

INFORMACJA
dot. Inwestycji Oława Wiejska

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Mateusz Boszkiewicz adres: Oława ul. Chrobrego 122/25
Adres	ExpertNieruchomosci.Eu Joanna Garbowska ul. Browarniana 1/1 55-200 Oława
Numer telefonu	668 369 636
Adres poczty elektronicznej	joanna@olawahome.pl
Numer faksu	-
Adres strony internetowej dewelopera	https://olawahome.pl/inwestycja-deweloperska-wiejska/

II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Oława, ul. Wiejska 10b, 10c, 10d, 10e, numer działki 11/6, obręb Oława (0003)
Numer księgi wieczystej	WR1O/00023878/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ¹	droga	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ²	

¹ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

² Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	--
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	--
	Maksymalna wysokość zabudowy	--
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	--
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	--
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	--
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	--
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	--
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	--
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	--
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	--
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 ³	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 5 Wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 18 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	co najmniej 25% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnia biologicznie czynna
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	co najmniej 1,2 stanowiska na 1 mieszkanie

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, zespo-

łu 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

3W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

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	Szerokość elewacji frontowych od 7m do 8m; wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsów lub attyk: od 5m do 8m; wysokość górnych kalenic dachów: od 7m do 9,6m;
	forma architektoniczna	geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe; kąt nachylenia połaci dachów: od 30° do 45°; kierunek głównych kalenic dachów w stosunku do obowiązującej linii zabudowy: równoległy
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linia zabudowy – w odległości 8m od granicy dz. nr 10 AM-59
	intensywność wykorzystania terenu	Od 0,25 do 0,30
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2017.1405 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. W sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (jednolity tekst Dz.U.2016.71).
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego przekazanymi przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu <u>teren zainwestowania nie leży</u> : - w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust.1 pkt. 6C ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U.2017.1566); - w obszarze na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - w obszarze obejmującym tereny narażone a zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji położony jest na obszarze występowania potencjalnych zabytków archeologicznych i ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, w związku z tym przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wymagane jest uzgodnienie inwestycji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław – w zakresie

		robót ziemnych. Zgodnie z pismem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 21 października 2013 r. teren planowanej inwestycji położony jest poza granicami historycznego układu urbanistycznego w ruralistycznego miasta Oława.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 396 ul. Wiejska (dz. Nr 10 AM-59) przez działkę nr 18/8 AM-59 Wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki inwestycji (łącznie w ewentualnymi miejscami w garażu) – 2 przypadając na jeden lokal mieszkalny.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zapotrzebowanie na: - energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej w oparciu o warunki techniczne wydane przez Tauron Dystrybucja S.A.; - wodę – z sieci komunalnej w oparciu o warunki techniczne wydane przez ZWIK Sp. z o.o. w Oławie; - kanalizację sanitarną – odprowadzenie ścieków bytowych w sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o warunki techniczne wydane przez ZWIK Sp. z o.o. w Oławie; - kanalizację deszczową – odprowadzenie ścieków deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o warunki techniczne wydane przez ZWIK Sp. z o.o. w Oławie; - gaz – sieci w oparciu o warunki techniczne wydane przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy we Wrocławiu; - energię cieplną – własne źródło;
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Według Zarządu Miasta
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	<i>Według Zarządu Miasta</i>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa wielorodzinna, Zabudowa jednorodzinna
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Według Zarządu Miasta

⁴ 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

	miejscowych planach odbudowy	Według Zarządu Miasta
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	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	Według Zarządu Miasta
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<i>brak</i>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	<u>tak</u>	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<u>tak</u>	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	<u>nie</u>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	nr 1080/2019 z dnia 28.11. 2019, Starosta Oławski	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	36.08.2025	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku	-	

wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	26.08.2025	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Inwestycja zakończona	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa szeregowa
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07	

IV. INFORMACJA OD DEWELOPERA O POSIADANIU ZGODY LUB ZOBOWIĄZANIA DO JEJ UDZIELENIA O KTÓRYCH MOWA W ART. 25 UST. 1 PKT 1 lub 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Deweloper informuje, że z uwagi na brak obciążenia hipotecznego nieruchomości, na której prowadzona jest inwestycja nie ma obowiązku posiadania zgód lub zobowiązań do udzielenia zgód wierzycieli hipotecznych o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 w/w ustawy, wypełniając obowiązek informacyjny z art. 27 pkt 1. ust. 2 w/w ustawy Deweloper informuje, że nie posiada zgód ani zobowiązań do ich udzielenia wskazanych w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

V. INFORMACJA O MOŻLIWOŚCI ZAPOZNANIA SIĘ Z DOKUMENTAMI WSKAZANYMI W ART 26 ustawy z dnia 20 maja 2021r. *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Zgodnie z treścią art 26 ustawy z dnia 20 maja 2021r. *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:

1. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 oraz art. 3, lub poprzedzającej te umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa
 - 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 w rozumieniu [art. 4 § 1 pkt 4](#) ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18 i 96) 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 - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3;
 - 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3;
 - 9) dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2.
2. Dokumentem, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, może być również kopia poświadczona przez notariusza.

3. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy, o której mowa w art. 4 pkt 1, lub poprzedzającej ją umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, przedsiębiorca inny niż deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa 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) tytułem prawnym potwierdzającym prawo przedsiębiorcy do przeniesienia praw z umów, o których mowa w art. 4;
- 4) kopiami dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5 i 6.

Wypełniając wymóg informacyjny wskazany w art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021r. *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym* podmioty wskazane w ust. 1 zapewniają możliwość zapoznania się z dokumentami wskazanymi w art. 26 ust. 1-3 ustawy z dnia 20 maja 2021r. *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym* w lokalu położonym w Oławie pod adresem ul. Browarniana 1/1, 55-200 Oława na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy rezerwacyjnej lub umów sprzedaży o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021r. *ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu*

.....
Podpis dewelopera/ Pełnomocnika

.....