

PROSPEKT INFORMACYJNY



Osiedle nad
Stawem

KMR INVESTMENTS Sp. z o.o., ul. Szymanowskiego 23, 43-200 Pszczyzna

NIP: 6381845104 REGON: 388841902, KRS: 0000896908,
Biuro nieruchomości - 501 862 502, nadstawem@cnf.pl

<https://osiedle-nad-stawem.pl/>

PROSPEKT INFORMACYJNY

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	KMR INVESTMENTS Sp. z o.o., KRS: 0000896908,
Adres	ul. Szymanowskiego 23, 43-200 Pszczyna
Numer NIP i REGON	NIP: 6381845104 REGON: 388841902
Numer telefonu	Biuro nieruchomości - 501 862 502 Deweloper - 693 698 300
Adres poczty elektronicznej	Biuro nieruchomości - nadstawem@cnf.pl Deweloper – kmrinvestments@wp.pl
Strona internetowa	https://osiedle-nad-stawem.pl/

DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA. HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Brak doświadczenia

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000zł	Nie
--	-----

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	43-200 Pszczyna, ul. Chochółka 24A/1, 24A/2, 24B/1, 24B/2 dz. ewid.: 5993/20, 5994/20, 5995/20 obręb ewid.: 0001 Pszczyna
Numer księgi wieczystej	KA1P/00039288/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV – „hipoteka” w księdze wieczystej nr KA1P/00039288/1 jest wpisana hipoteka umowna na kwotę 760 000,00 (siedemset sześćdziesiąt tysięcy) złotych na rzecz wierzycelności wynikającej z umowy sprzedaży na podstawie zawartej umowy sprzedaży z dnia 16-07-2021 R. REP. A NR 8192/2021. Wierzyciele hipoteczni: Bogusław Wojciech Zaremba, Klaudia Maria Zaremba. Ponad to w umowie sprzedaży ustalono warunki płatności całej ceny, odsetki za oóźnienia oraz kosztów dochodzenia roszczeń.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	UCHWAŁA NR XXI/216/16 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna - Etap II zwany dalej MPZP Na południe – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Budynki niskie. Przeważająca większość działek ewidencyjnych zabudowana. Tereny określone zgodnie z obowiązującym MPZP tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem wbudowanej w obiekt mieszkalny usługi nieuciążliwej. Maksymalna wysokość budynków to 11m. Na północ – obecnie jest realizowany II etap inwestycji spółki KMR INVESTMENTS Sp. z o.o. w czasie której powstaną identyczne budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej. Na wschód – na dzień dzisiejszy istniejące tereny zieleni urządzonej (trawniki, rabaty, drzewa) sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Działka ewidencyjna niezabudowane bez ujawnionego dojazdu do tej działki. Tereny określone zgodnie z obowiązującym MPZP dla miasta Pszczyna tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem wbudowanej w obiekt mieszkalny usługi nieuciążliwej. Maksymalna wysokość budynków to 11m. Realizacja II etapu inwestycji spółki KMR INVESTMENTS Sp. z o.o. (kolejne 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej). Na zachód – brak zabudowy, droga publiczna gminna ul. Chochółka. Droga dwukierunkowa asfaltowa o szerokości ok. 5m. Teren znajduje się w granicach użytkowego poziomu wód

	<p>podziemnych UPWP QII i wydzielonego w jego obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-346.</p> <p>Zgodnie z art. 7 pkt. 2 MPZP</p> <p><i>Ustala się nakaz ochrony wód podziemnych poprzez stosowanie w granicach użytkowego poziomu wód podziemnych UPWP QII i wydzielonego w jego obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-346, wszelkich rozwiązań zabezpieczających przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej, w szczególności poprzez:</i></p> <p><i>1) utwardzenie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem,</i></p> <p><i>2) ujęcie i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.</i></p> <p>Brak innych stref ochronnych, ochrony przyrody lub ich otulin.</p> <p>Zabudowa nieuciążliwa.</p>
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>UCHWAŁA NR XXI/216/16 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna - Etap II</p> <p>Link do Planu: https://www.pszczyna.pl/ver/images/pliki/gospo-przestrzena/mpzp.pdf Link do portalu Systemu Informacji Przestrzennej Pszczyny” https://sip.gison.pl/pszczyna</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p><u>Teren oznaczony jako I.21MN</u></p> <p>§ 144. <i>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami I.1MN - I.27MN ustala się:</i></p> <p><i>1) Przeznaczenie terenu:</i></p> <p><i>a) podstawowe:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, <p><i>b) dopuszczone:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekt mieszkalny, - funkcje gospodarcze i garaże, - urządzenia i obiekty infrastruktury sportu i rekreacji, - drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna, - zieleń towarzysząca;
<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,</p>

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji zawartych w planie
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35% ;
Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych - 11,0 m , - budynków gospodarczych i garaży - 7,0 m ,
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej - 2 miejsca parkingowe / 1 dom ,
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>1. W całym obszarze planu zakazuje się:</p> <p>1) Lokalizacji nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.), z wyjątkiem:</p> <p>a) dróg publicznych,</p> <p>b) linii kolejowych,</p> <p>c) sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej,</p> <p>d) urządzeń i budowli hydrotechnicznych i przeciwpowodziowych.</p> <p>2) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;</p> <p>3) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;</p> <p>4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz działalności mogącej powodować:</p> <p>a) przekroczenie parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko tj. powyżej norm stężeń dopuszczalnych, poza zajmowaną nieruchomością,</p> <p>b) przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska,</p> <p>c) przekroczenie wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz na otaczające obiekty budowlane,</p> <p>d) przekroczenie powstawania promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego stwarzającego</p>

	<p>zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenia środowiska,</p> <p>e) emisję substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;</p> <p>2. Ustala się nakaz ochrony wód podziemnych poprzez stosowanie w granicach użytkowego poziomu wód podziemnych UPWP QII i wydzielonego w jego obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-346, wszelkich rozwiązań zabezpieczających przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej, w szczególności poprzez:</p> <p>1) utwardzenie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem,</p> <p>2) ujęcie i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.</p> <p>3. Nakazuje się oddzielenie zabudowy nowo powstałej produkcyjnej oraz budynków i urządzeń budowlanych służących produkcji rolniczej od zabudowy mieszkaniowej, w tym poprzez: realizację pasa zieleni izolacyjnej, realizację ogrodzeń o odpowiednich parametrach lub lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej obiektów nie powodujących uciążliwego oddziaływania, a w szczególności budynków administracyjnych, socjalnych, magazynowych lub gospodarczych;</p> <p>4. Przy realizacji zabudowy w terenach występowania podtopień należy uwzględnić możliwości występowania złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych;</p> <p>5. Na obszarach zmeliorowanych realizacja nowej zabudowy uwarunkowana jest zabezpieczeniem lub przebudową istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów melioracyjnych i drenażu, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego;</p> <p>6. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z uwzględnieniem przy usuwaniu odpadów komunalnych statych regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pszczyna.</p>
<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Inwestycja znajduje się poza obszarami zagrożenia powodziowego.</p>
<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</p>	<p>§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p>

<p>oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>1. Na rysunku planu wskazuje się obszary ochrony konserwatorskiej.</p> <p>2. Ustala się następujące obszary ochrony konserwatorskiej:</p> <p>1) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obszar zespołu zabudowy Starego Miasta oraz części dzielnicy z zabudową XIX i XX wieku, ograniczonych od północy ulicą Fryderyka Chopina, od wschodu ulicą Katowicką i Dworcową, od południa ulicą Kopernika, od zachodu ulicą Bielską, Żorską i Francuską zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) strefę częściowej ochrony konserwatorskiej, która stanowi otulinę dla strefy ścisłej ochrony i obejmuje zespół zabudowy ograniczony od północy ulicami: Wodzisławską (południową krawędzią jezdni), K. Szymanowskiego, J. Lompy, K. Miarki; od wschodu ulicami Krokusów (obejmując cmentarz ewangelicki), Tulipanów, Bratków, następnie wzdłuż rzeki Pszczyнки do granicy terenów kolejowych, od południa ulicami: ks. bp. J. Bogedaina i W. Korfantego (łącznie z 50 m pasem przyulicznym od strony południowej), ulicami Bielską, Sznelowiec, następnie wzdłuż południowej granicy miasta obejmując Park Zwierzyniec granica dochodzi do łąckiej Grobli od zachodu, obejmuje założenia Bażantarni z leśniczówką, dochodząc do ul. Wodzisławskiej, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3. W granicach obszarów ochrony konserwatorskiej obowiązuje:</p> <p>1) dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej:</p> <p>a) zachowanie historycznego układu ulic i placów,</p> <p>b) ochrona historycznych gabarytów i form architektonicznych,</p> <p>c) dla zabudowy na działkach niezabudowanych w tzw. „lukach budowlanych” nakazuje się nawiązanie pod względem gabarytu do sąsiadującej z nią bezpośrednio zabudowy, przy czym dopuszcza się różnicę wysokości do 1,5 m,</p> <p>d) w obszarze Starego Miasta ograniczonego ulicami: Wojska Polskiego, Bielską, Mikołaja Kopernika, Dworcową – do rzeki Pszczyнки i południowej granicy Parku Pałacowego nakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie historycznego układu zabudowy w postaci: budynku frontowego, zabudowy gospodarczej oraz oficyny, <p>e) w obszarze dzielnicy XIX i XX wiecznej ograniczonej ulicami: Mikołaja Kopernika, Dworcową do Katowickiej, wzdłuż rzeki Pszczyнки, zachodnią granicą terenów kolejowych, ulicami ks. bp. Bogedaina, Sobieskiego, Korfantego i Bielską do Kopernika nakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie układu kompozycyjnego dzielnicy, - zachowanie układu zabudowy działek, w postaci: budynku mieszkalnego, gospodarczego i ogrodu, - utrzymanie istniejących zespołów zieleni, - utrzymanie zabudowy willowej i wolnostojących, małych domów mieszkalnych;
---------------------------------------	--

f) zakaz wprowadzania nowych dominant wysokościowych,
g) zakaz lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych na dachach budynków frontowych oraz w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony przestrzeni publicznej, tzn. ulicy, placu,
h) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych,
2) dla strefy częściowej ochrony konserwatorskiej:
a) zachowanie i utrzymanie istniejącego układu ulic i placów,
b) zachowanie istniejących szpalerów drzew i kompozycji terenów zieleni urządzonej,
c) utrzymanie układu przestrzennego działki zabudową frontową oraz niższą od niej zabudową tylną dla dzielnicy XIX-wiecznej,
d) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych,
3) dla strefy obserwacji archeologicznej nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Wskazuje się obiekty zabytkowe chronione, znajdujące się w wojewódzkim rejestrze zabytków, w stosunku do których wszelkie działania inwestycyjne, wymagają postępowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
5. Wskazuje się, obiekty budowlane wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
6. Dla obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę poprzez:
1) zakaz przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych;
2) dopuszczenie modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany funkcji obiektu przy zachowaniu cech stylowych, gabarytu bryły, geometrii dachu oraz detalu architektonicznego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
3) nakaz zagospodarowania najbliższego otoczenia obiektów zabytkowych z użyciem detali urbanistycznych, szczególnie terenów zieleni, komunikacyjnych, ciągów pieszych.
7. Ustala się ochronę dla Parku Zwierzynieckiego i Parku Dworcowego oraz dla fortyfikacji, w ramach której:
1) zakazuje się lokalizacji reklam;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o maksymalnej wysokości 6,0 m i dowolnej geometrii dachów, związanych funkcjonowaniem imprez kulturalnych, wzdłuż ciągów pieszych, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.
8. Wskazuje się pomniki przyrody żywej i nieżywej na terenie miasta Pszczyna:
9. W obrębie obszaru planu nie występują dobra kultury współczesnej.

Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Maksymalnie 3.5t. Odprowadzenie wód opadowych z drogi wewnętrznej na tereny zielone sąsiednich działek współwłaścicieli.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej. 2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej służącej do obsługi terenu, w granicach poszczególnych terenów. 3. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych rezerwy pasa drogowego w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość realizacji uzbrojenia niezbędnego dla obsługi zabudowy. 4. W przypadku gdy szerokość pasa drogowego nie pozwala na zlokalizowanie w nim sieci infrastruktury technicznej ze względu na warunki techniczne lub ukształtowanie terenu dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu nie większym niż 5,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej drogę po zewnętrznej stronie pasa drogowego. 5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: <ol style="list-style-type: none"> 1) zaopatrzenie obszaru planu w wodę z sieci wodociągowej; 2) dopuszcza się możliwość realizacji własnych ujęć wody z uwzględnieniem: <ol style="list-style-type: none"> a) ustaleń zawartych w §12 uchwały, b) ograniczeń zawartych w §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52, poz. 315), c) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych. 6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i ścieków ustala się: <ol style="list-style-type: none"> 1) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz ścieków przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami z zakresu Prawa wodnego - do kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych systemów oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, systemu otwartego lub zamkniętego bądź do kanalizacji ogólnospławnej; dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;

4) wymóg podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowisk, baz transportowych dróg oraz parkingów powyżej 0,1 ha w przypadku przekroczenia wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;

5) obowiązuje nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki;

6) dopuszczenie lokalizacji przydomowego zbiornika na wody opadowe;

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i projektowanych sieci i urządzeń gazowych.

1) nakaz zachowania odległości lokalizacji obiektów od sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła oraz indywidualnych rozwiązań, z zastosowaniem wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci i urządzeń elektroenergetycznej, na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne;

2) dopuszcza się możliwość budowy napowietrznych i ziemnych kablowych linii elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się możliwość realizacji stacji wewnętrznych oraz stacji transformatorowych;

4) zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń sieci infrastruktury, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w ramach uzbrojenia terenów objętych planem.

<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p><u>Na północ (I.21MN):</u></p> <p>§ 144. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami I.1MN - I.27MN ustala się:</p> <p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, <p>b) dopuszczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekt mieszkalny, - funkcje gospodarcze i garaże, - urzędnia i obiekty infrastruktury sportu i rekreacji, - drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna, - zieleń towarzysząca; <p><u>Na południe (I.23MN oraz I.14KD-W):</u></p> <p>§ 144. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami I.1MN - I.27MN ustala się:</p> <p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, <p>b) dopuszczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekt mieszkalny, - funkcje gospodarcze i garaże, - urzędnia i obiekty infrastruktury sportu i rekreacji, - drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna, - zieleń towarzysząca; <p>§ 160. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami I.1KD-W - I.19KD-W ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga wewnętrzna;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne terenu - infrastruktura techniczna;</p> <p><u>Na wschód (I.21MN oraz Granica Ćwiklice - Uchwała Nr V/26/15 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa Ćwiklice i Rudółtwice; A56MN i A19R):</u></p> <p>§ 144. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami I.1MN - I.27MN ustala się:</p> <p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, <p>b) dopuszczone:</p>

- usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekt mieszkalny,
- funkcje gospodarcze i garaże,
- urzędnia i obiekty infrastruktury sportu i rekreacji,
- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna,
- zieleń towarzysząca;

§ 13. Dla terenów o symbolu **MN**- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) obiekty i pomieszczenia usługowe i użyteczności publicznej,
 - b) zachowanie, rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - c) budynki gospodarcze, inwentarskie,
 - d) garaże dla samochodów osobowych,
 - e) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - f) ogrody, obiekty i urzędnia małej architektury,
 - g) zachowanie istniejących stawów,
 - h) obiekty, urzędnia i sieci infrastruktury technicznej;

§ 20. Dla zbiorów terenów o symbolach **R** - rolnicze ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe grunty orne i użytki zielone;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) istniejące dojazdy, drogi transportu rolniczego,
 - b) ścieżki spacerowe,
 - c) ścieżki rowerowe w ramach istniejących dróg polnych i transportu rolniczego,
 - d) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg transportu rolniczego;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) możliwość nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz wymiany kubatury istniejących budynków, budowli i obiektów o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i do wysokości maksymalnie 10,5 m, przy zachowaniu istniejącego w dniu uchwalenia planu kształtu dachu.

Na zachód (I.1ZP/US, I.10MN/U):

§ 152. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **I.1ZP/US** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - tereny zieleni urządzonej,
 - usługi sportu i rekreacji – niekubaturowe obiekty sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczone:
 - drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna,
 - detal urbanistyczny;

	<p>§ 146. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami I.1MN/U - I.12MN/U ustala się:</p> <p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, - usługi nieuciążliwe, <p>b) dopuszczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funkcje gospodarcze wbudowane w obiekt usługowy lub w budynku wolnostojącym, - garaż wbudowany w budynek mieszkalny, usługowy lub gospodarczy, - dla terenu I.4MN/U usługi publiczne lub usługi sportu i rekreacji – dla usług publicznych parametry zgodnie z ustaleniami szczegółowymi jak dla J.1Up, J.2Up i J.3Up, - urządzenia i obiekty infrastruktury sportu i rekreacji, - drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna, - zieleń towarzysząca;
<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p><u>Na północ (I.21MN):</u> Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,</p> <p><u>Na południe (I.23MN oraz I.14KD-W):</u> I.23MN - Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, I.14KD-W - nie dotyczy</p> <p><u>Na wschód (I.21MN oraz Granica Ćwiklice - Uchwała Nr V/26/15 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa Ćwiklice i Rudółtowiec; A56MN i A19R):</u> I.21MN - Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, A56MN - Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4, A19R – nie dotyczy</p> <p><u>Na zachód (I.1ZP/US, I.10MN/U):</u> I.1ZP/US – nie dotyczy I.10MN/U - Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,</p>
<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p><u>Na północ (I.21MN):</u> Brak informacji zawartych w planie. Określono tylko maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.</p> <p><u>Na południe (I.23MN oraz I.14KD-W):</u> Brak informacji zawartych w planie. Określono tylko maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.</p> <p><u>Na wschód (I.21MN oraz Granica Ćwiklice - Uchwała Nr V/26/15 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie</u></p>

	<p><u>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa</u> <u>Ćwiklice i Rudottowice; A56MN i A19R):</u></p> <p>I.21MN - Brak informacji zawartych w planie. Określono tylko maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy A56MN - Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1, A19R – nie dotyczy</p> <p><u>Na zachód (I.1ZP/US, I.10MN/U):</u> I.1ZP/US – nie dotyczy I.10MN/U - Brak informacji zawartych w planie. Określono tylko maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy</p>
Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p><u>Na północ (I.21MN):</u> Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;</p> <p><u>Na południe (I.23MN oraz I.14KD-W):</u> I.23MN - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%; I.14KD-W - nie dotyczy</p> <p><u>Na wschód (I.21MN oraz Granica Ćwiklice - Uchwała Nr V/26/15 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa</u> <u>Ćwiklice i Rudottowice; A56MN i A19R):</u></p> <p>I.21MN - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%; A56MN - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%; Maksymalna powierzchnia zabudowy – 400m² A19R – nie dotyczy</p> <p><u>Na zachód (I.1ZP/US, I.10MN/U):</u> I.1ZP/US – Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenu sportu i rekreacji – 20% I.10MN/U - Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;</p>
Maksymalna wysokość zabudowy	<p><u>Na północ (I.21MN):</u> Maksymalna wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych - 11,0 m, - budynków gospodarczych i garaży - 7,0 m</p> <p><u>Na południe (I.23MN oraz I.14KD-W):</u> I.23MN - Maksymalna wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych - 11,0 m, - budynków gospodarczych i garaży - 7,0 m I.14KD-W - nie dotyczy</p> <p><u>Na wschód (I.21MN oraz Granica Ćwiklice - Uchwała Nr V/26/15 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie</u></p>

	<p><u>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa Ćwiklice i Rudottowice; A56MN i A19R):</u></p> <p>I.21MN - Maksymalna wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych - 11,0 m, - budynków gospodarczych i garaży - 7,0 m</p> <p>A56MN - Maksymalna wysokość zabudowy: - budynków - 10,5 m, - budowli - 15,0 m, - obiektów małej architektury - 6,0 m</p> <p>A19R – nie dotyczy</p> <p><u>Na zachód (I.1ZP/US, I.10MN/U):</u></p> <p>I.1ZP/US – Maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 14 m</p> <p>I.10MN/U - Maksymalna wysokość zabudowy: - budynków mieszkalnych - 11,0 m, - budynków usługowych - 15,0 m, - budynków gospodarczych - 7,0 m</p>
<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p><u>Na północ (I.21MN):</u></p> <p>Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,</p> <p><u>Na południe (I.23MN oraz I.14KD-W):</u></p> <p>I.23MN - Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej, I.14KD-W - nie dotyczy</p> <p><u>Na wschód (I.21MN oraz Granica Ćwiklice - Uchwała Nr V/26/15 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa Ćwiklice i Rudottowice; A56MN i A19R):</u></p> <p>I.21MN - Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej A56MN - Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej A19R – nie dotyczy</p> <p><u>Na zachód (I.1ZP/US, I.10MN/U):</u></p> <p>I.1ZP/US – Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 75% powierzchni działki budowlanej dla terenów zieleni parkowej, I.10MN/U – Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej</p>
<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p><u>Na północ (I.21MN):</u></p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej - 2 miejsca parkingowe / 1 dom</p> <p><u>Na południe (I.23MN oraz I.14KD-W):</u></p> <p>I.23MN - Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej - 2 miejsca parkingowe / 1 dom</p>

	<p>I.14KD-W - nie dotyczy</p> <p><u>Na wschód (I.21MN oraz Granica Ćwiklice - Uchwała Nr V/26/15 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa Ćwiklice i Rudółtowie; A56MN i A19R):</u></p> <p>I.21MN - Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej - 2 miejsca parkingowe / 1 dom A56MN – Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – brak wymagań, A19R – nie dotyczy</p> <p><u>Na zachód (I.1ZP/US, I.10MN/U):</u></p> <p>I.1ZP/US – Dla obiektów sportowych i usług turystyki – 5 miejsc parkingowych / 100 użytkowników, I.10MN/U – Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej - 2 miejsca parkingowe / 1 dom - Dla obiektów i lokali handlowych i usługowych 10 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni użytkowej lub 20 bez zaplecza technicznego i magazynowego/1000² powierzchni, - Dla obiektów usług publicznych – 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych pracowników, dodatkowo 1 miejsce postojowe na 15 zatrudnionych pracowników, – Dla obiektów sportowych i usług turystyki – 5 miejsc parkingowych / 100 użytkowników,</p>
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar Inwestycji w promieniu 1km, nie przewiduje się lokalizacji inwestycji, które mogłyby degradować środowisko jak np. cmentarze, wysypiska śmieci, spalarnie odpadów itp. Nie ma także dostępnych informacji na temat planowanych inwestycji mogących stanowić uciążliwość dla przyszłych mieszkańców osiedla.</p>

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW	
Czy jest pozwolenie na budowę	tak
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<p>ETAP I Decyzja nr 832/21 z dnia 8 lipca 2021r. Znak sprawy Nr AB-V.6740.557.2021 Decyzja stała się ostateczna z dniem 12 sierpnia 2021r. Organ wydający – Starosta pszczyński</p> <p>ETAP II Decyzja nr 261.2023 z dnia 8 lipca 2021r. Znak sprawy Nr AB-V.6740.780.2022 Decyzja stała jest ostateczna Organ wydający – Starosta pszczyński</p>
Data zawiadomienia o zakończeniu budowy	<p>ETAP I Data złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy w organie nadzoru budowlanego nr PINB.2120.491.2023 z dnia 6 września 2023r.</p> <p>ETAP II W trakcie realizacji</p>
Data zakończenia budowy budynków	Wrzesień 2023r. ETAP I i grudzień 2026r. ETAP II
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<p>ETAP I Rozpoczęcie - sierpień 2021 Zakończenie – wrzesień 2023</p> <p>ETAP II Rozpoczęcie - lipiec 2023 Zakończenie – grudzień 2026</p>
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>ETAP I Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dwulokalowych. Potocznie określanej „czworak”. Lokal mieszkalny na parterze oraz drugi lokal na piętrze.</p> <p>ETAP II Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dwulokalowych. Potocznie określanej „czworak”. Lokal mieszkalny na parterze oraz drugi lokal na piętrze.</p>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodny z PN-ISO 9836:1997

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne i finansowanie zewnętrzne
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	2020r. – zakup działki 2021r. – wykonanie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę 2022r. – wykonanie robót budowlanych do stanu surowego 2023r. – wykończenie budynków i zakończenie budowy ETAP I 2026r. - wykończenie budynków i zakończenie budowy ETAP II
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	Umowa rezerwacyjna – zgodnie z załącznikiem „Wzór umowy rezerwacyjnej” zarówno „Deweloper” jak i „Nabywca” ma możliwość odstąpienie od umowy rezerwacyjnej w każdej chwili. Opłata rezerwacyjna podlega całkowitemu zwrotowi.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA	
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ceny lokali wahają się w granicach ok. 620-700 tys zł brutto w zależności od lokalizacji i wielkości ogródka
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	85,80m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Od 7.290.00 zł brutto
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności	W zależności od preferencji klienta, ale nie później niż do końca 2023r. ETAP I i do końca 2026r. ETAP II
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej	Liczba kondygnacji – 2 Liczba lokali w budynku – 2 Liczba miejsc postojowych – 2 na lokal mieszkalny Dostępne media w budynku – prąd, woda, kanalizacja sanitarna Dostęp do drogi publicznej – pośrednio przez drogę wewnętrzną o szerokości 5m stanowiącą współwłasność mieszkańców poprzez istniejący zjazd na drogę publiczną gminą ul. Chochółka

	Technologia wykonania – tradycyjna murowana z bloczków gazobetonowych, strop żelbetowy, dach drewniany płaski kryty papą
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa – 85,80m ² Stan deweloperski – tynki wewnętrzne, wylewki, instalacja wod-kan, c.o. i c.w.u., instalacja elektryczna, elewacja 20cm styropianu z wyprawą elewacyjną.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Zaświadczenie z dnia 27 września 2023r. znak sprawy nr AB.705.30.2023.V
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym	Brak lokali użytkowych

Podpis KMR INVESTMENTS Sp. z o.o.

.....

Załączniki:

- Rzut kondygnacji budynków oraz schemat własności i współwłasności (ogródki, części wspólne)
- Projekt zagospodarowania działki
- Wzór umowy rezerwacyjnej