie obszaru objętego planem zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne: 1) st. 1 (AZP 108-46/18) - ślad osadnictwa z epoki średniowiecza; 2) st. 2 (AZP 108-46/19) - ślad osadnictwa z epoki średniowiecza i okresu nowożytnego; 3) st. 3 (AZP 108-46/20) - ślad osadnictwa z epoki średniowiecza i okresu nowożytnego. 2. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu. 3. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązuje priorytet ochrony zabytków archeologicznych. 4. Zasady ochrony zabytków archeologicznych określają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. 5. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych. Przy realizacji prac ziemnych w procesach inwestycyjnych, w strefie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązuje nakaz postępowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Regulacje dot. całego obszaru objętego planem znajdują się w § 12 MPZP 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w ust. 2 do ust. 8. 2. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach rozdziału 4. 3. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych oraz dojazdów: 6,0 m. 4. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych, dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdných,

	przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu. 5. Obsługa komunikacyjna terenów z bezpośrednio przyległych dróg publicznych za wyjątkiem drogi krajowej S52, lub z dróg wewnętrznych. 6. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej: 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się jako wskaźniki minimalne: a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej, b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 65 m² powierzchni użytkowej usług oświaty i opieki nad dziećmi do lat 3, d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zdrowia, e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w lit. b do lit. d, f) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce na każdych 6 zatrudnionych na jednej zmianie, dla obiektów produkcyjnych, g) 1 miejsce na każde 500 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych, h) 3 miejsca na każdy: skład, cmentarz lub teren sportu i rekreacji bez zabudowy, przy czym zapewnienie miejsc postojowych dla cmentarza lub terenu sportu i rekreacji dopuszcza się również poprzez miejsca wyznaczone na terenach sąsiadujących, o ile właściciel lub zarządzający posiada prawo do dysponowania nieruchomością służącą do parkowania;
--	--

	2) do powierzchni użytkowej obiektów i zabudowy, o której mowa w pkt 1, służącej do obliczenia wymaganej ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni parkingów wbudowanych w budynki; 3) miejsce w garażu w zabudowie mieszkaniowej należy traktować jako miejsce do parkowania. 7. W ramach wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 6 pkt 1, obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 50 miejsc do parkowania, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 5. 8. Nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usług społecznych dopuszcza się bilansowanie w ramach przyległych przestrzeni publicznych.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Regulacje dot. całego obszaru objętego planem znajdują się w § 13 MPZP 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w ust. 2 do ust. 10. 2. Przebieg sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem napowietrznych sieci elektroenergetycznych, należy realizować na terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 3, przy zachowaniu pozostałych przepisów planu. 3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w ust. 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje znaczącego ograniczenia możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenu, przez który sieć przebiega. 4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: 1) obsługę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wód, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 i ust. 3;

		2) rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych oraz przeciwpożarowych, w tym sieci wodociągowych dla realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych; 3) dopuszcza się budowę urządzeń do retencjonowania wody: a) naziemnych o głębokości do 1,0 m i powierzchni lustra wody do 20 m², b) podziemnych o pojemności do 20 m³. 5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się: 1) nakaz odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji, z zastrzeżeniem pkt 2; 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie systemów grzewczych opartych o indywidualne lub grupowe systemy grzewcze zgodne z przepisami odrębnymi, w tym systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii nie naruszające pozostałych ustaleń planu. 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę gazu w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć gazowniczą. 8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia; 2) jako dopuszczalne: a) stosowanie na terenach zabudowy indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii
--	--	---

		opartych o energię słońca i wiatru, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b, b) stosowanie na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonych symbolem 01UP, 01U, 01PU1 i 01PU2 fotowoltaicznych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW, c) lokalizowanie na terenach zabudowy oraz w ramach gospodarstw rolnych źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1 kV; 3) na całym obszarze objętym planem na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji gminnej dopuszcza się stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania. 9. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji: 1) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie; 2) w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności bezprzewodowej, konstrukcje wsporcze dla anten mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, z zachowaniem wysokości określonej w § 5 ust. 7 pkt 2 i przepisach rozdziałów 3 i 5. 10. Postępowanie z odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami ustawy o odpadach.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów,	Przeznaczenie terenu	

znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾		 26 MN1, 27 MN 1, 29 MN1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12Z tereny zieleni 01 WSR tereny stawów rybnych/wód powierzchniowych śródlądowych 13KDD, 14 KDD droga publiczna klasy dojazdowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	26 MN1, 27 MN 1, 29 MN1 intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80 12Z nie dotyczy 01 WSR intensywność zabudowy: do 0,05 13KDD, 14 KDD nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	26 MN1, 27 MN 1, 29 MN1 intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80 12Z nie dotyczy 01 WSR intensywność zabudowy: do 0,05 13KDD, 14 KDD nie dotyczy

⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

Maksymalna powierzchnia zabudowy	26 MN1, 27 MN 1, 29 MN1 maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30% maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30% 12Z nie dotyczy 01 WSR maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5% 13KDD, 14 KDD nie dotyczy
Maksymalna wysokość zabudowy	26 MN1, 27 MN 1, 29 MN1 maksymalna wysokość budynków: 10 m 12Z nie dotyczy 01 WSR maksymalna wysokość budynków: 10 m 13KDD, 14 KDD nie dotyczy
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	26 MN1, 27 MN 1, 29 MN1 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 12Z nie dotyczy 01 WSR minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95% 13KDD, 14 KDD nie dotyczy
Minimalna liczba miejsc do parkowania	26 MN1, 27 MN 1, 29 MN1 nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się jako wskaźniki minimalne: a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej 12Z nie dotyczy

		01 WSR nie dotyczy 13KDD, 14 KDD nie dotyczy
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
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	forma architektoniczna	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy – obowiązuje MPZP
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Obowiązujący dla terenu inwestycji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica dla sołectwa Biery uchwalony został w 2022 roku Uchwałą Nr XXXIX/526/22 Rady Gminy Jasienica z dnia 31 marca 2022 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 8 kwietnia 2022 r. poz. 2354. Z treścią uchwały można zapoznać się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Jasienica, tj. www.bip.jasienica.pl (zakładka uchwały) lub można skorzystać z internetowego Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Jasienica dostępnego pod adresem https://jasienica.empzp.pl/ , gdzie dostępne są wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w wersji cyfrowej. Źródło: Uchwała Rady Gminy Jasienica z 29 maja 2025 roku
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W odpowiedzi na wniosek Wójt Gminy Jasienica poinformował, że Gmina Jasienica w całości objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w związku z tym nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy. Źródło: Pismo z up. Wójta Gminy Jasienica z dnia 19 maja 2025 roku
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	W odpowiedzi na wniosek Wójt Gminy Jasienica poinformował o wydanych decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć znajdujących się w obszarze do 1,0km od wskazanego miejsca tj. dz. nr 268/5 i 268/5 w miejscowości Biery: 1. Decyzja z dnia 16.03.2020 r. znak. GKOŚ. 6220.25.2020 dla realizacji przedsięwzięcia pod nazwą: „Przebudowa drogi publicznej nr 490122S (ul. Szkolna) w sołectwach Biery i Świętoszówka w Gminie Jasienica”,

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

2. Decyzja z dnia 19.09.2022 r. znak. GKOŚ. 6220.12.2022 dla realizacji przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa Farmy Fotowoltaicznej PV Jasienica o mocy do 1 MW włącznie (z możliwością realizacji w etapach) realizowanej na działkach o nr: 981/11, 981/10, 981/9 obręb 0005 Jasienica, gmina Jasienica, powiat bielski, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym z magazynami energii”.
3. Decyzja z dnia 05.10.2022 r. znak. GKOŚ. 6220.11.2022 dla realizacji przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w Gminie Jasienica w miejscowości Jasienica i Biery.

Źródło: Pismo z up. Wójta Gminy Jasienica z dnia 19 maja 2025 roku

W odpowiedzi na wniosek w zakresie wydawanych decyzji środowiskowych na analizowanym terenie Starosta Bielski poinformował, że nie wydał decyzji środowiskowych w odniesieniu do działek nr 268/5, 268/6 położonych w obrębie ewidencyjnym Biery, gmina Jasienica, jak również do którejkolwiek z działek znajdujących się w promieniu 1 km od w/w.

Źródło: pismo z up. Starosty Bielskiego z dnia 29 maja 2025 roku

W odpowiedzi na wniosek w zakresie wydawanych decyzji środowiskowych na analizowanym terenie Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach poinformował, iż nie zostały wydane żadne decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie art. 75 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U z 2022 r. poz. 1029 ze zm.)

Źródło: .Pismo Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach z 12 maja 2025 roku

W odpowiedzi na wniosek Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, wskazał, iż posiada jedynie poglądowe warstwy działek ewidencyjnych dla celów orientacyjnych i nie mamy bezpośredniego dostępu do aktualnych danych o ewidencji gruntów i budynków stanowiących element Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

Zwrócił też uwagę, iż nie przeprowadza się oceny oddziaływania na środowisko i ostatecznie nie wydaje się decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla działek ewidencyjnych, a dla określonych przedsięwzięć. Sama decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi prawa do terenu i stanowi etap wstępny do uzyskania tzw. zezwolenia na realizację inwestycji, które wynika z dalszych decyzji administracyjnych na których takie prawo jest zapewnione np. decyzja o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę, zezwolenie na realizację inwestycji drogowej itd.

Na stronie <https://www.gov.pl/web/rdos-katowice/publicznie-dostepny-wykaz-danych-odokumentach-zawierajacych-informacje-o-srodowisku-i-jego-ochronie> znajduje się publicznie dostępny wykaz danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie prowadzony przez niego zgodnie z zapisami ustawy ooś. W przedmiotowym wykazie zamieszczane są m.in. dane o wydanych przez nas decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach oraz wnioskach o wydanie ww. decyzji wszczynających konkretne postępowania. Wykaz zawiera szczegółowe dane na temat udostępnianych dokumentów, w tym datę złożenia wniosku lub wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, sygnaturę postępowania, rodzaj, lokalizację i nazwę przedsięwzięcia oraz dane inwestora. W celu udostępniania szczegółowych informacji na temat poszczególnych przedsięwzięć należy w oparciu o ww. wykaz, wskazać konkretne dokumenty, którymi jest Pan zainteresowany. Treść wydanych przez nas decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach publikowana jest na stronie internetowej dyrekcji pod adresem:

<https://www.gov.pl/web/rdoskatowice/obwieszczenia-i-zawiadomienia>, w zakładkach dot. zawiadomień na wydania decyzji dla poszczególnych przedsięwzięć. Szereg informacji na temat postępowań związanych z wydawanymi przez organy decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach zamieszczonych jest w prowadzonej przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska bazie danych o ocenach oddziaływania na środowisko dostępnej na stronie internetowej - <http://bazaooos.gdos.gov.pl/web/guest/home>.

Źródło: Pismo Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Katowicach z 12 maja 2025 roku

	W bazie na platformie Ekoportal po ograniczeniu wyszukiwania do decyzji wydawanych w Gminie Jasienica: https://wykaz.ekoportal.pl/CardList.seam?urząd=&cid=1354467 sprawdzono, iż nie wydano decyzji dot. środowiskowych uwarunkowań dla analizowanego terenu. W odpowiedzi na wniosek Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazał, że podstawowe dane o postępowaniach w zakresie ocen oddziaływania na środowisko zamieszczane są w Bazie danych o ocenach oddziaływania na środowisko [1] dostępnej pod adresem: https://bazaooos.gdos.gov.pl Więcej informacji o bazie można znaleźć pod adresem: https://www.gov.pl/web/gdos/bazydanych-o-ocenach-oddziaływania-na-srodowisko. Źródło: Pismo Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z 3 czerwca 2025 roku
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W odpowiedzi na wniosek o udzielenie informacji publicznej z dnia 7.05.2025 r. (wpływ do tut. urz. 8.05.2025 r.) poinformowano, że Rada Powiatu w Bielsku-Białej nie podjęła uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania w odniesieniu do działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 268/5, identyfikator 240205_2.0002.268/5 oraz 268/6 identyfikator 240205_2.0002.268/6, obręb ewidencyjny 0002 Biery, położonych w gminie Jasienica, powiecie bielskim, województwie śląskim, dla których Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00159135/1, jak również w odniesieniu do którejkolwiek z działek znajdujących się w promieniu 1 km od ww. działek. Źródło: pismo z up. Starosty Bielskiego z dnia 13 maja 2025 roku W odpowiedzi na wniosek Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego poinformował, że Sejmik Województwa Śląskiego nie utworzył obszaru ograniczonego użytkowania w odniesieniu do działek położonych w gminie Jasienica, powiecie bielskim (268/5, 268/6 – obręb ewidencyjny 0002 Biery). Źródło: Pismo z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego z 20 maja 2025 roku
miejscowych planach odbudowy	

	Rada Gminy Jasienica nie podjęła uchwały dotyczącej miejscowego planu odbudowy, o której mowa w art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. z 2024 r. poz. 1190). Źródło: Uchwała Rady Gminy Jasienica z 29 maja 2025 roku
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy – Prawo wodne zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. i są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresami: - wersja kartograficzna MZP i MRP w postaci plików pdf: http://mapy.isok.gov.pl; - wersja numeryczna (wektorowa) MZP: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gp_map=gpMZP; - wersja numeryczna (wektorowa) MRP: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gp_map=gpMRP Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach informuje, iż zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) oraz mapami ryzyka powodziowego (MRP); opublikowanymi na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (http://mapy.isok.gov.pl); które jako oficjalne dokumenty planistyczne, stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym, teren wnioskowanych działek nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 ust. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.). Mapy zagrożenia powodziowego (MZP) oraz mapy ryzyka powodziowego (MRP) nie przedstawiają inwestycji do realizacji. Wykaz planowanych do realizacji inwestycji zawarty został w Planach Zarządzania Ryzykiem Powodziowym (PZRP), dostępnych m.in. na stronie https://www.gov.pl/web/wody. Materiały są ogólnodostępne i bezpłatne. Źródło: pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego

	Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z 15 maja 2025 roku
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	W odpowiedzi na wniosek Starosta Bielski wskazał, iż w zasobach Starostwa Powiatowego w Bielsku-Białej Wydziału Budownictwa odnaleziono decyzję nr 6/2023 z dnia 02.05.2023 r. znak sprawy WB.6740.3.9.2022.WN o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi publicznej nr 490122S (ul. Szkolna) w sołectwach Biery i Świętoszówka w gminie Jasienica” (obręb ewidencyjny: 0002 Biery, 0014 Świętoszówka, jednostka ewidencyjna: 240205_2 Jasienica). Źródło: pismo z up. Starosty Bielskiego z dnia 13 maja 2025 roku Wojewoda Śląski nie udzielił informacji w tym zakresie. Poniżej fragmenty otrzymanych przez Dewelopera odpowiedzi. Wojewoda wskazał, że nie posiada programów ani narzędzi, które pozwoliłyby mu, w pierwszej kolejności ustalić jakie nieruchomości znajdują się w promieniu 1 km od działek: 268/5 oraz 268/6 położonych w gminie Jasienica (obręb 0002 Biery), a następnie zweryfikować czy określone nieruchomości są lub były objęte prowadzonymi przez niego postępowaniami w sprawach o wydanie decyzji w tym zakresie. Zwrócono uwagę również na fakt, iż stan prawny nieruchomości będących przedmiotem postępowań prowadzonych przez Wojewodę Śląskiego podlega nieustannym zmianom wynikającym z podziałów, czy też z scalania gruntów co oznacza, że aktualne numery ewidencyjne poszczególnych działek mogą być zupełnie inne niż te, które stanowiły przedmiot danego postępowania. Jednocześnie Wojewoda Śląski wydał decyzję o odmowie udostępnienia informacji publicznej w tym zakresie. W uzasadnieniu podkreślono, że Wojewoda nie prowadzi

	bowiem rejestru, tj. wykazu działek, co do których prowadził lub prowadzi postępowania administracyjne ani według ich numerów ewidencyjnych ani według numerów ksiąg wieczystych. Przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie nakładają na wojewodów ustawowego obowiązku prowadzenia odrębnych rejestrów ani wykazów danych obejmujących swoim zakresem żądane przez Wnioskodawcę informacje. Na dzień wydania niniejszej decyzji spraw zarejestrowanych pod wyżej wskazanymi symbolami w systemie EZD jest ok. 1720 (<i>sprawy wskazane we wniosku</i>). Sposób rejestracji spraw w systemie EZD również nie pozwala na wyselekcjonowanie informacji dotyczących lokalizacji inwestycji, numerów ewidencyjnych działek, czy też numerów ksiąg wieczystych. Tym samym nie jest możliwe zidentyfikowanie wyłącznie spraw dotyczących inwestycji, obejmujących wskazaną we wniosku nieruchomość ani też inwestycji na terenie gminy Jasienica. Powyższe oznacza konieczność zweryfikowania każdej sprawy z osobna, pod kątem wskazanych przez Wnioskodawcę kryteriów. Podkreślenia wymaga, że dokumentacja gromadzona w ramach postępowań zakończonych wskazanymi powyżej decyzjami jest w przeważającym zakresie bardzo obszerna. Każdy wniosek zawiera przynajmniej od kilku do kilkunastu załączników (w zależności od wymagań danej specustawy). Inwestycje te z uwagi na ich liniowy charakter mogą przebiegać nawet przez kilka gmin, w związku z czym wyszukiwanie po samej nazwie inwestycji nie jest wystarczające dla udzielenia żądanej informacji. Wskazać należy również, że znaczna część dokumentacji została zarchiwizowana, co wymaga podjęcia dodatkowych czynności związanych z pozyskaniem akt spraw. Jednocześnie zauważyć należy, że część akt spraw nie znajduje się w posiadaniu Wojewody Śląskiego ze względu na prowadzone postępowania odwoławcze, postępowania nadzwyczajne, czy też toczące się postępowania przed sądami administracyjnymi.
--	---

W tym stanie rzeczy Wojewoda Śląski nie jest w posiadaniu informacji publicznej prostej w zakresie objętym wnioskiem, gdyż informacja taka nie istnieje. A zatem warunkiem niezbędnym do jej wytworzenia jest przeprowadzenie przez podmiot zobowiązany do udostępnienia informacji publicznej szeregu czynności analitycznych, organizacyjnych i intelektualnych w oparciu o posiadane informacje proste, co wiąże się z ponadstandardowym nakładem pracy podmiotu zobowiązanego, wymagającym użycia dodatkowych sił i środków oraz zaangażowania intelektualnego i wyodrębnienia z posiadanych danych informacji nowej, wytworzonej specjalnie na żądanie Wnioskodawcy oraz na podstawie wskazanych przez niego kryteriów.

W związku z powyższym udostępnienie Wnioskodawcy informacji w zakresie wskazanym we wniosku z dnia 5 maja 2025 r., w części objętej niniejszą decyzją, wiązałoby się niewątpliwie z koniecznością dokonania pracochłonnej analizy dużej liczby dokumentów (poszczególnych teczek aktowych ok. 1720 spraw) w celu ustalenia, czy daną inwestycją objęte zostały nieruchomości wskazane przez Wnioskodawcę, a na końcu stworzenia nowej (tj. nie posiadanej dotąd) informacji w postaci zestawienia (wykazu, listy), zgodnie z kryteriami Wnioskodawcy. Dokumentacja, którą należałoby przejrzeć i przeanalizować jest obszerna, a zatem realizacja tych czynności oraz sporządzenie stosownego zestawienia oznaczałoby poniesienie dużych kosztów czasowych i osobowych, co z kolei nie pozostałoby bez negatywnego wpływu na tok realizacji zadań przez komórkę organizacyjną Organu uczestniczącą w tych czynnościach i zdeorganizowałoby jej pracę. Powyższe działania polegałyby na przetwarzaniu posiadanych przez organ danych według kryteriów (przesłanek) wskazanych we wniosku i wytworzeniem nowej informacji „specjalnie” dla Wnioskodawcy.

Udzielenie takiej informacji jest możliwe w takim zakresie, w jakim jest to szczególnie istotne dla interesu publicznego, zgodnie z

art. 3 u.d.i.p., a zatem żądając informacji przetworzonej wnioskodawca powinien wykazać w jakim zakresie uzyskanie dostępu do tej informacji jest szczególnie istotne dla interesu publicznego, tj. w jaki sposób zamierza wykorzystać uzyskane informacje dla poprawy funkcjonowania organów administracji publicznej i lepszej ochrony interesu publicznego (vide: wyrok WSA w Olsztynie z dnia 7 lipca 2011 r., II SA/OI 368/2011).

Zważyć należy, iż będący przyczyną złożenia przedmiotowego wniosku obowiązek informacyjny dewelopera zobligowanego przepisami ustawy 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), zwanej dalej ustawą deweloperską, do sporządzenia prospektu informacyjnego danego przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 20 ust. 1), obejmującego m. in. żadaną wnioskiem o udostępnienie informacji, oraz do doręczenia takiego prospektu wraz z załącznikami osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej (art. 21 ust. 1), służy wyłącznie uwiarygodnieniu deweloperów oraz zabezpieczeniu interesów potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych czy domów jednorodzinnych. Ma on zatem ograniczony zasięg, gdyż dotyczy potencjalnych stron umowy deweloperskiej i w związku z tym nie ma charakteru powszechnego, ani nie wpływa na funkcjonowanie organów administracji państwowej.

Mając na względzie powyższe Wojewoda Śląski przeanalizował złożony wniosek pod kątem istnienia szczególnie istotnego interesu publicznego przemawiającego za udzieleniem informacji w żądanym zakresie, uznając, że nie został spełniony warunek udzielenia takiej informacji.

Źródło: Pismo z up. Wojewody Śląskiego z 21 maja 2025 roku oraz decyzja wydana przez Wojewodę Śląskiego z 21 maja 2025 roku.

	W związku z powyższym Deweloper informuje, iż również nie dysponuje systemami ani możliwościami kompleksowego sprawdzenia tak działających rejestrów we własnym zakresie.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	W zakresie kompetencji Wojewody – informacja jak w rubryce: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	W zakresie kompetencji Wojewody – informacja jak w rubryce: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	W odpowiedzi na wniosek poinformowano, że dla działek o numerach ewidencyjnych 268/8, 268/6, jak również w promieniu 1 km od nich nie są planowane zadania inwestycyjne w zakresie budowy przeciwpowodziowych. Źródło: pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z 15 maja 2025 roku oraz W zakresie kompetencji Wojewody – informacja jak w rubryce: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	W odpowiedzi na wniosek z upoważnienia Wojewody Śląskiego poinformowano, iż do tej pory do Wojewody Śląskiego nie wpłynął wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, wobec czego Wojewoda nie prowadził dotąd postępowań i nie wydawał decyzji o ustalenie. Źródło: Pismo z up. Wojewody Śląskiego z 21 maja 2025 roku
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	W zakresie kompetencji Wojewody – informacja jak w rubryce: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	W zakresie kompetencji Wojewody – informacja jak w rubryce: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	W odpowiedzi na wniosek wskazano, że na terenie objętym zapytaniem nie są planowane żadne inwestycje kolejowe, inwestycje towarzyszące ani inne przedsięwzięcia związane z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego. Źródło: pismo Centralnego Portu Komunikacyjnego z 20 maja 2025 roku W odpowiedzi na wniosek z upoważnienia Wojewody Śląskiego poinformowano, iż do tej pory do Wojewody Śląskiego nie wpłynął wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, wobec czego Wojewoda nie prowadził dotąd postępowań i nie wydawał decyzji o ustaleniu w tym zakresie. Źródło: Pismo z up. Wojewody Śląskiego z 21 maja 2025 roku
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy z uwagi na położenie inwestycji. Infrastruktura dostępowa to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne, wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami. Aktualnie decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej wydaje na wniosek inwestora Wojewoda Pomorski (dot. drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską). – art. 3 ustawy z dnia 24 lutego 2017 roku o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	W zakresie kompetencji Wojewody – informacja jak w rubryce: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Bielskiego nr 1149/23 z dnia 2.10.2023 r. (znak: WB.6740.1.960.2023.GT)	
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	Planowany termin rozpoczęcia prac: 1.03.2024 r. Planowany termin zakończenia prac: 31.05.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden) budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Oznaczony na PZT jako budynek nr 2.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległość pomiędzy granicą działki a Budynkiem nr 1- 4,47 m Odległość pomiędzy Budynkiem nr 1 a Budynkiem nr 2 - 8,11 m Odległość pomiędzy Budynkiem 2 a granicą działki - 4,11 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 30% Środki pochodzące z wpłat na OMRP - 70%
	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 Gwarancyjny⁷⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z Ustawą deweloperską jest zobowiązany do zapewnienia Nabywcom jednego z przewidzianych w art. 6 ww. Ustawy środków ochrony. 2. Dla Przedsięwzięcia deweloperskiego ING Bank Śląski S.A. (zwany w dalszej treści tego aktu „Bankiem”) prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr 71 1050 1070 1000 0090 8534 0777 na podstawie Umowy otwarcia i prowadzenia OMRP zawartej w dniu 11.07.2025r. roku (zwany w dalszej treści tego aktu „Rachunkiem” lub „Otwartym Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym”), którego posiadaczem jest Deweloper. 3. Bank zobowiązuje się do otwarcia i prowadzenia dla każdego Nabywcy indywidualnego rachunku zwanego Rachunkiem Wirtualnym, na którym Bank będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty dokonane przez Nabywcę. 4. Deweloper oświadcza, że: a) ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek, b) Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, c) Bank będzie przekazywał na rzecz Spółki środki zgromadzone na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w wysokościach i zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego znajdującym się w prospekcie informacyjnym (zwanego dalej „Harmonogramem”), d) wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie zarówno Rachunku, jak i Rachunku Indywidualnego obciążają Dewelopera, e) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, f) przed dokonaniem wypłaty z Rachunku na rzecz Dewelopera Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, w zakresie i na podstawie art. 17 Ustawy deweloperskiej oraz umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, g) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie - Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikającego z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę Nabywcy, h) w zakresie tej kontroli bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, określonej w art. 17 ust. 4 pkt 1) Ustawy deweloperskiej, a także kontroli w miejscu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty tej kontroli ponosi Deweloper, i) w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego przez Bank – Bank informuje Nabywców o terminie, w którym wypowiedział tą umowę, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia,	

	j) w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć z innym bankiem umowę rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, k) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy założony przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy deweloperskiej, l) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej w ust. k), w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku, m) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w pkt j) - informuje Nabywców o dokonanej zmianie, na papierze lub innym trwałym nośniku, n) Nabywcy mogą wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w pkt m). 5. Deweloper informuje, że: a) Deweloper zobowiązany jest do wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – zwany dalej „Fundusz”, który został wyodrębniony z Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), b) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywców na Rachunek w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku wpłaty dokonanej przez Dewelopera opłaty rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest jej wartość, c) składka stanowi iloczyn stawki procentowej, ustalonej w drodze rozporządzenia Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z Ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, której maksymalna wysokość nie może przekraczać 1% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku wpłaty opłaty rezerwacyjnej, d) wysokość stawki procentowej na dzień zawarcia umowy deweloperskiej wynosi 0,45%, e) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie podlega zwrotowi, f) Deweloper zobowiązany jest do dokonania wpłaty składki do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, a Bank
--	--

	odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 4.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie podlegała waloryzacji. Cena może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany stawki podatku VAT lub zmiany powierzchni użytkowej Lokalu na poniższych zasadach wskazanych we wzorze umowy deweloperskiej: Zmiana stawki podatku VAT a) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług dotyczącej dostawy przedmiotu umowy deweloperskiej, umówiona Cena ulegnie odpowiedniej zmianie: i. w przypadku wzrostu stawki podatku cena ta wzrośnie - o kwotę wynikającą z różnicy między ceną brutto obliczoną według nowej stawki podatku a Ceną określoną w umowie deweloperskiej, ii. w przypadku obniżenia stawki podatku cena ta ulegnie zmniejszeniu o kwotę wynikającą z różnicy między Ceną określoną w umowie deweloperskiej a ceną brutto obliczoną przy uwzględnieniu obniżonej stawki podatku, b) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług Deweloper dokona przeliczenia niezapłaconych przez Nabywcę części (rat) Ceny, których termin płatności przypadać będzie po dacie zmiany stawki podatku, według nowej stawki podatku oraz poinformuje Nabywcę o zmianie Ceny na piśmie najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed terminem odbioru Lokalu, c) Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w razie podwyższenia stawki podatku VAT w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie ceny, d) jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, różnica w Cenie wynikająca ze zmiany stawki podatku od towarów i usług zostanie rozliczona między Stronami nie później niż do dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę. Zmiana powierzchni a) w przypadku wystąpienia różnicy między projektowaną powierzchnią Lokalu a ostateczną powierzchnią ustaloną po jego faktycznym obmiarze w oparciu o normę wskazaną w rubryce Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Cena ulegnie odpowiedniej zmianie, a o powstałej na tej podstawie różnicy w Cenie Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed terminem odbioru Lokalu,

	b) w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni, o której mowa w lit. a) powyżej, o więcej niż 2%, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, licząc od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia, o którym mowa w lit. a) powyżej, c) jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, różnica w Cenie wynikająca ze zmiany powierzchni Lokalu, zostanie rozliczona między Stronami nie później niż do dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę.
--	---

- 7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik nr 1 do prospektu. Ustawa deweloperska – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 1. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach wskazanych w art. 43 Ustawy deweloperskiej, to jest, jeżeli 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub 36 Ustawy deweloperskiej, 2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, 3) Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji

	określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej; 6) Deweloper nie przeniósł na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej, 7) Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, 8) 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 lokalu mieszkalnego albo 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) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, 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) powyżej, 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. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w razie podwyższenia stawki podatku VAT – gdy cena zostanie podwyższona o kwotę stanowiącą różnicę między sumą ceny netto i nowej stawki VAT oraz dotychczasowej Ceny; w takim przypadku nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie Ceny. 8. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu pomiędzy powierzchnią wynikającą z umowy deweloperskiej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, gdy Cena ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła ta powierzchnia przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy wskazaną w umowie deweloperskiej. Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie
--	---

	powierzchni, w przypadku zmiany powierzchni użytkowej o więcej niż 2%. 9. Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach wskazanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, to jest: 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania umowy przenoszącej na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wymaga zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności oraz jest skuteczne tylko wtedy, gdy zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wpisanych lub jeszcze nieujawnionych roszczeń, (ale co do których wniosek o ich ujawnienie został złożony w sądzie) przysługujących Nabywcy w związku z zawartą umową deweloperską, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 11. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych (lub jeszcze nieujawnionych, ale co do których wniosek o ich ujawnienie został złożony w sądzie) roszczeń Nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz dostarczyć ją Deweloperowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy. 12. Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron oznaczać będzie, że umowa deweloperska uważana będzie za niezawartą, a środki wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny Lokalu podlegać będą zwrotowi na jego rzecz w nominalnej wysokości na następujących warunkach: 1) kwota pozostająca na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie zwrócona Nabywcy przez Bank prowadzący tenże rachunek niezwłocznie, zgodnie z postanowieniami powołanej powyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, 2) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę, kwota już wypłacona z mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloperowi, zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia przez Nabywcę Deweloperowi, wskazanego w ust. 10 powyżej, oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zawierającego w treści podstawę odstąpienia oraz zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych (lub jeszcze nieujawnionych, ale co do których wniosek o ich ujawnienie został złożony w sądzie) roszczeń Nabywcy wynikających z zawartej
--	--

	umowy deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, 3) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, kwota już wypłacona z mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloperowi zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia przez Nabywcę Deweloperowi, wskazanego w ust. 11 powyżej, oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych (lub jeszcze nieujawnionych, ale co do których wnioski o ich ujawnienie został złożony w sądzie) roszczeń Nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. Deweloper przedstawi zgodę Banku Spółdzielczego w Skawinie na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny lub zobowiązanie do jej udzielenia. 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.~~

Dostęp do powyższych materiałów możliwy jest pod adresem ul. Jana Sobieskiego 196, 43-300 Bielsko-Biała, od poniedziałku do piątku w godzinach 9-16, po uprzednim telefonicznym bądź mailowym umówieniu wizyty.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Banku Śląskiego 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:

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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.

Nie dotyczy

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	750.000 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	126,39	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	5934,01 zł	
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	Przeniesienie własności lokalu i praw niezbędnych do korzystania z niego na rzecz Nabywcy nastąpi w terminie nie później niż do dnia 31.07.2026 r. pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę zobowiązań wynikających z umowy deweloperskiej w postaci zapłaty całej ceny nabycia.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy	Liczba kondygnacji	2

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 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 3.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 3.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 (dwa) miejsca zewnętrzne postojowe na podjazdach do garażu 2 (dwa) miejsca garażowe
	Dostępne media w budynku	Woda/kanalizacja Centralne ogrzewanie - pompa ciepła Energia elektryczna Instalacja elektryczna - instalacja elektryczna wewnętrzna;
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp bezpośredni do ulicy Józefa Bożka istniejącym zjazdem indywidualnym, dalej drogą wewnętrzną nr 268/4 (BB1B/00066388/0) Odrębne wjazdy do każdego z garaży/na teren utwardzony przed lokalem. 100 zł za udział
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny numer zlokalizowany zgodnie z załącznikiem nr 2.	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego numer 126,39 m ² oraz rozkład - zgodnie z załącznikiem nr 2 – Kartą lokalu. Standard prac wykończeniowych – zgodnie z załącznikiem nr 3.
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
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

.....

Załączniki:

1. Wzór umowy deweloperskiej.
2. Karta lokalu.
3. Technologia wykonania i standard wykończenia.
4. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).