



Sąddecka Panorama

Załącznik nr 1 do Aktu Notarialnego - Umowy Deweloperskiej PROSPEKT INFORMACYJNY CZĘŚĆ OGÓLNA

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U.2024.695 z dnia 2024.05.06).

Dane zawarte w niniejszym Prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą Inwestora oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego, tj. 29.05.2025 r.

	woj. małopolskie, gmina Chelmeć (wiejska), powiat nowosądecki, dz. nr ewid.812/3 oraz ¼ udziału w dz. nr. ewid. nr 812/5 (dojazdowa), jedn. ewid. 121002_2, obr. 0015 Niskowa
	Budowa jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej oraz komunikacji wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi na działce nr 811 położonej w obrębie ewidencyjnym Niskowa, gm. Chelmeć.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Sąddecka Panorama II sp. z o. o.	
Adres	ul. Jagiellońska 30/5, 33-300 Nowy Sącz, województwo małopolskie	
Nr NIP i REGON	7343638533	528147622
Nr telefonu	+ 48 530 329 330	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@dmhomes.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sadeckapanorama.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

* Niepotrzebne skreślić

woj. małopolskie, gmina Chelmeć, powiat nowosądecki,
jedn. ewid. 121002_2, obr. 0015



Sąddecka Panorama

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w tym na kwotę powyżej 100 000 złotych.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	- Dz. nr ewid. 812/3 oraz ¼ udziału w dz. nr. ewid. nr 812/5 (dojazdowa), jedn. ewid. 121002_2, obr. 0015 Niskowa, woj. małopolskie, gmina Chelmec (wiejska), powiat nowosądecki. Do tego dochodzą służebności przez działki 812/2-1 - W prawie do dysponowania nieruchomością dla SP widnieją działki nr 812/1, 812/2, 812/3, 812/4, 812/5 / dla SPII widnieją działki nr 812/1, 812/2, 812/3. Działka SP również ma dostęp do działki 812/5, Szczegóły wyjaśnione są w zapisach aktu notarialnego, który dostępny jest w siedzibie dewelopera. - W pozwoleniu na budowę dla SP widnieje działka nr 811/ dla SPII widnieje działka nr 811 Obecnie deweloper jest na etapie zmiany pozwolenia na budowę w także tej kwestii. Na dzień pisania prospektu przeniesiono własność prawomocnego PNB na SPI oraz SPII, jednak do zmiany numerów działek jest wymagana zmiana PNB. - W planie zagospodarowania terenu dla SP widnieje działka nr 812/4 i 812/5 / dla terenu SP II widnieją działki nr 812/1, 812/2, 812/3. - Właścicielom poszczególnych lokali znajdującej się na Dz. nr ewid. 812/3 będzie przypadł udział w dz. nr. ewid. nr 812/5 (dojazdowej), Obecnie deweloper jest w trakcie dokonywania aktualizacji pozwoleniu na budowę.
Numer księgi wieczystej	Dz. nr ewid. 812/3 Nr księgi wieczystej NSIS/00164193/9 oraz ¼ udziału w dz. nr. ewid. nr 812/5 Nr księgi wieczystej NSIS/00164195/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	-
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	-
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Na portalu mapowym gminy https://sip.chelmec.pl widnieją nieaktualne plany miejscowe. Portal mapowy https://polska.e-mapa.net nie ma wczytanych żadnych danych mapowych z zakresu zagospodarowania przestrzennego. Wykaz poszczególnych planów miejscowych dla terenu inwestycji i terenów sąsiednich dostępny jest na stronie https://sip.chelmec.pl/wykazplanow. Wszystkie plany opisano w niniejszym prospekcie. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie. Zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę i tekstem planu miejscowego działki, na której realizowana jest przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w znacznej części na terenie nieaktywnego osuwiska według SOPO. W związku z powyższym w dokumentacji projektowej określono warunki gruntowe jako skomplikowane, a projektowane obiekty zaliczono do trzeciej kategorii geotechnicznej. Zgodnie z danymi SOPO pgi.gov.pl - część południowa działki nr 267 (obecna inny numer działki – patrz opis w sekcji wyżej) to etap inwestycji realizowany przez spółkę Sąddecka Panorama sp. z o.o. – znajduje się na terenie oznaczonym numerem 24543 – tereny zagrożone ruchami masowymi. - część północna działki nr 267 (obecna działka nr 811) to etap inwestycji realizowany przez spółkę Sąddecka Panorama II sp. z o.o. znajduje się na obszarze oznaczonym numerem 47548 – tereny nieaktywne, osuwiska poniżej 5 arów. Granica osuwiska jest przypuszczalna. Od zachodniej strony oznaczono granice osuwiska jako wysoką 6-10m. Ok. 300m na wschód zaczynają się duże tereny podwyższonego ryzyka budowlanego zagrożone osuwaniem mas ziemnych. Ok. 320m na południowy-wschód zlokalizowany jest cmentarz. Ok. 720m na północny zachód znajduje się farma drobiu, co może powodować nieprzyjemne zapachy. Ok. 420m na południe i południowy-zachód przepływa rzeka Niskówka, wzdłuż której wyznaczono obszar zagrożenia powodziowego.

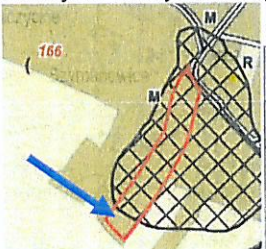
¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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.



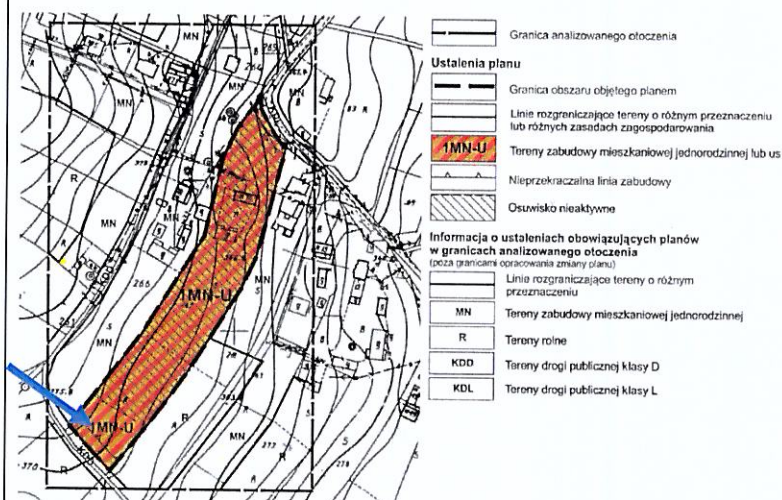
Sąddecka Panorama

	Ok. 950m na południowy – wschód wydano pozwolenie na budowę gazociągu średniego ciśnienia (patrz opisy w dalszych sekcjach) Dalej ok. 600m na północny-wschód znajdują się tereny UK - tereny obiektów sakralnych, co może wpływać na zwiększenie hałasu w związku z bijącymi dzwonami. Ok. 470m na północny – wschód znajduje się straż pożarna, co będzie generować hałas ze względu na syreny. Zaraz za granicą 1km na południowy-wschód od terenu inwestycji zaczyna się obszerny teren E3 – rejon projektowanej stacji 110/15/0,4 kV w Świniarsku. DK28 obwodnica Chelmea i Nowego Sącza wpływa na teren do 1km od terenu inwestycji poprzez hałas. Zgodnie z analizą porealizacyjną granica kwalifikacji akustycznej 400m została schematycznie określona na mapie i znajduje się ona ok. 1-1,2km na północ od terenu inwestycji (patrz opis w innych sekcjach).										
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy Gmina Chelmeć nie ma jeszcze uchwalonego Planu ogólnego gminy. Zgodnie z Ewidencją zbiorów i usług danych przestrzennych dostępnym na GUGIK, Gmina Chelmeć nie widnieje na liście gmin, które przystąpiły do sporządzania planu ogólnego gminy. Na https://sip.chelmeć.pl również nie ma dostępnej warstwy dotyczącej planu ogólnego gminy. Na stronie Gminy Chelmeć https://chelmeć.pl/portal nie widnieje wpis o przystąpieniu do sporządzenia Planu ogólnego Gminy. W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chelmeć https://bip.malopolska.pl/ugchelmeć nie widnieje wpis o przystąpieniu do sporządzenia Planu ogólnego Gminy. Na stronie https://bip.malopolska.pl/ugchelmeć.m.451664.2025.html znaleziono plan postępowania o udzielenie zamówień na 2025 r., gdzie widnieje informacja o tym, że w II kwartale 2025 r. jest planowane zamówienie na usługę wykonania planu ogólnego gminy. Jedyny wpis dotyczący planu ogólnego widnieje na facebooku na profilu wójta gminy Chelmeć Stanisława Kuzak https://www.facebook.com/story.php?story_fbid=122206120844218055&id=61556541676776 gdzie wójt zawiadamia, że gmina w pierwszej kolejności uchwała plany miejscowe, a dopiero w dalszej kolejności planem ogólnym gminy. Do czasu wdrożenia Planu Ogólnego Gminy można analizować Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chelmeć uchwalonego uchwałą nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmeć z dnia 20.01.2020 r. Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Cały teren inwestycji w studium oznaczony jest jako obszary M - tereny zabudowy mieszkaniowej.  LEGENDA: <table border="1"><tr><td>M</td><td>Tereny zabudowy mieszkaniowej</td></tr><tr><td>R</td><td>Tereny rolne</td></tr><tr><td></td><td>Osuwisko nieaktywne</td></tr><tr><td></td><td>Drogi lokalne</td></tr><tr><td></td><td>Obszar objęty planem</td></tr></table> Ryc. Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niebieską strzałką oznaczono teren etapu inwestycji objęty niniejszym projektem. Zródło: wyrys uzyskany z gminy na wniosek dewelopera Na BIP widnieje obwieszczenie z dnia 09.06.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia studium Gminy Chelmeć https://bip.malopolska.pl/ugchelmeć.a.2121469.obwieszczenie-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzenia-zmiany-studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospo.html W związku z reformą planistyczną wraz, z którą studium ma być zastępowane Planem ogólnym gminy, to gminy zaniechały kontynuacji prac nad uchwalaniem studium.	M	Tereny zabudowy mieszkaniowej	R	Tereny rolne		Osuwisko nieaktywne		Drogi lokalne		Obszar objęty planem
M	Tereny zabudowy mieszkaniowej										
R	Tereny rolne										
	Osuwisko nieaktywne										
	Drogi lokalne										
	Obszar objęty planem										



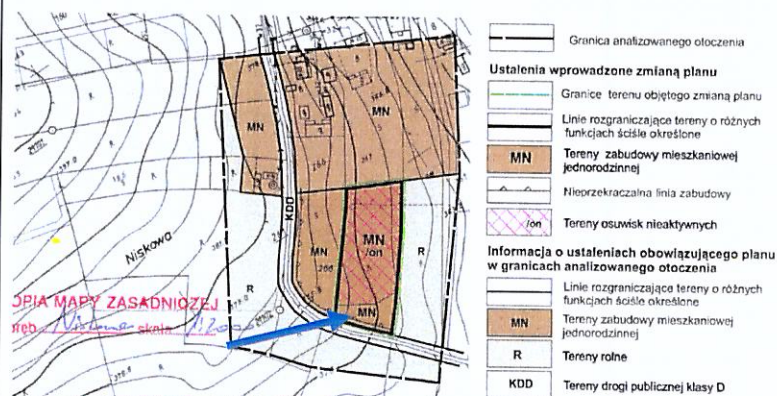
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Plan miejscowy z 2023 r. UCHWAŁA NR XLII/1050/2023 RADY GMINY CHELMIEC z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec. W systemie <https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan> nie widnieje uchwała. Widnieje w <https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2299535.uchwala-nr-xlii10502023-rady-gminy-chelmiec-z-dnia-22-czerwca-2023-r-w-sprawie-uchwalenia-zmiany-mie.html> Na stronie gminy dokument ma status „obowiązujący”. Uchwała z dnia 22 czerwca 2023 r. zmieniła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec zatwierdzonego uchwałami z dnia 20 grudnia 2016 r. i z dnia 31 sierpnia 2005r. tekst jednolity. Słowo „zmieniła” nie znaczy, że zastąpiła”. **Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r.** Tożsame podejście uzyskano w starostwie. W związku z tym, że w portalu gminnym widnieją statusy starszych planów jako „obowiązujące” deweloper w niniejszym prospekcie prezentuje również te dane.



Ryc. Fragment planu miejscowego z 2023 r. Niebieską strzałką oznaczono teren etapu inwestycji objęty niniejszym prospektem.

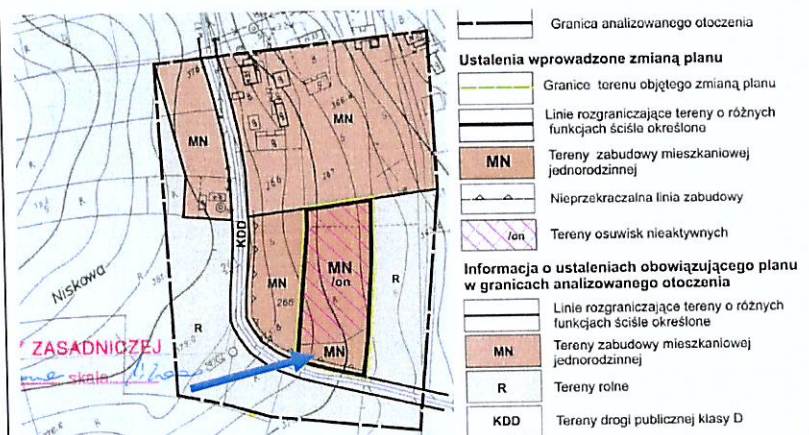
Plan miejscowy z 2020 r. UCHWAŁA NR XIX.447.2020 RADY GMINY CHELMIEC z dnia 28 września 2020 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec <https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=447> Na stronie gminy dokument ma status „obowiązujący”.



Ryc. Fragment planu miejscowego z 2020 r. Niebieską strzałką oznaczono teren etapu inwestycji objęty niniejszym prospektem.

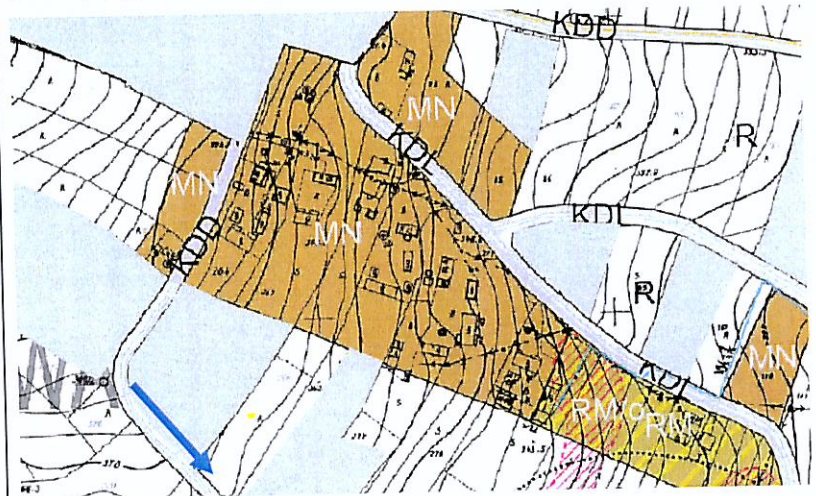


Plan miejscowy z 2016 r. Uchwała nr XXV/487/2016 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 grudnia 2016 roku w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmec VI” w Gminie Chelmec <https://bip.malopolska.pl/ugchelmec.a.1292293.uchwala-nr-xxv4872016-rady-gminy-chelmec-z-dnia-20-grudnia-2016-roku-w-sprawie-uchwalenia-zmiany-mi.html>



Ryc. Fragment planu miejscowego z 2016 r. Plan obejmował brakujący fragment działki nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja). Niebieską strzałką oznaczono teren etapu inwestycji objęty niniejszym projektem.

Plan miejscowy z 2005 r. Uchwała Nr XXXIX.354.2005 Rady Gminy Chelmec z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Świniarsko" oraz uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "CHELMIEC VI" w Gminie Chelmec. <https://sip.chelmec.pl/wykazplanow?plan=354> Na stronie gminy dokument ma status „obowiązujący”.



Ryc. Fragment planu miejscowego z 2005 r. Plan nie obejmował całej działki nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja). Niebieską strzałką oznaczono teren etapu inwestycji objęty niniejszym projektem.

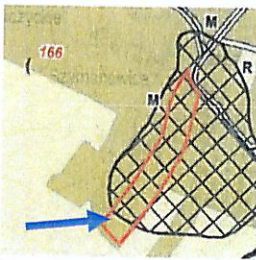
Na stronie BIP <https://bip.malopolska.pl/ugchelmec.m.432688.projekty-uchwal.html> Widnieją projekty uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów, ale nie ma obwieszczenia w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla analizowanego obszaru.

Miejscowy plan odbudowy

MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę i tekstem planu miejscowego działka, na której realizowana jest przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w znacznej części na terenie nieaktywnego osuwiska według SOPO. W związku z powyższym, w dokumentacji projektowej określono warunki gruntowe jako skomplikowane, a projektowane obiekty zaliczono do trzeciej kategorii geotechnicznej.



Sąddecka Panorama

		 Ryc. Osuwiska nieaktywne na terenie inwestycji. Źródło: wyrys Studium uzyskany z gminy na wniosek dewelopera. Niebieską strzałką oznaczono teren etapu inwestycji objęty niniejszym projektem. Strategia Rozwoju Gminy Chelmec na lata 2021-2023 z dnia 29 października 2021 (https://chelmec.pl/wiadomosc/radni-przyjeli-nowa-strategie-rozwoju-gminy-chelmec-na-lata-2021-2030) nie porusza zagadnień związanych z miejscowym planem odbudowy ani z osuwiskami ziemi na terenie gminy. Należy mieć na uwadze, że w związku z reformą planowania przestrzennego zapoczątkowaną w 2023 r. wszystkie gminy do końca 2025 r. muszą uchwalić plany ogólne gmin. Gmina Chelmec nie ma jeszcze uchwalonego Planu ogólnego gminy (patrz sekcje wyżej).
	Inne ⁴	Strategia Rozwoju Gminy Chelmec na lata 2021-2023 z dnia 29 października 2021 Lokalna Strategia Rozwoju 2023-2027 LGD Lokalna Grupa Działania Korona Sąddecka prowadzi obecnie prace związane z opracowaniem Lokalnej Strategii Rozwoju na lata 2023-2027 (https://chelmec.pl/wiadomosc/lokalna-strategia-rozwoju-2023-2027-lgd) Uchwała Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (https://edziennik.malopolska.uw.gov.pl/legalact/2020/3482/) Uchwała nr XIV/200/2015 sejmiku województwa świętokrzyskiego z dnia 7 września 2015 r. w sprawie wyznaczenia Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. (https://bip.sejmik.kielce.pl/dopobrania/2015/4233/uchwala.nr.XIV.200.2015.pdf) Liczne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiednich – pełne nazwy i linki opisano w treści niniejszego projektu.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z planem miejscowym z 2023 r. teren inwestycyjny ma przeznaczenie 1MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (patrz ryc. wyżej). W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: a) budynki gospodarcze, b) garaże (wolnostojące, wbudowane i podziemne), c) wiaty, altany, d) zieleni urządzonej, e) parking, f) infrastrukturę techniczną. Dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym obiekcie lub realizację tych funkcji w budynkach oddzielnych. W planie miejscowym z 2016 r. i 2020 r. południowy fragment działki 267 (w ramach osuwiska) był oznaczony jako MN/on - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/on – tereny osuwisk nieaktywnych. Pozostałe tereny działki we wcześniejszych planach oznaczone były jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (patrz rysunki w sekcji wyżej „Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego”).

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.



Sąddecka Panorama

	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan miejscowy z 2023 r. w słowniku określa pojęcie „wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”. Zgodnie z tekstem planu miejscowego dla terenu inwestycyjnego IMN-U ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny - 1,8, minimalny - 0,01. Plan z 2016 r. dla południowej części działki określał wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki): 1) maksymalny wskaźnik - 0,5, 2) minimalny wskaźnik - 0,01. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zasady liczenia wskaźnika intensywności zabudowy w ujęciu nadziemnej intensywności zabudowy zostały wprowadzone reformą planistyczną w lipcu 2023 r. (art. 2 pkt 32 dodany przez art. 1 pkt 2 lit. g ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U.2023.1688) zmieniającej nin. ustawę z dnia 24 września 2023 r. Ustawa definiuje, że przez nadziemną intensywność zabudowy „należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na: a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.” <u>W związku z powyższym plany miejscowe uchwalone przed tą datą nie uwzględniają tego pojęcia.</u>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	W planie miejscowym z 2023 r. w słowniku określono pojęcie „powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków, w obrębie działki budowlanej”. Zgodnie z tekstem planu miejscowego dla terenu inwestycyjnego IMN-U ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 %. Plan z 2016 r. dla południowej części działki określa, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć – 50% powierzchni terenu inwestycji. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z tekstem planu miejscowego z 2023 r. dla terenu inwestycyjnego IMN-U ustala się ustala się maksymalną wysokość: 1) budynków mieszkalnych -12 m. z zastrzeżeniem punktu 2, 2) budynków mieszkalnych na terenie 2MN -10 m., 3) budynków usługowych -14 m., 4) pozostałych budynków-8 m., 5) obiektów nie będących budynkami -6 m. z zastrzeżeniem punktu 6, 6) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej 15 m. Plan miejscowy z 2023 r. w słowniku określa pojęcie „wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć dla budynków wysokość określoną w przepisach odrębnych; dla innych obiektów budowlanych nie będących budynkami wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu”. Plan z 2016 r. dla południowej części działki określa, że ustala się dwie kondygnacje nadziemne liczone od poziomu parteru (poziom ±0,00), w tym jedna w poddaszu (nie dotyczy planu nr 2 w Kunowie). Poziom parteru nie może przekroczyć 1,50 m. nad średnim poziomem terenu. Wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m od poziomu parteru. 2. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30 do 45 stopni; wysokość obiektów nie może przekroczyć 8,0 m. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych. Wysokość altan nie może przekroczyć 4,5 m. natomiast wysokość wiat maksymalnie 6,0m. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z tekstem planu miejscowego z 2023 r. dla terenu inwestycyjnego 1MN-U ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30 %. Plan miejscowy w słowniku określa pojęcie „wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej”.



Sądcecka Panorama

		Plan z 2016 r. dla południowej części działki określał minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji - 30 %. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z tekstem planu miejscowego z 2023 r. dla terenu inwestycyjnego 4.W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych stanowisk postojowych (w tym w garażach) w ilości nie mniejszej niż: 1) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny. 2) 1 stanowisko na 40 m2 powierzchni użytkowej w usługach (do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni pomieszczeń socjalnych i technicznych). 3) 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla prowadzonej działalności gospodarczej. Plan z 2016 r. dla południowej części działki określał, że w granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w tym w garażu. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Plan miejscowy z 2023 r. w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu ustala się co następuje: 1) Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb. 2) Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych. 3) W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami szczególnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych: symbolem MN-jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, symbolem MN-U -jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe. 4) Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. 5) Tereny oznaczone symbolami 4MN, 5MN i 6MN (w Wielogłowach) położone są w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, który funkcjonuje w oparciu o uchwałę; Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 22.05.2020r., poz. 3482). Obowiązuje przestrzeganie nakazów, zakazów, ograniczeń oraz dopuszczeń określonych w uchwale w sprawie POChK. 6) Część terenu oznaczonego symbolem 1 MN-U (w Niskowej) znajduje się w obrębie osuwiska nieaktywnego wg. SOPO natomiast nieznaczna część terenu oznaczonego symbolem 4MN (w Wielogłowach) znajduje się; w osuwisku aktywnym ciągle. W związku z tym na etapie projektowym obiektów budowlanych obowiązuje ustalenie warunków posadowienia obiektów budowlanych i wykonanie niezbędnych opracowań zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych. 7) W zagospodarowaniu działek obowiązuje realizacja zieleni w szczególności gatunków rodzimego pochodzenia zgodnie z siedliskiem. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Tekst planu miejscowego z 2023 r. nie porusza aspektów związanych z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustalenia planu miejscowego z 2023 r. dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. „1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne, ani obiekty wpisane do ewidencji zabytków -w związku z tym nie formułuje się ustaleń w tym zakresie. 2.Obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być

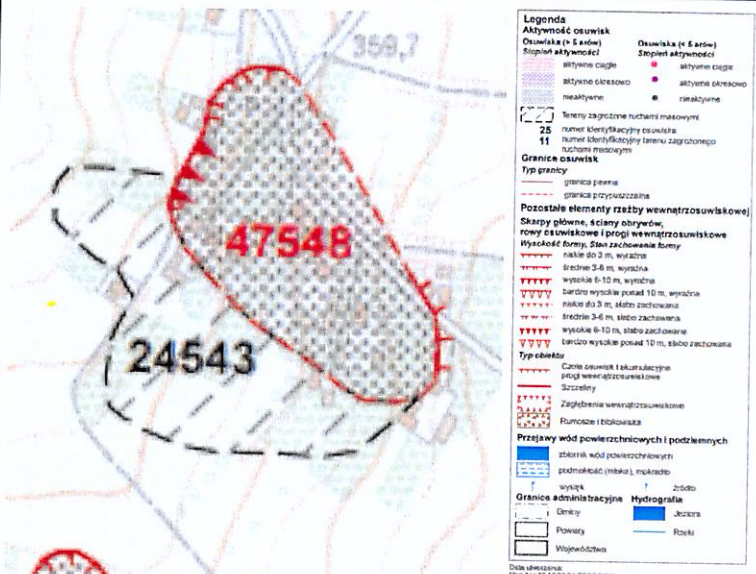


Sąddecka Panorama

		zabytkami archeologicznymi. wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu właściwych służb ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.” Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z uchwałą Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu https://edziennik.malopolska.uw.gov.pl/legalact/2020/3482/ oraz uchwałą nr XIV/200/2015 sejmiku województwa świętokrzyskiego z dnia 7 września 2015 r. w sprawie wyznaczenia Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. https://bip.sejmik.kielce.pl/dopobrania/2015/4233/uchwala.nr.XIV.200.2015.pdf formy ochrony przyrody występują poza terenem inwestycji (patrz opisy w sekcjach dotyczących terenu do 1km od granic inwestycji). Na obszarze inwestycji znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi.  Ryc. Teren zagrożony ruchami masowymi (czarna obwiednia). Na niebiesko granica inwestycji. Niebieską strzałką oznaczono teren etapu inwestycji objęty niniejszym projektem. Dane sip.chelmiec.pl Zgodnie z §11 ust. 10. planu miejscowego z 2023 r. dla terenu inwestycyjnego 1MN-U „Dopuszcza się realizację budowli inżynierskich stabilizujących grunt szczególnie w obrębie osuwisk.” i dalej „13.Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.” Bardziej szczegółowe dane przedstawia SOPO pgi.gov.pl • część południowa działki nr 267 (obecna działka nr 811) to etap I inwestycji – znajduje się na terenie oznaczonym numerem 24543 – tereny zagrożone ruchami masowymi. • część północna działki nr 267 (obecna działka nr 811) to etap II inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym numerem 47548 – tereny nieaktywne, osuwiska poniżej 5 arów.Granica osuwiska jest przypuszczalna. Od zachodniej strony oznaczono granice osuwiska jako wysoką 6-10m.

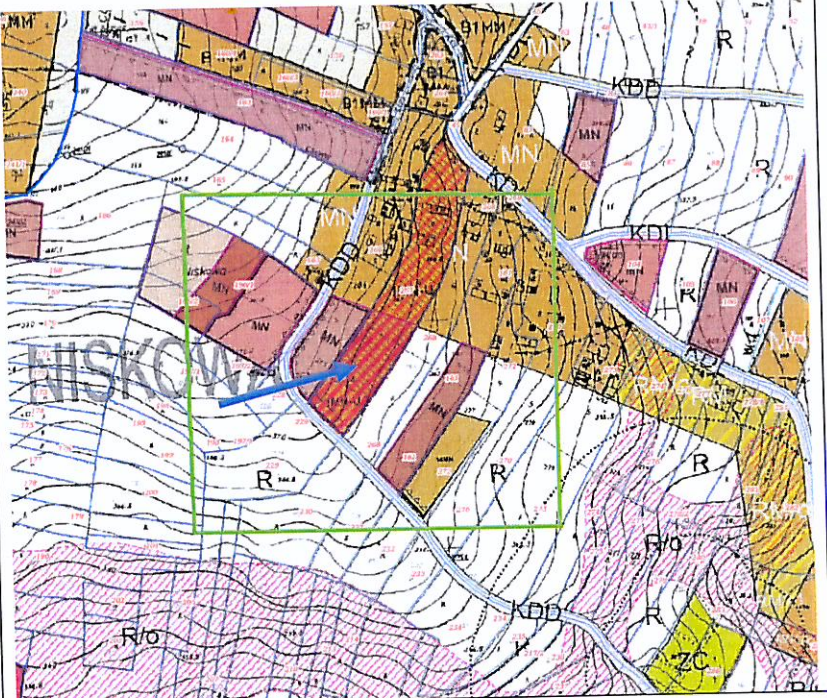


Sądcecka Panorama

		 Ryc. Dane SOPO pgi.gov.pl
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego z 2023 r. działka będąca przedmiotem inwestycji ma dostęp do drogi KDD- droga publiczna klasy D od południa oraz dostęp do drogi KDL-droga publiczna klasy L od północy. W Planie zagospodarowania terenu przewidziano obsługę inwestycji od drogi KDL – od północnej granicy terenu. Ustalenia planu miejscowego z 2023 r. w zakresie komunikacji. „1. Powiązanie komunikacyjne terenów z układem zewnętrznym (drogami publicznymi): (...) 6) terenu oznaczonego symbolem „1 MN-U” zjazdami z dróg publicznych klasy L i D po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych. 2. Dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnich. 3. Wyznacza się na rysunkach planu nr 3, 4 i 5 nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych z dopuszczeniem przybliżenia linii zabudowy do krawędzi jezdni w oparciu o przepisy odrębne.” Dalej zgodnie z planem z 2023 r. „4.Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i <u>wydzienienia dróg</u>. 5.Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje zapewnienie dojazdu z drogi publicznej i uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.” Plan z 2016 r. dla południowej części działki określa, że obsługa komunikacyjna: 3) terenu obejmującego cz. działki nr 267 w Niskowej z drogi publicznej klasy D (o symbolu KDD) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinstruowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia planu miejscowego z 2023 r. w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. 1. Zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków (za wyjątkiem wód opadowych) do wód i gleby, gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych. 2.Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów gminnych lub z indywidualnych systemów po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych. 3.Odprowadzenie ścieków (dotyczy ścieków komunalnych) z terenów oznaczonych symbolami (...), „1 MN-U” do istniejącej kanalizacji sanitarnej. Dla pozostałych terenów „2MN” i „JM” docelowo do zbiorczego systemu kanalizacyjnego; do czasu wykonania sieci kanalizacyjnych lub w przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych; dopuszcza się również realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków.



Sądecka Panorama

	4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych. Wskazane odprowadzenie wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody. 5. Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie prowadzoną polityką gminy Chelmiec z uwzględnieniem ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chelmiec. 6. Doprowadzenie gazu na warunkach określonych w przepisach odrębnych. 7. Ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi. 8. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. 9. Zagospodarowanie terenów w obrębie stref technicznych od linii elektroenergetycznych oraz w obrębie stref kontrolowanych od sieci gazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. 10. Na terenach objętych planem dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW (paneli fotowoltaicznych). 11. Na terenach objętych planem -w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji. 12. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych. 13. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy odrębne. Dopuszcza się skablowanie (kablem doziemnym) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych. Deweloper w toku postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę został poinformowany przez urzędnika przez organ architektoniczno – budowlany, iż ma procesować pozwolenie na budowę wyłącznie w oparciu o plan z 2023 r. Tożsame podejście uzyskano w starostwie.
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu 

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



Ryc. Plany miejscowe w obrębie 100m dookoła terenu inwestycji. Niebieską strzałką oznaczono teren etapu inwestycji objęty niniejszym projektem.
<https://sip.chelmiec.pl>

Na portalu mapowym gminy <https://sip.chelmiec.pl> nie widnieją wszystkie aktualne plany miejscowe. Portal mapowy <https://polska.e-mapa.net> z kolei nie ma wczytanych danych z zakresu zagospodarowania przestrzennego. Wykaz poszczególnych planów miejscowych dla terenów sąsiednich dostępny na stronie <https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow>

Do 100m na północ

Na północ od inwestycji znajduje się ta sama działka nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja - patrz opisy na początku prospektu). Zgodnie z planem miejscowym z 2023 r. teren inwestycyjny ma przeznaczenie IMN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (patrz sekcja wyżej). W starszych planach miejscowych z 2005, 2016 i 2020 r. (patrz opis w sekcjach wyżej) teren ten był oznaczony jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z UCHWAŁA NR XII/173/2011 RADY GMINY CHELMIEC z dnia 12 września 2011 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Niskowa, który dotyczy działki nr 266 zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki.
<https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec,a.612572,uchwala-nr-xii1732011-rady-gminy-chelmiec-z-dnia-12-wrzesnia-2011-r-w-sprawie-uchwalenia-zmiany-miej.html>
zlokalizowane są tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny KDD – tereny drogi gminnej dojazdowej i dalej za drogą tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Do 100m na wschód

Na wschód od inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. oraz z planem z 2016 r. oraz planem z 2020 r. oraz planem z 2023 r. znajdują się tereny R – tereny rolne (w ramach działki nr 268). Dalej za tym obszarem (działka nr 161) w planie z 2005 r. są tereny R-rolne. Na planie z 2023 r. na podkładzie mapowym widać oznaczenie MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, które zostały wprowadzone w 2013 r. (Uchwała nr XXXII.559.2013 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Biczycze Górne i Niskowa
<https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=559>). Dalej za tym terenem (działka nr 272) na planie z 2022 r. jest obszar 14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzone Uchwałą nr XXXV.907.2022 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec <https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=907>.

Do 100m na południe

Na południe od inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. 2016 r. i na podkładach mapowych w planie z 2020 r. i w planie z 2023 r. znajdują się tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D i dalej tereny oznaczone, jako R – tereny rolne. Na południe znajduje się ta sama działka nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja - patrz opisy na początku prospektu), na której realizowany jest przez nas (ale na inną spółkę) I etap inwestycji – są tam tereny IMN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

Do 100m na zachód

Na zachód od inwestycji na działce nr 266 zgodnie z planem miejscowym z 2005r. są tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Dla tego obszaru była zmiana planu w 2011 r. teren oznaczony jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Uchwała nr XII.173.2011 Rady Gminy Chelmiec z dnia 12 września 2011 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Niskowa (<https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=173>). Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i 2020 r. i 2023 r. znajdują się tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D. Tereny za drogą (działka nr 196) w planie z 2005 r. oznaczone są jako tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i z 2020 r. oznaczone są jako R- tereny rolne. Dla tego terenu dostępny jest też plan z 2018 r. <https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=817>.



Sąddecka Panorama

		gdzie teren za drogą oznaczony jest jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej za tym obszarem w planie z 2005 r. są tereny R – rolne, w planie z 2016 r. oraz z 2020 r. Uchwała nr XX.483.2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=483 również są tereny R. Do 100m na północ Na północ od I etapu inwestycji znajduje się ta sama działka nr 267 (nowy numer działki 811). Zgodnie z tekstem planu miejscowego dla terenu inwestycyjnego 1MN-U ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny - 1,8, minimalny - 0,01. W starszych planach miejscowych z 2005, 2016 i 2020 r. (patrz opis w sekcjach wyżej) teren ten był oznaczony jako MN – plany nie opisują wskaźnika intensywności zabudowy dla tego terenu. Do 100m na wschód Dla terenów rolnych nie określa się intensywności zabudowy. Dalej za tym obszarem (działka nr 161) na planie z 2023 r. na podkładzie mapowym widać oznaczenie MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, które zostały wprowadzone w 2013 r. (Uchwała nr XXXII.559.2013 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Biczycze Górne i Niskowa https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=559). Zgodnie z powyższym planem „3. Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki): 1) maksymalny wskaźnik – 0,5, 2) minimalny wskaźnik – 0,01.” Dalej za tym terenem (działka nr 272) na planie z 2022 r. jest obszar 14MN wprowadzone Uchwałą nr XXXV.907.2022 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=907. Zgodnie z powyższy, planem „3) obowiązuje intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) minimalny wskaźnik – 0,01, b) maksymalny wskaźnik – 0,8”. Wyżej na północ na działce 272 są tereny R-rolne. Do 100m na południe Dla terenów rolnych i terenów dróg publicznych nie określa się intensywności zabudowy. Na południe znajduje się ta sama działka nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja - patrz opisy na początku prospektu), na której realizowany jest przez nas (ale na inną spółkę) I etap inwestycji – są tam tereny 1MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (patrz opis wyżej). Do 100m na zachód Na zachód na działce nr 266 zgodnie z planem miejscowym z 2005r. są tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Dla terenów rolnych nie określa się intensywności zabudowy. Dla tego obszaru była zmiana planu w 2011 r. Uchwała nr XII.173.2011 Rady Gminy Chelmiec z dnia 12 września 2011 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Niskowa https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=173). W powyższym planie dla terenu MN „Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki): a) maksymalny wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 0,5; b) minimalny wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,01.” Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i 2020 r. i w planie z 2023 r. znajdują się tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie z 2023 r. „3. Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki): 1) maksymalny wskaźnik - 0,5, 2) minimalny wskaźnik – 0,01.” Dalej są tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D. Dla terenów dróg nie określa się intensywności zabudowy. Tereny za drogą (działka nr 196) w planie z 2005 r. oznaczone są jako tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i z 2020 r. oznaczone są jako R- tereny rolne. Dla tego terenu dostępny jest też plan z 2018 r. https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=817.
	Maksymalna intensywność zabudowy	



Sądecka Panorama

		gdzie teren za drogą oznaczony jest jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie z 2018 r. „3. Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki): 1) maksymalny wskaźnik - 0,6, 2) minimalny wskaźnik - 0,01.” Dalej za tym obszarem w planie z 2005 r. są tereny R – rolne, w planie z 2016 r. oraz z 2020 r. Uchwała nr XX.483.2020 Rady Gminy Chelmeć z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmeć VI” w Gminie Chelmeć https://sip.chelmec.pl/wykazplanow?plan=483 również są tereny R. Dla terenów rolnych nie określa się intensywności zabudowy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zasady liczenia wskaźnika intensywności zabudowy w ujęciu nadziemnej intensywności zabudowy zostały wprowadzone reformą planistyczną w lipcu 2023 r. (art. 2 pkt 32 dodany przez art. 1 pkt 2 lit. g ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U.2023.1688) zmieniającej nin. ustawę z dniem 24 września 2023 r. Ustawa definiuje, że przez nadziemną intensywność zabudowy „należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na: a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.” W związku z powyższym plany miejscowe uchwalone przed tą datą nie uwzględniają tego pojęcia.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 100m na północ Na północ od I etapu inwestycji znajduje się ta sama działka nr 267 (nowy numer działki 811). Zgodnie z planem miejscowym z 2023 r. w słowniku określono pojęcie „powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków, w obrębie działki budowlanej”. Zgodnie z tekstem planu miejscowego dla terenu inwestycyjnego IMN-U ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 %. Do 100m na wschód Na wschód od I etapu inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005r. oraz z planem z 2016 r. oraz planem z 2020 r. oraz planem z 2023 r. znajdują się tereny R – tereny rolne (w ramach działki nr 268). Dla terenów rolnych nie określa się parametrów zabudowy. Dalej za tym obszarem (działka nr 161) w planie z 2005 r. są tereny R-rolne. Na planie z 2023 r. na podkładzie mapowym widać oznaczenie MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, które zostały wprowadzone w 2013 r. (Uchwała nr XXXII.559.2013 Rady Gminy Chelmeć z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmeć VI” w Gminie Chelmeć – we wsi Biczycze Górne i Niskowa https://sip.chelmec.pl/wykazplanow?plan=559). Zgodnie z powyższym planem „4. W zagospodarowaniu działek obowiązuje zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej; w strefie eksponowanych widokowo stoków i wierzchołków nie mniej niż 35 %. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni działek.” Dalej za tym terenem (działka nr 272) w planie z 2022 r. jest obszar 14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzone Uchwałą nr XXXV.907.2022 Rady Gminy Chelmeć z dnia 16 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmeć https://sip.chelmec.pl/wykazplanow?plan=907. Zgodnie z powyższym planem „2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, w tym nie więcej niż połowa powierzchni zabudowy dla obiektów wolno stojących przeznaczenia dopuszczalnego.” Wyżej na północ na działce 272 są tereny R-rolne. Dla terenów rolnych nie określa się parametrów zabudowy. Do 100m na południe Na południe od I etapu inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. 2016 r. i na podkładach mapowych w planie z 2020 r. i w planie z 2023 r. znajdują się tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D i dalej tereny oznaczone, jako R – tereny rolne. Dla terenów rolnych i terenów dróg nie określa się parametrów zabudowy. Na południe znajduje się ta sama działka nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja - patrz opisy na początku prospektu), na której realizowany jest przez nas (ale na inną spółkę) I etap inwestycji – są tam tereny IMN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (patrz opis wyżej). Do 100m na zachód



Sąddecka Panorama

		Na zachód od I etapu inwestycji na działce nr 266 zgodnie z planem miejscowym z 2005r. są tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Dla tego obszaru była zmiana planu w 2011 r. teren oznaczony jako MN - Uchwała nr XII.173.2011 Rady Gminy Chelmiec z dnia 12 września 2011 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Niskowa (https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=173). Zgodnie z panem z 2011 r. „7. W zagospodarowaniu działek obowiązuje zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60 % powierzchni działki.” Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i 2020 r. i 2023 r. znajdują się tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D. Dla terenów dróg nie określa się parametrów zabudowy. Tereny za drogą (działka nr 196) w planie z 2005 r. oznaczone są jako tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i z 2020 r. oznaczone są jako R- tereny rolne. Dla tego terenu dostępny jest też plan z 2018 r. https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=817, gdzie teren za drogą MN zgodnie z planem „5. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć – 50% powierzchni terenu inwestycji.” Dalej za tym obszarem w planie z 2005 r. są tereny R – rolne, w planie z 2016 r. oraz z 2020 r. Uchwała nr XX.483.2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=483 również są tereny R. Dla terenów rolnych nie określa się parametrów zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 100m na północ Na północ od I etapu inwestycji znajduje się ta sama działka nr 267 (nowy numer działki 811). Zgodnie z tekstem planu miejscowego z 2023 r. dla terenu inwestycyjnego 1MN-U ustala się ustala się maksymalną wysokość: 1) budynków mieszkalnych -12 m. z zastrzeżeniem punktu 2, 2) budynków mieszkalnych na terenie 2MN -10 m., 3) budynków usługowych -14 m., 4) pozostałych budynków-8 m., 5) obiektów nie będących budynkami -6 m. z zastrzeżeniem punktu 6, 6) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej 15 m. W starszych planach miejscowych z 2005, 2016 i 2020 r. (patrz opis w sekcjach wyżej) teren ten był oznaczony jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan z 2020 r. nie porusza aspektów dotyczących wysokości zabudowy. Plan z 2016 r. „Ustala się dwie kondygnacje nadziemne liczone od poziomu parteru (poziom ±0,00), w tym jedna w poddaszu (nie dotyczy planu nr 2 w Kunowie). Poziom parteru nie może przekroczyć 1,50 m. nad średnim poziomem terenu. Wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m od poziomu parteru.” Wysokość altan nie może przekroczyć 4,5 m. natomiast wysokość wiat maksymalnie 6,0m.” Do 100m na wschód Na wschód od I etapu inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. oraz z planem z 2016 r. oraz planem z 2020 r. oraz planem z 2023 r. znajdują się tereny R – tereny rolne (w ramach działki nr 268). Dla terenów rolnych nie ustala się parametrów zabudowy. Dalej za tym obszarem (działka nr 161) w planie z 2005 r. są tereny R-rolne. Na planie z 2023 r. na podkładzie mapowym widać oznaczenie MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, które zostały wprowadzone w 2013 r. (Uchwała nr XXXII.559.2013 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Biczycze Górne i Niskowa https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=559). Zgodnie z planem z 2013 r. „Maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne liczone od poziomu parteru (poziom ±0,00), w tym jedna w poddaszu. Poziom parteru nie może przekroczyć 1,50 m nad średnim poziomem terenu lub 0,60 m od poziomu terenu od strony stoku. Wysokość obiektów nie może przekroczyć 10 m od poziomu parteru. Dla terenu położonego w strefie eksponowanych widokowo stoków i wierzchołcin wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m. 2. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30 do 45 stopni; wysokość obiektów nie może przekroczyć 8,0 m. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych. Wysokość altan nie może przekroczyć 4,5 m. natomiast wysokość wiat maksymalnie 6,0m. od średniego poziomu terenu.”



Sądecka Panorama

	Dalej za tym terenem (działka nr 272) na planie z 2022 r. jest obszar 14MN wprowadzony Uchwałą nr XXXV.907.2022 Rady Gminy Chelmeć z dnia 16 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmeć https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=907. Wyżej na północ na działce 272 są tereny R-rolne. Dla terenów rolnych nie ustala się parametrów zabudowy. Do 100m na południe Na południe od I etapu inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. 2016 r. i na podkładach mapowych w planie z 2020 r. i w planie z 2023 r. znajdują się tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D i dalej tereny oznaczone, jako R – tereny rolne. Dla terenów rolnych i terenów dróg nie ustala się parametrów zabudowy. Na południe znajduje się ta sama działka nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja - patrz opisy na początku prospektu), na której realizowany jest przez nas (ale na inną spółkę) I etap inwestycji – są tam tereny IMN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (patrz opis wyżej). Do 100m na zachód Na zachód od I etapu inwestycji na działce nr 266 zgodnie z planem miejscowym z 2005r. są tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Dla tego obszaru była zmiana planu w 2011 r. teren oznaczony jako MN - Uchwała nr XII.173.2011 Rady Gminy Chelmeć z dnia 12 września 2011 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmeć VI” w Gminie Chelmeć – we wsi Niskowa (https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=173). Zgodnie z planem z 2011 r. „Maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne liczone od poziomu parteru (poziom $\pm 0,00$), w tym jedna w poddaszu. Poziom parteru nie może przekroczyć 1,50 m nad średnim poziomem terenu lub 0,60 m od poziomu terenu od strony stoku. Wysokość obiektów nie może przekroczyć 10 m od poziomu parteru. Dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30 do 45 stopni; wysokość obiektów nie może przekroczyć 8,0 m nad średnim poziomem terenu. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych.” Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i 2020 r. i 2023 r. znajdują się tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D. Dla terenów dróg nie ustala się parametrów zabudowy. Tereny za drogą (działka nr 196) w planie z 2005 r. oznaczone są jako tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i z 2020 r. oznaczone są jako R- tereny rolne. Dla tego terenu dostępny jest też plan z 2018 r. https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=817, gdzie teren za drogą oznaczony jest jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z planem z 2018 r. „Maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne liczone od poziomu parteru (poziom $\pm 0,00$), w tym jedna w poddaszu. Poziom parteru nie może przekroczyć 1,50 m. nad średnim poziomem terenu. Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 11,5 m. 2. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30 do 45 stopni; wysokość obiektów nie może przekroczyć 8,0 m. . Wysokość altan nie może przekroczyć 4,5 m. natomiast wysokość wiat maksymalnie 6,0 m. od średniego poziomu terenu.” Dalej za tym obszarem w planie z 2005 r. są tereny R – rolne, w planie z 2016 r. oraz z 2020 r. Uchwała nr XX.483.2020 Rady Gminy Chelmeć z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmeć VI” w Gminie Chelmeć https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=483 również są tereny R. Dla terenów rolnych nie ustala się parametrów zabudowy.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Do 100m na północ Na północ od I etapu inwestycji znajduje się ta sama działka nr 267 (nowy numer działki 811). Zgodnie z planem miejscowym z 2023 r. teren inwestycyjny ma przeznaczenie IMN-U. Zgodnie z tekstem planu miejscowego z 2023 r. dla terenu inwestycyjnego IMN-U ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30 %. W starszych planach miejscowych z 2005, 2016 i 2020 r. (patrz opis w sekcjach wyżej) teren ten był oznaczony jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie z 2005 r. „Na działkach budowlanych o podstawowej funkcji mieszkaniowej oraz podstawowej funkcji usługowej obowiązuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej z zielenią niską i



	drzewiasto – krzewiastą, z doбором gatunków poprawiających retencyjność, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.” W planie z 2016 r. „4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji - 30 %.” Plan z 2020 r. nie porusza tego wskaźnika. Do 100m na wschód Na wschód od I etapu inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. oraz z planem z 2016 r. oraz planem z 2020 r. oraz planem z 2023 r. znajdują się tereny R – tereny rolne (w ramach działki nr 268). Dla terenów rolnych nie określa się parametrów zabudowy. Dalej za tym obszarem (działka nr 161) w planie z 2005 r. są tereny R-rolne. Na planie z 2023 r. na podkładzie mapowym widać oznaczenie MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, które zostały wprowadzone w 2013 r. (Uchwała nr XXXII.559.2013 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Biczycze Górne i Niskowa https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=559). Zgodnie z planem z 213 r. „4. W zagospodarowaniu działek obowiązuje zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej; w strefie eksponowanych widokowo stoków i wierzchowin nie mniej niż 35 %. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działek.” Dalej za tym terenem (działka nr 272) na planie z 2022 r. jest obszar 14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzone Uchwałą nr XXXV.907.2022 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=907. Zgodnie z planem z 2022 r. dla terenu 14 MN 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %.” Wyżej na północ na działce 272 są tereny R-rolne. Dla terenów rolnych nie określa się parametrów zabudowy. Do 100m na południe Na południe od I etapu inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. 2016 r. i na podkładach mapowych w planie z 2020 r. i w planie z 2023 r. znajdują się tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D i dalej tereny oznaczone, jako R – tereny rolne. Dla terenów rolnych i terenów dróg nie określa się parametrów zabudowy. Na południe znajduje się ta sama działka nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja - patrz opisy na początku prospektu), na której realizowany jest przez nas (ale na inną spółkę) I etap inwestycji – są tam tereny 1MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (patrz opis wyżej). Do 100m na zachód Na zachód od I etapu inwestycji na działce nr 266 zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. są tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Dla tego obszaru była zmiana planu w 2011 r. teren oznaczony jako MN - Uchwała nr XII.173.2011 Rady Gminy Chmielec z dnia 12 września 2011 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Niskowa (https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=173). Zgodnie z planem z 2011 r. „7. W zagospodarowaniu działek obowiązuje zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60 % powierzchni działki.” Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i 2020 r. i 2023 r. znajdują się tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dalej są tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D. Dla terenów dróg nie określa się parametrów zabudowy. Tereny za drogą (działka nr 196) w planie z 2005 r. oznaczone są jako tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i z 2020 r. oznaczone są jako R- tereny rolne. Dla tego terenu dostępny jest też plan z 2018 r. https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=817, gdzie teren za drogą oznaczony jest jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z planem z 2018 r. „4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji - 30 %.” Dalej za tym obszarem w planie z 2005 r. są tereny R – rolne, w planie z 2016 r. oraz z 2020 r. Uchwała nr XX.483.2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
--	---



Sądecka Panorama

		„Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=483 również są tereny R. Dla terenów rolnych nie określa się parametrów zabudowy.
Minimalna liczba miejsc do parkowania		Do 100m na północ Na północ od I etapu inwestycji znajduje się ta sama działka nr 267 (nowy numer działki 811). Zgodnie z planem miejscowym z 2023 r. teren inwestycyjny dla terenu 1MN-U „4.W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych stanowisk postojowych (w tym w garażach) w ilości nie mniejszej niż: 1) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny. 2) 1 stanowisko na 40 m2 powierzchni użytkowej w usługach (do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni pomieszczeń socjalnych i technicznych). 3) 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla prowadzonej działalności gospodarczej.” W starszych planach miejscowych z 2005, 2016 i 2020 r. teren ten był oznaczony jako MN. Zgodnie z planem z 2005 r. „Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych (poza miejscami w garażach): - (uchylony). - hotele, motele, pensjonaty - 6 miejsc na 10 miejsc noclegowych, - sklepy - 2,5 miejsca na każde 100 m2 powierzchni sprzedażowej, - obiekty gastronomiczne - 2,4 miejsca na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, - biura, urzędy - 3 miejsca na 100 m2 powierzchni użytkowej, - obiekty sakralne - 12 miejsc na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, - szkoły - 2,0 miejsca na każde pomieszczenie do nauki, - przemysł, rzemiosło - 2 miejsca na 10 zatrudnionych, - usługi - 3 miejsca na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, - warsztaty samochodowe - 4 miejsca na 1 stanowisko naprawcze, - stacje paliw - 2 miejsca na 1 dystrybutor, 8 miejsc na obiekt handlowy przy stacji, 2 miejsca na myjnię, - cmentarze - 4 miejsca na każde 1000 m2 powierzchni cmentarza. Wyliczone na podstawie w/w wskaźników ułamkowe ilości miejsc parkingowych dla konkretnego obiektu należy zaokrąglić w górę do liczby całej.” W planie z 2016 r. „13. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w tym w garażu.” Plan z 2020 r. nie porusza kwestii miejsc postojowych. Do 100m na wschód Na wschód od I etapu inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005r. oraz z planem z 2016 r. oraz planem z 2020 r. oraz planem z 2023 r. znajdują się tereny R – tereny rolne (w ramach działki nr 268). Dla terenów rolnych nie określa się parametrów miejsc postojowych. Dalej za tym obszarem (działka nr 161) w planie z 2005 r. są tereny R-rolne. Na planie z 2023 r. na podkładzie mapowym widać oznaczenie MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, które zostały wprowadzone w 2013 r. (Uchwała nr XXXII.559.2013 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Biczycze Górne i Niskowa https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=559). W planie z 2013 r. „13. Obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub garaż.” Dalej za tym terenem (działka nr 272) na planie z 2022 r. jest obszar 14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzone Uchwałą nr XXXV.907.2022 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=907. Zgodnie z planem z 2022 r. „5) obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż: a) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, z dopuszczeniem jako miejsca do parkowania stanowiska w garażu, b) 1 stanowisko postojowe na 2 lokale mieszkalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej w formie szeregowej lub grupowej, z dopuszczeniem jako miejsca do parkowania stanowiska w garażu, c) 1 stanowisko postojowe na 50 m2 powierzchni użytkowej (bez magazynów) dla zabudowy usługowej, d) 1 stanowisko postojowe na 50 m2 powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych, e) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w obiektach na terenach o symbolach 1U/P i 2U/P”. Wyżej na północ na działce 272 są tereny R-rolne. Dla terenów rolnych nie określa się parametrów miejsc postojowych.



Sądcecka Panorama

		Do 100m na południe Na południe od I etapu inwestycji zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. 2016 r. i na podkładach mapowych w planie z 2020 r. i w planie z 2023 r. znajdują się tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D i dalej tereny oznaczone, jako R – tereny rolne. Dla terenów dróg i terenów rolnych nie określa się parametrów miejsc postojowych. Na południe znajduje się ta sama działka nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja - patrz opisy na początku prospektu), na której realizowany jest przez nas (ale na inną spółkę) I etap inwestycji – są tam tereny IMN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (patrz opis wyżej). Do 100m na zachód Na zachód od I etapu inwestycji na działce nr 266 zgodnie z planem miejscowym z 2005r. są tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Dla tego obszaru była zmiana planu w 2011 r. teren oznaczony jako MN - Uchwała nr XII.173.2011 Rady Gminy Chelmiec z dnia 12 września 2011 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec – we wsi Niskowa (https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=173). Plan z 2011 r. nie porusza aspektów dotyczących miejsc postojowych. Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i 2020 r. i 2023 r. znajdują się tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z planem z 2005 r. „Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych (poza miejscami w garażach): - (uchylony). - hotele, motele, pensjonaty - 6 miejsc na 10 miejsc noclegowych, - sklepy - 2,5 miejsca na każde 100 m2 powierzchni sprzedażowej, - obiekty gastronomiczne - 2,4 miejsca na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, - biura, urzędy - 3 miejsca na 100 m2 powierzchni użytkowej, - obiekty sakralne - 12 miejsc na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, - szkoły - 2,0 miejsca na każde pomieszczenie do nauki, - przemysł, rzemiosło - 2 miejsca na 10 zatrudnionych, - usługi - 3 miejsca na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, - warsztaty samochodowe - 4 miejsca na 1 stanowisko naprawcze, - stacje paliw - 2 miejsca na 1 dystrybutor, 8 miejsc na obiekt handlowy przy stacji, 2 miejsca na myjnię, - cmentarze - 4 miejsca na każde 1000 m2 powierzchni cmentarza. Wyliczone na podstawie w/w wskaźników ułamek ilości miejsc parkingowych dla konkretnego obiektu należy zaokrąglić w górę do liczby całości. Dalej są tereny KDD – tereny drogi publicznej klasy D. Dla terenów dróg nie określa się parametrów miejsc postojowych. Tereny za drogą (działka nr 196) w planie z 2005 r. oznaczone są jako tereny rolne (odmienny szraf od pozostałych terenów oznaczonych jako R). Na podkładzie mapowym w planie z 2016 r. i z 2020 r. oznaczone są jako R- tereny rolne. Dla tego terenu dostępny jest też plan z 2018 r. https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=817, gdzie teren za drogą oznaczony jest jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z planem z 2018 r. „12. Dla obsługi funkcji obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie (w tym w garażu).” Dalej za tym obszarem w planie z 2005 r. są tereny R – rolne, w planie z 2016 r. oraz z 2020 r. Uchwała nr XX.483.2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=483 również są tereny R. Dla terenów rolnych nie określa się parametrów miejsc postojowych.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku planu miejscowego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - Nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu - Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy

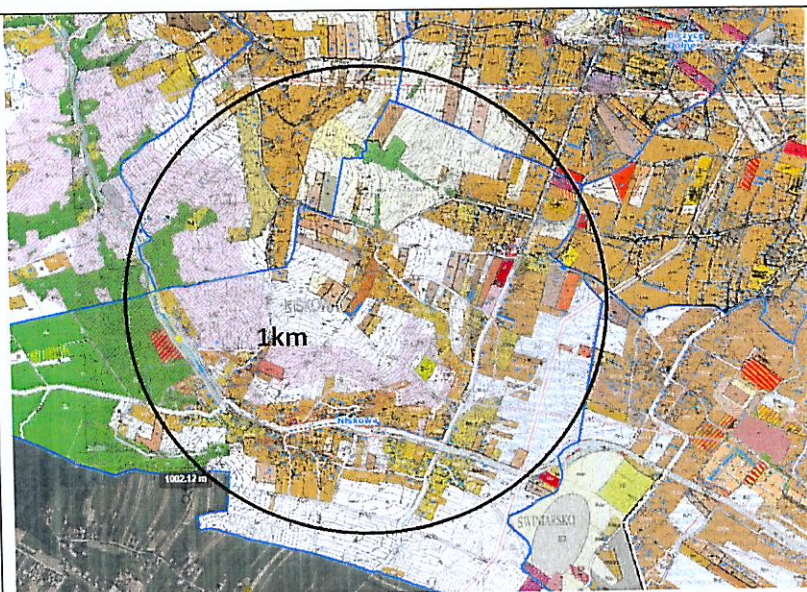


Sąddecka Panorama

zagospodarowania przestrzennego	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Rodzaje inwestycji, które mogą być realizowane muszą być zgodne z planami miejscowymi. W związku z powyższym w pierwszej kolejności opisane zostało przeznaczenie terenów, jak poniżej:



zadaniem inwestycyjnym⁶,
zawarte w:



Ryc. Plany miejscowe w odległości do 1km od inwestycji. Dane sip.chelmec.pl

Na BI Gminy Chelmec <https://bip.malopolska.pl/ugchelmec.m.451047.2025.html> widnieją ogłoszenia ws. rozpoczęcia konsultacji społecznych do zmian planów miejscowych i dotyczą one terenu do 1km od inwestycji. W związku z tym przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania na tym obszarze w przyszłości mogą ulec zmianie.

Do 1km na północ

Do 1km na północ w planach miejscowych w systemie sip.chelmec.pl znajdują się tereny MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny R-rolne, 2Rp- grunty rolne, tereny B1MM – tereny osiedleńcze dla realizacji różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła, Ls – tereny leśne. Niektóre z terenów oznaczono jako zagrożone osuwiskami mas ziemnych (patrz odrębna sekcja).

Ok. 600 m na północ od 1 Etapu inwestycji znajduje się obszar UTS - Tereny usług, turystyki i sportu.

Ok. 830 m na północ znajduje się linia energetyczna 110 kW. Linia przebiega w relacji wschód-zachód. Zgodnie z Uchwałą nr III.28.2018 Rady Gminy Chelmec z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chelmec II w Gminie Chelmec tereny WN-EE - oznaczające istniejące napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia wraz ze strefą bezpieczeństwa, dla których mają zastosowanie szczególne warunki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych. (<https://sip.chelmec.pl/wykazplanow?plan=+III.28.2018>).

Ok. 470m na północny-zachód znajdują się tereny B2M/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednogodzinnej i letniskowej. Uchwała Nr XXXVII.285.2001 Rady Gminy Chelmec z dnia 7 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Chelmec II" w Gminie Chelmec <https://sip.chelmec.pl/wykazplanow?plan=285>

Do 1km na północny-zachód

Na północny-zachód znajdują się tereny R-rolne, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny B2M/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednogodzinnej i letniskowej, tereny B1MM – tereny osiedleńcze dla realizacji różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła.

Ok. 700m na północny-zachód znajdują się tereny rolne o wybitnym znaczeniu ekologicznym i krajobrazowym, w tym korytarze ekologiczne.

Ok. 720m na północny-zachód znajduje się farma drobiu, co może powodować nieprzyjemne zapachy.

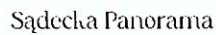
Do 1km na zachód

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.

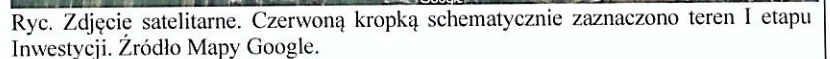


Sądecka Panorama

	Do 1km na zachód znajdują się tereny R- rolne, MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przed i za rzeką znajdują się również liczne tereny RM/O, gdzie RM - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, o-tereny podwyższonego ryzyka budowlanego zagrożone osuwaniem mas ziemnych. Ok. 300m na zachód zaczynają się duże tereny podwyższonego ryzyka budowlanego zagrożone osuwaniem mas ziemnych. Ok. 780m na wschód przepływa rzeka. Są tam oznaczone obszary zagrożenia powodzią (patrz odrębne sekcje). Wzdłuż rzeki są też oznaczone ciągi ekologiczne. Za rzeką i we fragmencie przed rzeką zlokalizowane są duże obszary ZL – tereny leśne. Za rzeką ok 820m od granicy działki znajduje się teren US- tereny usług sportu i rekreacji. Ok. 600m na południowy zachód przy drodze i rzece jest mały teren U – tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem mieszkalnictwa. Ok. 360m na zachód znajduje się w planie sieć wodociągowa do utrzymania i rozbudowy. Ok. 670 m na zachód przebiega k-2 – główne przewody kanalizacji sanitarnej do realizacji. Do 1km na południe Do 1km na południe znajdują się tereny R- rolne, MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ok 120m na południe od działki są liczne tereny podwyższonego ryzyka budowlanego zagrożone osuwaniem mas ziemnych – zlokalizowane na terenach rolnych. Ok 560 m na południe przepływa rzeka. Ok. 410m na południe znajduje się w planie sieć wodociągowa do utrzymania i rozbudowy. Ok. 270m na południe przebiega E2 - istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kv wraz ze stacjami transformatorowymi i strefami ochronnymi do utrzymania, remontów i przebudowy. Ok. 430 m na południe przebiega k-2 – główne przewody kanalizacji sanitarnej do realizacji. Do 1km na południowy - wschód Do 1km na południowy-wschód znajdują się tereny R- rolne (w tym tereny rolne na osuwiskach R/o), MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny dróg, RM - i RM/o, gdzie RM to tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, a o to tereny podwyższonego ryzyka budowlanego zagrożone osuwaniem mas ziemnych. Ok. 320m na południowy-wschód zlokalizowany jest cmentarz ze strefami ochrony sanitarnej do 150m. Ok. 650m na południowy-wschód znajduje się teren UO – tereny usług oświaty. Ok. 670m i dalej na południowy – wschód znajdują się liczne strefy ochrony eksponowanych widokowo stoków i wierzchowin. Zaraz za granicą 1km na południowy-wschód od terenu inwestycji zaczyna się obszerny teren E3 – rejon projektowanej stacji 110/15/0,4 kV w Świniarsku. Szczegóły w uchwale Nr IX/68/2007 Rady Gminy Chelmiec z dnia 30 maja 2007 r. https://sip.chelmiec.pl/wykazplanow?plan=68 Do 1km na wschód Do 1km na wschód od granic 1 etapu inwestycji znajdują się tereny MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny R – tereny rolne, RM - i RM/o, gdzie RM to tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, a o to tereny podwyższonego ryzyka budowlanego zagrożone osuwaniem mas ziemnych. Ok. 230m i dalej na wschód znajdują się liczne strefy ochrony eksponowanych widokowo stoków i wierzchowin. Ok. 230m na wschód znajduje się w planie sieć wodociągowa do utrzymania i rozbudowy. Ok. 800m na wschód znajduje się E1 istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna 110kv wraz ze strefami ochronnymi do utrzymania i remontów. Linia biegnie w relacji północ-południe. Ok. 750 m na wschód są tereny U – tereny usług. Do 1km na północny - wschód Do 1km na północny-wschód przeważają tereny R- rolne i tereny A2RP – tereny rolne podlegające ochronie przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze w tym w tym tereny w strefach ochronnych linii energetycznych oraz strefach sanitarnych cmentarzy. Są
--	---



Ok. 470 m na północny – wschód znajduje się straż pożarna, co będzie generować hałas ze względu na syreny.



Map showing the area around Niskowa, with a 1km radius circle centered on the village. The map includes labels for various locations such as Krasne, Biczycze, and Niskowa. A scale bar indicates 1km.

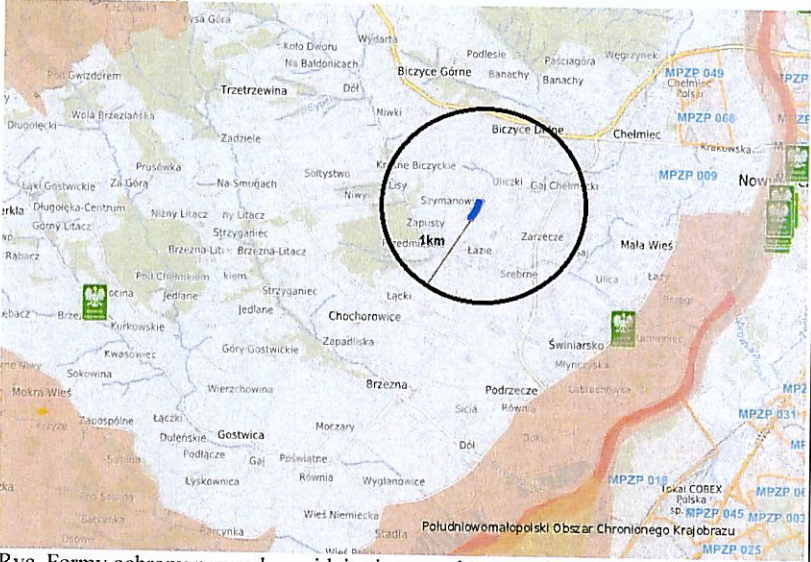
Ryc. Wydane pozwolenia na budowę na podstawie danych GUNB

Najnowsze pozwolenia na budowę wydane w obrębie do 1km od terenu inwestycji to:

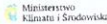
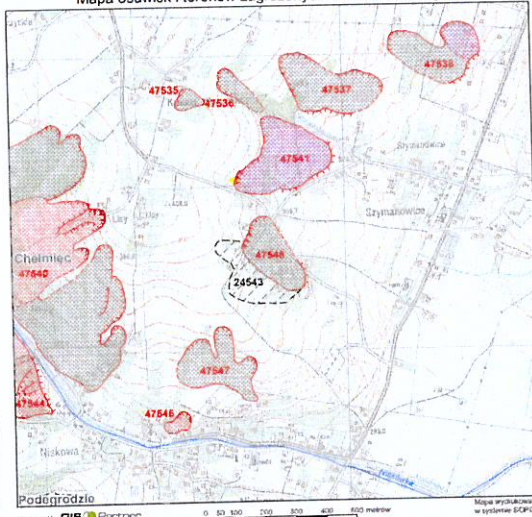
- Liczne pozwolenia na budowę budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą



Sąddecka Panorama

	• Budowa budynków garażowych z instalacjami • Liczne pozwolenia na budowę instalacji gazowych do budynków mieszkalnych • Budowa sieci gazowej z przyłączem – lokalizacja bezpośrednio przy północnej granicy działki 267 (dzisiaj jest inna numeracja) – numer pozwolenia 3182/2022 BUD.6743.3182.2022 • Ok. 180m na północ - budowa sieci gazowej z przyłączem – numer pozwolenia 1088/2021 BUD.6743.1088.2021 • Ok. 160m na północny-wschód - rozbudowa istniejącego/istniejących obiektów budowlanych – numer pozwolenia 3018/2021 BUD.6743.3018.2021 • Ok. 430m na północny-wschód - rozbudowa wodociągu rozdzielczego wraz z budową przyłącza – numer pozwolenia 3017/2021 BUD.6743.3017.2021 • Ok. 530 m na wschód - budowa sieci gazowej z przyłączem – wzdłuż drogi – numer pozwolenia 3182/2022 BUD.6743.3182.2022 • Ok. 550m na wschód - Budowa masztu flagowego, numer pozwolenia 1889/2022 BUD.6740.1889.2022 • Ok. 420m na południe i ok 550m na południowy-wschód - budowa sieci gazowej z przyłączem – numer pozwolenia 3182/2022 BUD.6743.3182.2022 • Ok. 980m na południe - rozbudowa sieci wodociągowej na wielu działkach – pozwolenie na budowę 243/2021 BUD.6743.243.2021 • Ok. 750 m na północ - budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną – numer pozwolenia 2064/2022 BUD.6740.2064.2022 • Ok. 950m na południowy – wschód - budowa gazociągu średniego ciśnienia – numer pozwolenia WI-II.7840.14.4.2023
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy - na terenie do 1km od inwestycji wszystkie tereny pokryte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Na terenie do 1km od inwestycji nie ma form ochrony przyrody. Otulina Popradzkiego Parku Krajobrazowego znajduje się ok. 2,5km na południowy-wschód od terenu inwestycji. Pomniki przyrody również znajdują się daleko poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.  Ryc. Formy ochrony przyrody znajdują się poza obszarem do 1km od granic inwestycji. Dane GIOŚ polska.e-mapa.net



		Na BIP https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec widnieje lista wydanych obwieszczeń w sprawie wydanych decyzji środowiskowych z 2024 r. i 2023 r. i 2022 r., ale żadna nie dotyczy inwestycji realizowanych na analizowanym obszarze do 1km wokół inwestycji. Najbliżej zlokalizowana inwestycja realizowana w oparciu o decyzję środowiskową znajduje się ok. 1,4km na południe od granic terenu inwestycji i dotyczy budynku magazynowego z częścią biurowo-socjalną. https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2121084.decyzja-o-zmianie-decyzji-ostatecznej-z-dnia-17-maja-2021r-znak-wbg622032021-o-srodowiskowych-uwarun.html Na stronie GDDKiA widnieje inwestycja w przygotowaniu DK75 odcinek II: od Brzeska do Nowego Sącza. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest w trakcie procedowania (https://www.gov.pl/web/gddkia/dk75-odcinek-ii-od-brzeska-na-wlaczeniu-do-dk-75-do-nowego-sacza). Inwestycja zlokalizowana za rzeką Dunajec – poza obszarem 1km od inwestycji. Patrz opis w sekcji dotyczącej inwestycji drogowych.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania		Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami 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, albo z analizy porównawczej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla <u>oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.</u>” Obwieszczenia w zakresie poszczególnych inwestycji opisano w poszczególnych sekcjach prospektu. Na terenie gminy z wyżej wymienionych realizowane są inwestycje gazowe, drogowe.
miejsowych planach odbudowy		MPO to dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zgodnie z danymi SOPO pgi.gov.pl część południowa działki nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja) to etap I inwestycji – znajduje się na terenie oznaczonym numerem 24543 – tereny zagrożone ruchami masowymi. część północna działki nr 267 (dzisiaj jest inna numeracja – patrz informacje na początku prospektu) to etap II inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym numerem 47548 – tereny nieaktywne, osuwiska poniżej 5 arów. Granica osuwiska jest przypuszczalna. Od zachodniej strony oznaczono granice osuwiska jako wysoką 6-10m.    Mapa osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi  Legenda Aktywność osuwisk Osuwiska (< 5 arów) Stopień aktywności aktywne ciągłe aktywne okresowe nieaktywne Osuwiska (> 5 arów) Stopień aktywności aktywne ciągłe aktywne okresowe nieaktywne Tereny zagrożone ruchami masowymi numer identyfikacyjny osuwiska numer identyfikacyjny terenu zagrożonego ruchami masowymi Granice osuwisk Typ granicy granica pewna granica przypuszczalna Pozostałe elementy rzeźby wewnątrzosiwiskowej Skarpki główne, ściany obrywów, rowy osuwiskowe i progi wewnątrzosiwiskowe Wysokość kory: Stan zachowania formy niższe do 3 m, wyraźna średnia 3-6 m, wyraźna wysokie 6-10 m, wyraźna bardzo wysokie ponad 10 m, wyraźna niższe do 3 m, słabo zachowana średnia 3-6 m, słabo zachowana wysokie 6-10 m, słabo zachowana bardzo wysokie ponad 10 m, słabo zachowana Typ obiektu Ciepła osuwiska i akumulacyjne progi wewnątrzosiwiskowe Szczeliny Zagłębienia wewnątrzosiwiskowe Rampy i blokowiska Przejawy wód powierzchniowych i podziemnych zbiorniki wód powierzchniowych podmokłość (miska), ewakuacja zbiorniki zdroje Granice administracyjne Gminy Powiaty Województwa Hydrografia Jeziora Rzeki Ryc. Dane SOPO pgi.gov.pl

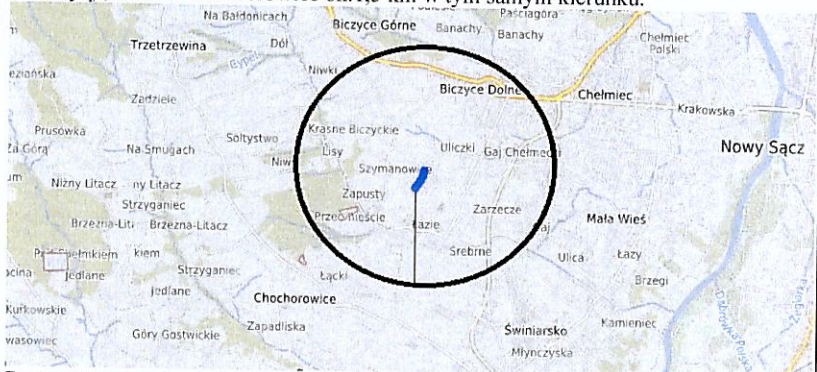


Sąddecka Panorama



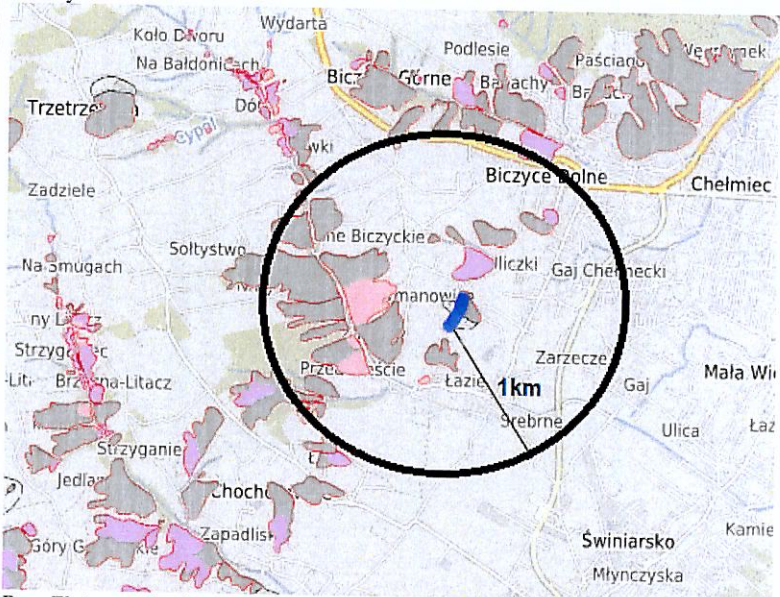
Ryc. Widok z osuwiska po północnej stronie terenu działki 267 (dzisiaj jest inna numeracja). Dane Street View

Zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej (SOP) pgi.gov.pl granica złóż Niskowa zlokalizowana jest ok. 680m na południowy-zachód od granicy inwestycji, a złożo Chochorowice ok. 1,5 km w tym samym kierunku.



Ryc. Złoża w odległości do 1km od terenu inwestycji. Dane geologiczne polska.2-mapa.net

Tereny górnicze i obszar górniczy Kleczany znajdują się ok. 4,8km na północ od granicy inwestycji; obszar górniczy Dąbrowa – 6km na północ od granicy inwestycji, obszar górniczy Stary Sącz-Moszczenica – ok. 4,5 km na południe od granicy inwestycji. Na obszarze do 1km występują osuwiska aktywne ciągłe, aktywne okresowo i nieaktywne.

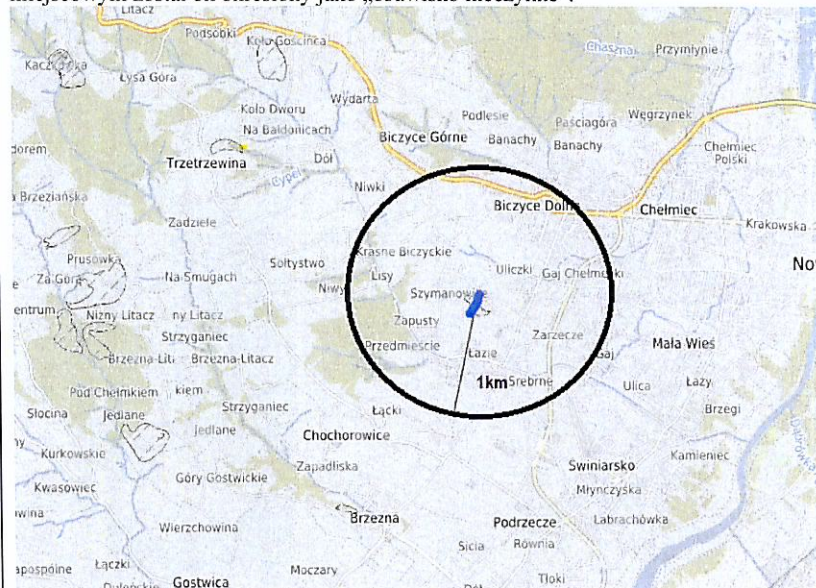


Ryc. Złoża w odległości do 1km od terenu inwestycji. Dane SOP pgi.gov.pl



Sąddecka Panorama

Na obszarze inwestycji znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi. W planie miejscowym został on określony jako „osuwisko nieczynne”.



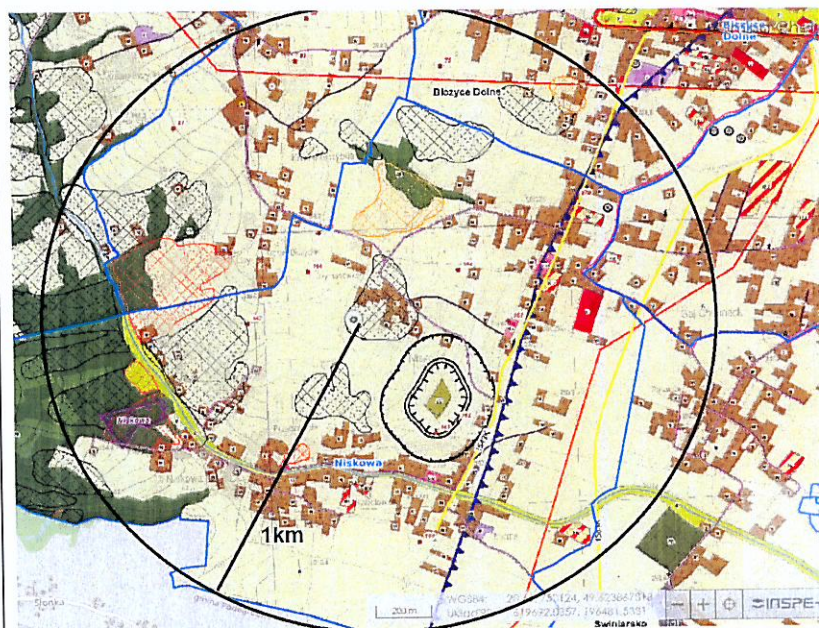
Ryc. Teren zagrożony ruchami masowymi. Dane sip.chelmiec.pl

BIP

nowosądecki

(https://bip.nowosadecki.pl/ochrona_srodowiska/rejestr_terenow_zagrozonych_ruch/)

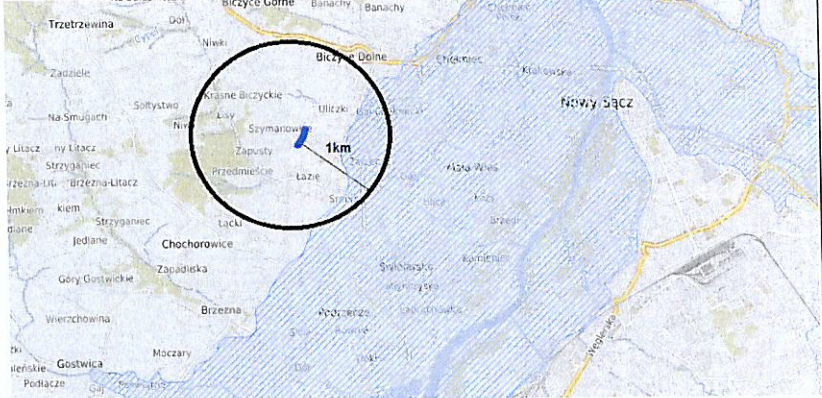
prowadzi rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których występują te ruchy.



Ryc. Fragment Studium (uwarunkowania) w obszarze do ok. 1km wokół inwestycji. Dane sip.chelmiec.pl

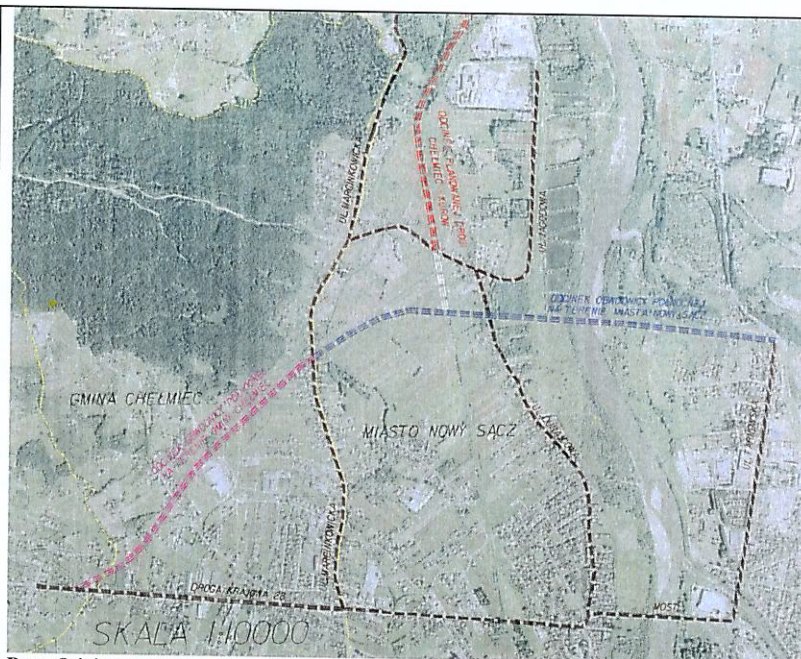


Sąddecka Panorama

		 Ryc. Obszary zagrożone podtopieniami w odległości do 1km od inwestycji. Dane geologiczne polska.e-mapa.net Plan miejscowy z 2016 r. na ryc. 4 dla działki 344 zlokalizowanej ok. 750m na północny-wschód od granic inwestycji określa tereny podmokłe. Realizacja budynków musi być poprzedzona wykonaniem opinii geologicznej, ustalającej warunki posadowienia oraz sposób zabezpieczenia i izolacji budynków przed przedostawaniem się wód gruntowych. Realizacja zabudowy nie może zmieniać stosunków wodnych na terenach sąsiednich.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	Na BIP https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec widnieje decyzja środowiskowa dotycząca budowy obwodnicy Chelmcza i Nowego Sącza w ciągu drogi krajowej nr 28 Zator – zrealizowana. https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.m.295377.budowa-obwodnicy-chelmcza-i-nowego-sacza-w-ciagu-drogi-krajowej-nr-28-zator.html. Na stronie Ministerstwa Rozwoju i Transportu https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/obwieszczenie-ws-budowy-obwodnicy-chelmcza-w-ciagu-drogi-krajowej-nr-28-na-odcinku-od-km-lokalnego-001345-w-km-rzeczywistym-131948-drogi-krajowej-nr-28-do-km-141909-km-lokalny-drogi-krajowej-nr-28-dlugosci-140564-m-w-województwie-malopolskim-powiecie-nowosadeckim-gminie-chelmiec a także na stronie https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2603706.obwieszczenie-ministra-rozwoju-i-technologie-dli-ix7621402023sc.html widnieją obwieszczenia z dnia 27.01.2025 r. ws. budowy obwodnicy Chelmcza w ciągu drogi krajowej nr 28. Zgodnie z planem postępowań o udzielenie zamówień publicznych na rok 2025 r., który dostępny jest na BIP Gminy Chelmiec widnieje informacja o przedmiocie zamówienia na I kwartał 2025 r. na Koncepcję przebiegu budowy obwodnicy Kurów – Chelmiec wraz z mostem przez Dunajec oraz ścieżką rowerową https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.m.451664.2025.html



Sąddecka Panorama



Ryc. Odcinek obwodnicy północnej na terenie Gminy Chelmeć.

Na stronie GDDKiA <https://www.gov.pl/web/gddkia/dk28-obwodnica-nowego-sacza-i-chelmca> na mapie budowy dróg widnieje DK28 obwodnica Chelmca i Nowego Sącza – jest to droga oddana do użytkowania od 18.09.2023r. Powyższa inwestycja wpływa na teren do 1km poprzez hałas. Zgodnie z analizą porcelacyjną z 18.03.2025 r. granica kwalifikacji akustycznej 400m została schematycznie określona na mapie i znajduje się ona ok. 1-1,2km na północ od terenu inwestycji <https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.m.459781.2025.html>

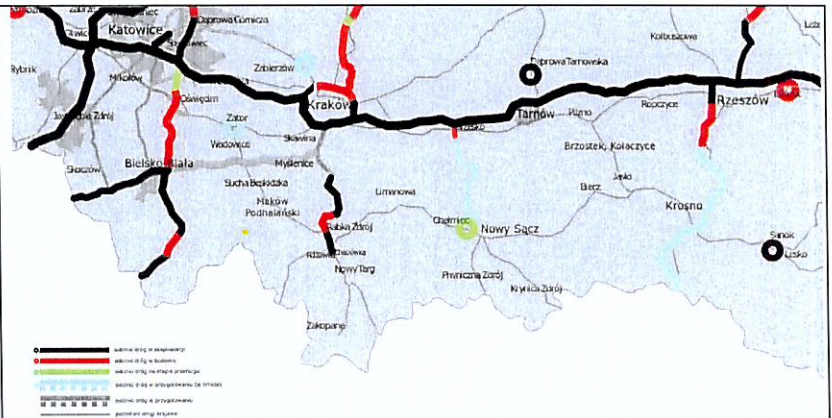
Na stronie GDDKiA widnieje inwestycja w przygotowaniu DK75 odcinek II: od Brzeska do Nowego Sącza. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest w trakcie procedowania (<https://www.gov.pl/web/gddkia/dk75-odcinek-ii-od-brzeska-na-wlaczniu-do-dk-75-do-nowego-sacza>). Inwestycja zlokalizowana za rzeką Dunajec – poza obszarem 1km od inwestycji.

Na BIP Gminy <https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2614829.obwieszczenie-wojewody-malopolskiego-wi-vi78201172024ef.html> widnieje obwieszczenie wojewody małopolskiego z informacją, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne, w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, pn.: „Budowa nowej drogi wojewódzkiej nr 969 klasy „G” pomiędzy drogą powiatową nr 1583K a drogą krajową nr 87 na terenie gminy Chelmeć, Podegrodzie i miasta Nowy Sącz wraz z rozbudową drogi krajowej nr 87 na terenie miasta Nowy Sącz wraz z niezbędną infrastrukturą w ramach zadania: „Budowa połączenia DK 87 z DW 969 w Nowym Sączu wraz z budową mostu na rz. Dunajec” Inwestycja zlokalizowana poza obszarem 1km od inwestycji.

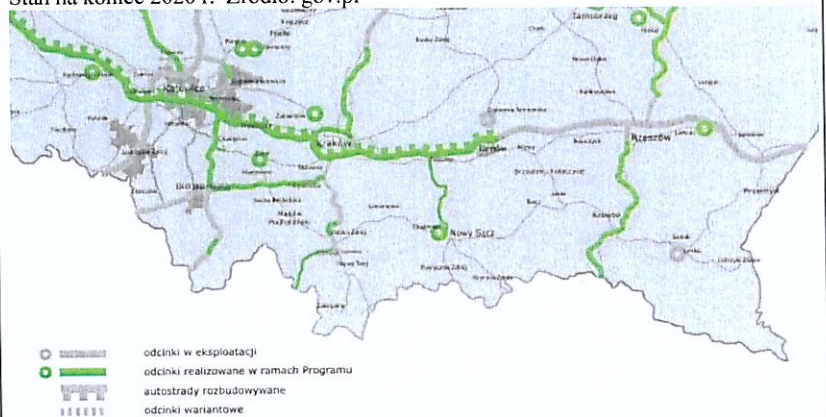
Ustalenia Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 r (z perspektywą do 2033 r.) przedstawiono w dokumentacji dostępnej na <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-budowy-drog-krajowych-do-2030-r-z-perspektywa-do-2033-r>



Sąddecka Panorama

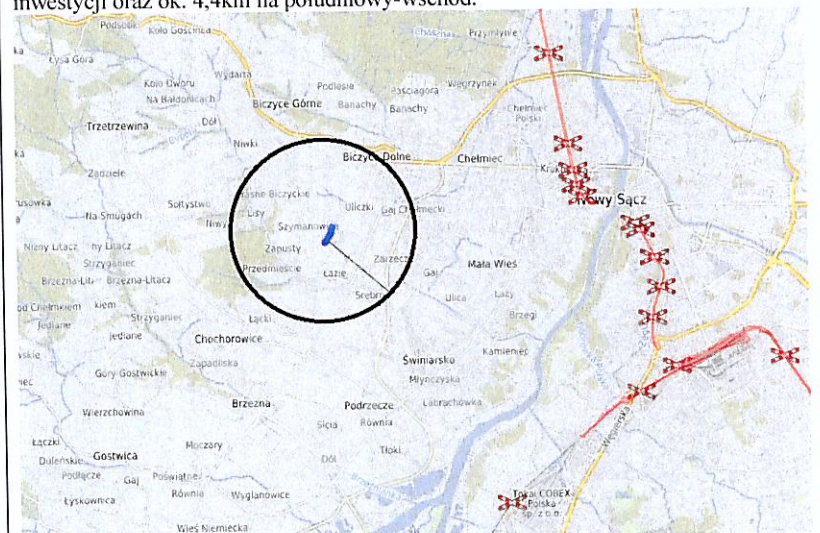


Ryc. Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.)
Stan na koniec 2020 r. Źródło: gov.pl



Ryc. Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.). Realizacja w latach 2021-2030 Źródło: gov.pl

Najbliższa linia kolejowa zlokalizowana jest ok. 3,4km na północny-wschód od terenu inwestycji oraz ok. 4,4km na południowy-wschód.



decyzja o ustaleniu
lokalizacji linii
kolejowej

Ryc. Linie kolejowe znajdują się poza obszarem 1km od inwestycji. Dane polska.e-map.net

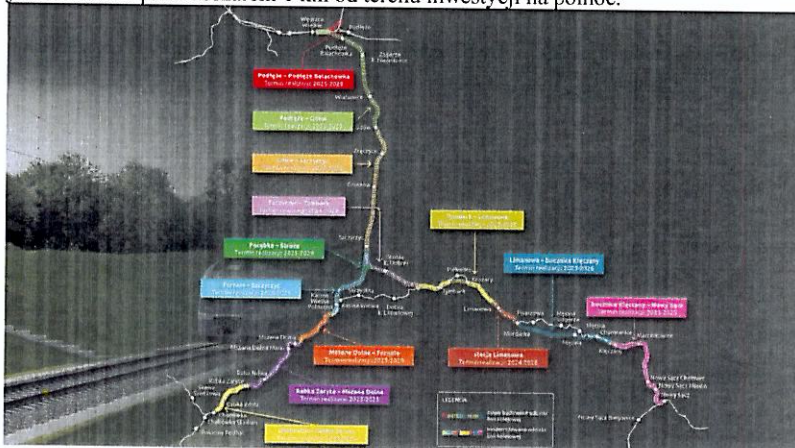
Na BIP <https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2614463.obwieszczenie-ministra-rozwoju-i-technologie-dli-ii7620272024az16.html> widnieje obwieszczenie z dnia 20 lutego 2025 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji: Budowa linii 110 kV kablowej zasilającej dla nowej Podstacji Trakcyjnej Przymyślnie realizowanej w ramach projektu pn.: „Budowa nowej linii kolejowej Podłże – Szczyrzyc –



Sąddecka Panorama

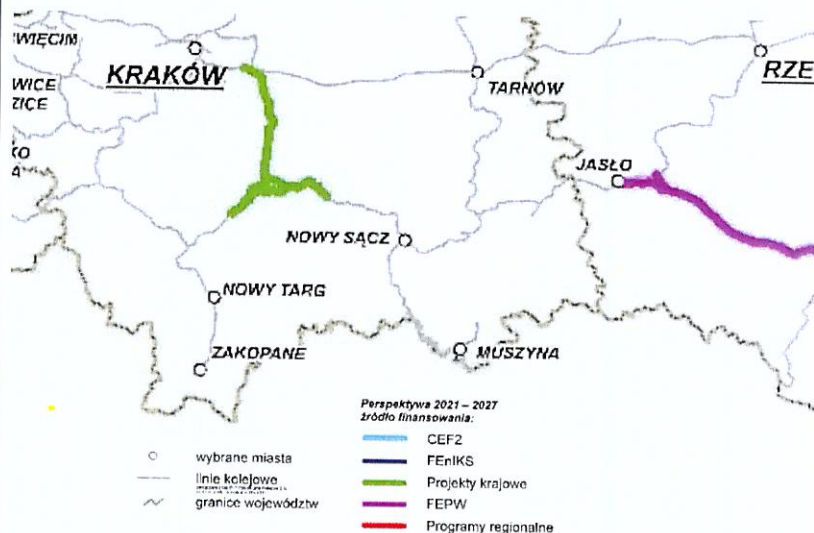
Tymbark/Mszana Dolna, oraz modernizacja istniejącej linii kolejowej nr 104 Chabówka – Nowy Sącz”.

Na BIP <https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2614463.obwieszczenie-ministra-rozwoju-i-technologii-dli-ii-7620272024az16.html> widnieje obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2025 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji: Budowa linii 110 kV kablowej zasilającej dla nowej Podstacji Trakcyjnej Przemyśle realizowanej w ramach projektu pn.: „Budowa nowej linii kolejowej Podłęże – Tymbark/Mszana Dolna, oraz modernizacja istniejącej linii kolejowej nr 104 Chabówka – Nowy Sącz”. Inwestycja zlokalizowana jest niedaleko poza obszarem 1 km od terenu inwestycji na północ.



Ryc. Rozbudowa linii kolejowych w gminie Chelmiec i okolicy Dane PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

Na BIP <https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2613223.obwieszczenie-wojewody-malopolskiego-wi-ii-784011062022dm.html> widnieje obwieszczenie Uchwałą nr 218/2023 z dnia 14 listopada 2023 r. zmieniono uchwałę sprawie ustanowienia Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r. (z perspektywą do 2032 r.) <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/krajowy-program-kolejowy> W ramach inwestycji nie ma żadnych realizowanych w analizowanym obszarze.

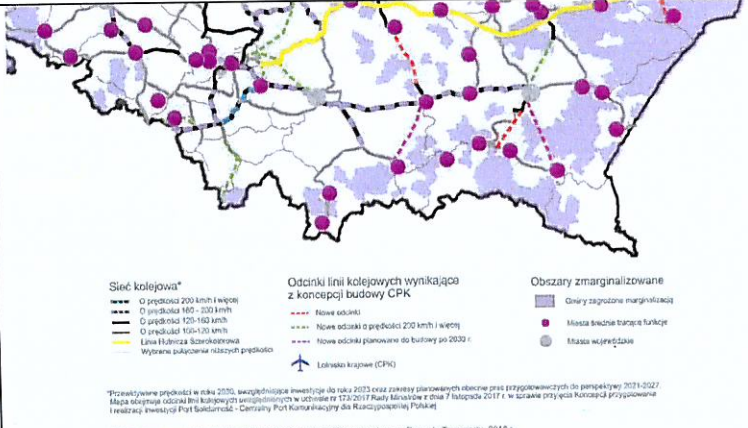


Ryc. Inwestycje kolejowe na lata 2021-2027. Dane PKP Polskie Linie kolejowe S.A. www.gov.pl

Program Inwestycji Dworcowych przewiduje 150 dworców kolejowych na lata 2024-2030 – żadna z inwestycji nie jest zlokalizowana na analizowanym terenie <https://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/nowy-program-inwestycji-dworcowych-150-obiektow-do-2030-r-79546.html>

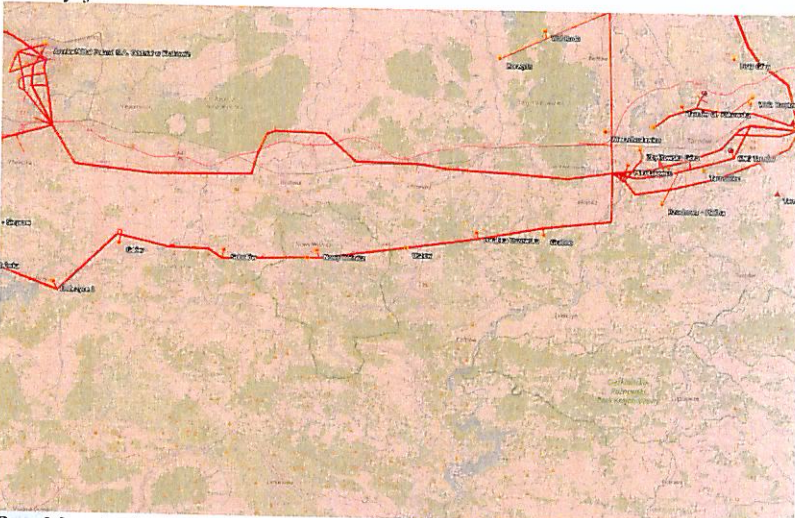


Sądecka Panorama

		 Sieć kolejowa* --- O prędkości 200 km/h i więcej --- O prędkości 160 - 200 km/h --- O prędkości 120-160 km/h --- O średniej 100-120 km/h --- Linia Hübnera Szerokotorowa --- Wybrane połączenia kolejnych przystanków Odcinki linii kolejowych wynikające z koncepcji budowy CPK --- Nowe odcinki --- Nowe odcinki o prędkości 220 km/h i więcej --- Nowe odcinki planowane do budowy po 2030 r. --- Lotnisko krajowe (CPK) Obszary zmarginalizowane --- Obszary zagrożone marginalizacją --- Miasta bezdrogowe transportu --- Miasta wojewódzkie *Przewidywane projekty w roku 2020, uwzględniające inwestycje do roku 2023 oraz zmiany planowanych inwestycji na perspektywę 2023-2027. Mapa elektrycznej sieci linii kolejowych w województwie małopolskim w odniesieniu do 7 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia koncepcji przygotowanej i realizacji inwestycji Port Sławkowski - Centralny Port Komunikacyjny do Rzeczypospolitej Polskiej. Źródło: Opracowania Ministerstwa Infrastruktury, Strategia Zrównoważonego Rozwoju Transportu, 2016 r.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego		Nie dotyczy. Najbliższe lotnisko znajduje się w Jakubowicach ok 14km na północ. Najbliższe lądowisko dla helikopterów jest w Nowym Sączu. Teren inwestycyjny oraz obszar oddziaływania CPK jest daleko poza terenem do 1km od granic inwestycji. Na BIP https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec widnieje lista wydanych obwieszczeń, ale żadne nie dotyczy lotniska użytku publicznego w ramach terenu do 1km od inwestycji.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych		Ok. 420m na południe i południowy-zachód przepływa rzeka Niskówka, wzdłuż której wyznaczono obszar zagrożenia powodziowego. Na BIP https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.m.429243.2024.html widnieje lista wydanych obwieszczeń dotyczących pozwoleń wodnoprawnych na lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ale dotyczą one budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Na BIP https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2558232.obwieszczenie-dyrektora-zarzadu-zlewni-w-nowym-saczu-panstwowego-gospodarstwa-wodnego-wody-polskie-k.html widnieje obwieszczenie dyrektora zarządu zlewni w Nowym Sączu państwowego gospodarstwa wodnego wody polskie zostało wszczęte postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na usługi wodne, wykonanie i likwidację urządzeń wodnych, regulację wód, prowadzenie przez wody powierzchniowe płynące nowego obiektu mostowego oraz lokalizowanie nowych obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w obrębie Świniarsko. Starsze obwieszczenia na https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.m.429243.2024.html
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej		Zgodnie z informacją Orlenu z kwietnia 2023 r. małe reaktory jądrowe mają powstać we Włocławku, Ostrołęce, Krakowie Nowej Hucie, Dąbrowie Górniczej, SSE Tarnobrzeg - Stalowa Wola, Stawach Monowskich i w Warszawie.  Ryc. Mapa lokalizacji elektrowni jądrowych w Polsce. Energetyka24.com

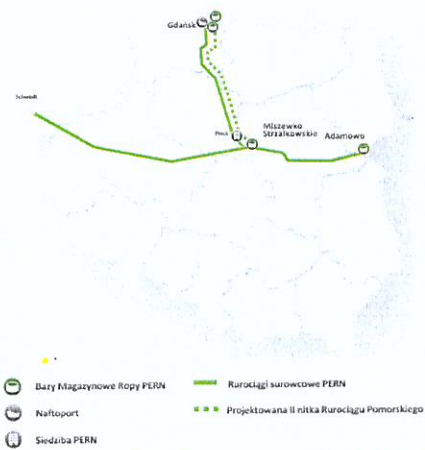


Sądecka Panorama

	Na BIP https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec widnieje lista wydanych obwieszczeń, ale żadne nie dotyczy budowy w zakresie obiektu energetyki jądowej, które miałyby miejsce na terenie inwestycji, albo w ramach analizowanego obszaru do 1km. Starsze obwieszczenia na https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.m.429243.2024.html Zgodnie z danymi BIP Gminy https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2620320.obwieszczenie-dyrektora-zarzadu-zlewni-w-nowym-saczu-panstwowego-gospodarstwa-wodnego-wody-polskie-k.html wydano obwieszczenie ws. wszczęcia postępowania w sprawie udzielenia wodnoprawnego na przeprowadzenie przez potok sieci gazowej średniego ciśnienia pod dnem potoku – ok. 400m na północ. Na BIP https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2607093.zawiadomienie-wojewody-malopolskiego-wi-ii784030262024mbb.html widnieje zawiadomienie z dnia 30 stycznia 2025 r. o wszczęciu 16 grudnia 2024 r. postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 125-300 wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach zadania inwestycyjnego: „Budowa gazociągu Siolkowa-Nowy Sącz wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa małopolskiego” na odcinku Cieniawa – Nowy Sącz (SRP Piątkowa); zlokalizowanej w województwie małopolskim, powiecie M. Nowy Sącz, gminie M. Nowy Sącz, miejscowości Nowy Sącz; powiecie nowosądeckim, gminie Chelmiec, miejscowości: Piątkowa, Paszyn; gminie Kamionka Wielka, miejscowości Mystków, Mszalnica; gminie Grybów, miejscowości Cieniawa. Zgodnie z rozdziałem 7 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu na liście inwestycji towarzyszących inwestycjom w zakresie terminalu widnieje „budowa gazociągu Piątkowa - Biegonice - Podegrodzie - Chelmiec - Nowy Sącz wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa małopolskiego” https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/inwestycje-w-zakresie-terminalu-regazyfikacyjnego-skroplonego-17546217/roz-7 Ok. 950m na południowy – wschód od terenu inwestycji wydano pozwolenie na budowę gazociągu średniego ciśnienia – numer pozwolenia WI-II.7840.14.4.2023. Na BIP https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.a.2614463.obwieszczenie-ministra-rozwoju-i-technologii-dli-ii7620272024az16.html widnieje obwieszczenie z dnia 20 lutego 2025 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji: Budowa linii 110 kV kablowej zasilającej dla nowej Podstacji Trakcyjnej Przymlynie realizowanej w ramach projektu pn.: „Budowa nowej linii kolejowej Podłęże – Szczyrzyc – Tymbark/Mszana Dolna, oraz modernizacja istniejącej linii kolejowej nr 104 Chabówka – Nowy Sącz”. Starsze obwieszczenia na https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.m.429243.2024.html Na stronie GAZ-SYSTEM S.A. https://mapa.gaz-system.pl/ widnieje mapa krajowego systemu przesyłowego. Inwestycje zlokalizowane są poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.  Ryc. Mapa krajowego systemu przesyłowego https://mapa.gaz-system.pl/ Na stronie GAZ-SYSTEM S.A. https://mapa.gaz-system.pl/ widnieje mapa systemu gazociągów tranzytowych. Inwestycje zlokalizowane są w północnej części Polski, a więc poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.
--	---



Sądecka Panorama

		Na stronie Gaz-System https://www.gaz-system.pl/pl/system-przesylowy/rozwój-systemu-przesylowego/krajowe-plany-rozwoju.html widnieją programy na kolejne lata.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej		Zgodnie ze strategią rozwoju Województwa „Małopolska 2030” https://www.malopolska.pl/strategia-2030 województwo będzie dążyło do rozwoju infrastruktury poprzez zapewnienie dostępu do szerokopasmowego Internetu. Na stronie BIP gminy widnieją obwieszczenia o inwestycjach w infrastrukturę telekomunikacyjną, ale na terenie do 1km od inwestycji nie ma inwestycji o charakterze regionalnym.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego		Zgodnie ze „Strategią rozwoju obszaru otoczenia CPK do 2040 r. Projekt” (Dane CPK https://www.cpk.pl/pl/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk) wyznaczono wstępny wariant delimitacji otoczenia CPK i nie znajduje się w nim Gmina Chelmiec, a nawet województwo małopolskie, gdzie zlokalizowana jest inwestycja.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej		Nie dotyczy. Zgodnie z ustawą z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich przez infrastrukturę zapewniającą dostęp do portów lub przystani morskich - rozumie się przez 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.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym		Rurociągi z ropą przebiegają w północnej części polski, a więc poza obszarem 1km od terenu inwestycji.  Ryc. Lokalizacja ropociągów https://www.pern.pl/uslugi/ropa/transport-ropy-naftowej/ Do ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym jest załącznik zawierający wykaz strategicznych inwestycji w sektorze naftowym https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/przygotowanie-i-realizacja-strategicznych-inwestycji-w-sektorze-18836268 Nie widnieją tam inwestycje dotyczące obszaru do 1km od terenu inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	j.w.	
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	SP II - Decyzja nr 103/2024 Starosty Nowosądeckiego oraz decyzja Starosty Nowosądeckiego z dnia 18 grudnia 2024 r. przenosząca w całości decyzję Starosty Nowosądeckiego nr 103/2024 z dnia 30 stycznia 2024 r., znak: BUD.6740.1681.2023 zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej oraz komunikacji wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi na działce nr 811 położonej w obrębie ewidencyjnym Niskowa, gm. Chelmiec.	

* Niepotrzebne skreślić

woj. małopolskie, gmina Chelmiec, powiat nowosądecki,
jedn. ewid. 121002_2, obr. 0015



Sąddecka Panorama

	wydaną dla Pana Dariusza Zięba na rzecz Sąddecka Panorama II Sp. z o.o. ul. Jagiellońska 30/5, 33-300 Nowy Sącz (decyzja ta nie ma numeru). Uwaga: Starosta przeniósł pozwolenie budowę nie wnikając w szczegóły dokumentacji, przez co nie zostały wprowadzone zmienione numery działek, co wymaga zmiany PNB. Developer obecnie zmienia te aspekty poprzez pozwolenie zamienne. Szczegóły opisano w początkowych sekcjach prospektu ora w akcie notarialnym.	
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 2023 r. poz. 682, 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	30.05.2024 r. - 31.12.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Inwestycja obejmuje budowę 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Jest to zabudowa szeregowa, więc budynki stykają się ze sobą.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego zdefiniowana (uzgodniona i przyjęta przez strony umowy w prospekcie i umowie deweloperskiej) jako „powierzchnia wewnętrzna” zdefiniowana w normie PN-ISO 9836:2022-07. Powierzchnia wewnętrzna służy do rozliczenia finansowego przy sprzedaży lokalu. Powierzchnia wewnętrzna jest opisana i wyraźnie zobrazowana graficznie na metryczce lokalu będącą załącznikiem do prospektu informacyjnego. Powierzchnia wewnętrzna jest obliczana dla wymiarów budynku / lokalu w stanie wykończonym (pomiar do tynków), na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Powierzchnia wewnętrzna liczona jest do obrysu ścian zewnętrznych lokalu mierzonych od wewnątrz (od środka lokalu). Do powierzchni wewnętrznej nie jest wliczana powierzchnia balkonów, tarasów, logii. Powierzchnia wewnętrzna lokalu mieszkalnego jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²). W obrysie powierzchni wewnętrznej kupujący może aranżować ściany działowe, przesuwając je lub w miarę możliwości likwidować. Powyższe prace aranżacyjne nie wpływają na zmianę powierzchni wewnętrznej. W obrysie powierzchni wewnętrznej kupujący może dowolnie aranżować, użytkować lokal.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Inwestycja finansowana jest ze środków własnych oraz wpłat od nabywców. Developer zastrzega sobie możliwość dodatkowego sposobu finansowania inwestycji w postaci pożyczki inwestora lub kredytu bankowego wraz z ustanowieniem zabezpieczenia hipotecznego na przedmiotowej nieruchomości, celem zabezpieczenia w/w kredytu/pożyczki. Udział procentowy: - środki własne: 35 % - wpłaty od nabywców: 65 % - kredyt: 0 % -inne - na dzień sporządzania prospektu inwestycja ma ponad 30% zaawansowania i jest dodatkowo zabezpieczona finansowaniem poprzez wydłużonym terminem płatności u Generalnego Wykonawcy.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-



Sąddecka Panorama

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z §5 umowy 3. Wymienione wyżej kwoty będą wpłacane na następujący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (...) 4. Otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze to należące do dewelopera rachunki powiernicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe służące gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Bank wypłaca Deweloperowi zgromadzone środki, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 5. Datą zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Dewelopera. 6. Stosownie do przepisów wyżej powołanej ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym: a) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych obciążają Dewelopera, b) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek, c) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, w zakresie tej kontroli, Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, a koszty tej kontroli ponosi Deweloper, ----- d) w przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z art. 43 tej ustawy przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, e) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 wymienionej wyżej ustawy strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w nominalnej wysokości po otrzymaniu tych oświadczeń. 7. Strony zostały poinformowane o treści art. 46-49 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w szczególności, że: --- 1) Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej "Funduszem", stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym; --- 2) Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny zapewnia obsługę Funduszu; --- 3) Środki Funduszu są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego; --- 4) Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją niniejszej umowy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy Deweloperskiej, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej (opłata rezerwacyjna), podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera; --- 5) Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z pkt 10) i 11) powyżej oraz - wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo; ----- - wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy deweloperskiej. --- 6) Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt. 4) powyżej; ----- --- 7) Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi; --- 8) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt. 4) powyżej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera;	

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. z 2024 r. poz. 695) 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.



Sąddecka Panorama

	--- 9) Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego; --- 10) Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1%; --- 11) Minister właściwy 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, określi, w drodze rozporządzenia: - wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; - wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od Dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy; mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z Ustawy deweloperskiej.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy zakresu prac	Udział procentowy kosztów budowy	Termin zakończenia poszczególnych etapów
	ETAP I - Prawo do dysponowania nieruchomością - Uzyskanie pozwolenia na budowę - Roboty ziemne	25%	30.05.2024 r.
	ETAP II - Fundamenty + Płyta poziomu "0" - segment 5/6/7/8 - Ściany konstrukcyjne parteru, 1 piętra i 2 piętra - segment 5/6/7/8 - Stropy nad parterem, 1 piętrzem i 2 piętrzem - segment 5/6/7/8	15%	30.03.2025 r.
	ETAP III - Izolacja i pokrycie dachu - segment 5/6/7/8 - Ściany działowe parteru, 1 piętra i 2 piętra - segment 5/6/7/8 - Montaż stolarki okiennej - segment 5/6/7/8 - Instalacje podtynkowe hydrauliczne i elektryczne parteru, 1 piętra i 2 piętra - segment 5/6/7/8 - Fundamenty + Płyta poziomu "0" - segment 9/10/11/12 - Fundamenty + Płyta poziomu "0" - segment 13/14/15	10%	20.06.2025 r.
	ETAP IV - Tynki gipsowe - segment 5/6/7/8 - Wylewki - segment 5/6/7/8 - Montaż pomp ciepła (jednostki wewnętrzne) - segment 5/6/7/8 - Montaż stolarki drzwiowej zewnętrznej - segment 5/6/7/8 - Ściany konstrukcyjne parteru - segment 9/10/11/12 - Strop nad parterem - segment 9/10/11/12 - Ściany konstrukcyjne parteru - segment 13/14/15	10%	20.08.2025 r.
	ETAP V - Elewacja - segment 5/6/7/8 - Ściany konstrukcyjne 1 piętra - segment 9/10/11/12 - Strop nad 1 piętrzem - segment 9/10/11/12 - Ściany konstrukcyjne 2 piętra - segment 9/10/11/12 - Strop na 2 piętrzem - segment 9/10/11/12 - Ściany działowe parteru, 1 piętra i 2 piętra - segment 9/10/11/12	10%	25.10.2025 r.



Sądecka Panorama

	- Instalacje podtynkowe hydrauliczne i elektryczne parteru, 1 piętra i 2 piętra - segment 9/10/11/12 - Strop nad parterem - segment 13/14/15 - Ściany konstrukcyjne 1 piętra - segment 13/14/15 - Ściany działowe parteru - segment 13/14/15 - Sieci i przyłącza (wodno-kanalizacyjne) - segment od 5 do 15		
	ETAP VI - Izolacja i pokrycie dachu - segment 9/10/11/12 - Montaż stolarki okiennej - segment 9/10/11/12 - Tynki gipsowe - segment 9/10/11/12 - Wylewki - segment 9/10/11/12 - Montaż pomp ciepła (jednostki wewnętrzne) - segment 9/10/11/12 - Montaż stolarki drzwiowej zewnętrznej - segment 9/10/11/12 - Strop nad 1 piętrzem - segment 13/14/15 - Ściany konstrukcyjne 2 piętra - segment 13/14/15 - Strop nad 2 piętrzem - segment 13/14/15 - Ściany działowe 1 piętra i 2 piętra - segment 13/14/15 - Instalacje podtynkowe hydrauliczne i elektryczne parteru, 1 piętra i 2 piętra - segment 13/14/15	10%	31.01.2026
	ETAP VII - Montaż pomp ciepła (jednostki zewnętrzne) - segment 5/6/7/8 - Zagospodarowanie terenu - segment 5/6/7/8 - Elewacja - segment 9/10/11/12 - Montaż pomp ciepła (jednostki zewnętrzne) - segment 9/10/11/12 - Montaż stolarki okiennej - segment 13/14/15 - Tynki gipsowe - segment 13/14/15 - Wylewki - segment 13/14/15 - Montaż pomp ciepła (jednostki wewnętrzne) - segment 13/14/15 - Montaż stolarki drzwiowej zewnętrznej - segment 13/14/15	10%	15.06.2026
	ETAP VIII - Elewacja - segment 13/14/15 - Montaż pomp ciepła (jednostki zewnętrzne) - segment 13/14/15 - Zagospodarowanie terenu - segment 9/10/11/12/13/14/15 - Przeniesienie własności lokalu	10%	31.12.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie będzie waloryzacji o stopę inflacji. Zgodnie z umową deweloperską z tytułu sprzedaży lokalu reprezentowana Spółka jest podatnikiem podatku VAT, a ponieważ sprzedaż lokalu dokonywana będzie w ramach pierwszego zasiedlenia, objęta będzie 8% podatkiem na podstawie wystawionej faktury, natomiast sprzedaż udziału w drodze dojazdowej objęta będzie 23% podatkiem VAT, zgodnie z wystawioną fakturą. Strony umowy oświadczają, że podatek VAT mieszczący się w podanych cenach brutto określony jest w aktualnie obowiązującej stawce i postanawiają, że w przypadku zmiany stawki VAT podatek będzie doliczony do cen zgodnie z obowiązującymi przepisami.		
WARUNKI ODSZTĄPIENIA 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	Zgodnie z § 5 umowy d) w przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z art. 43 tej ustawy przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, Zgodnie z § 6 umowy 2. W przypadku korzystania przez Dewelopera z prawa podwyższenia ceny – Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny albo skorzysta z prawa odstąpienia od umowy, a		



Sąddecka Panorama

Deweloperskim Gwarancyjnym	Funduszu	takim przypadku Nabywca zobowiązany będzie do złożenia Deweloperowi pisemnego oświadczenia w terminie do 7 (siedmiu) dni licząc od doręczenia mu wyników obmiaru powykonawczego. Zgodnie z § 8 umowy 6. W przypadku dokonania przez Dewelopera zmian aranżacyjnych budynku o których mowa w ust. 3 i odstąpienia Nabywcy od niniejszej Umowy z przyczyn niezawinionych przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest do zwrotu Deweloperowi kosztów poniesionych w związku ze zmianami aranżacyjnymi budynku. 7. W przypadku dokonania przez Nabywcę prac wykończeniowych budynku o których mowa w ust. 5 i odstąpienia Nabywcy od niniejszej Umowy z przyczyn niezawinionych przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany przywróć na swój koszt budynek do stanu określonego w standardzie wykończenia budynku w terminie 30-tu (trzydziestu) dni licząc od dnia skutecznego odstąpienia Nabywcy od niniejszej Umowy, a po upływie tego terminu Deweloper jest uprawniony do wykonania robót przywracających budynek do stanu określonego w Standardzie wykończenia budynku na koszt Nabywcy. Zgodnie z § 10 umowy 1. Stosownie do art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących sytuacjach: --- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednich elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36, --- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 tej ustawy, --- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, --- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, --- 5) jeżeli prospekt informacyjny na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu stanowiących załącznik do ustawy, --- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności budynku w terminie określonym w umowie deweloperskiej, --- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, --- 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy, --- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, 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, --- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15, --- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu od 1) do 5) Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku o którym mowa w ust. 1 pkt 6) niniejszego paragrafu przed skorzystaniem z prawa odstąpienia Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotu tej umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy. 7. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, jeżeli zmiana powierzchni wewnętrznej lokalu w stosunku do planowanej jego powierzchni wykazanej w § 4 wynika z wprowadzenia zmian aranżacyjnych budynku zgodnie z wnioskiem Nabywcy o dokonanie zmian o których mowa w § 8 ust. 3 niniejszej Umowy. 8. Stosownie do art. 43 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:
-------------------------------	----------	--



--- 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w tej umowie pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie świadczenia jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

--- 2) w przypadku nie stawienia się Nabywcy do odbioru mieszkania lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na Nabywcę pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

9. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od umowy deweloperskiej - Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty w terminie 14-tu (czternastu) dni od dnia odstąpienia Nabywcy od niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem, że zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot, następuje w kwotach nominalnych bez oprocentowania, po potrąceniu odsetek ustawowych naliczonych przez Dewelopera od nieterminowych wpłat przez Nabywcę należności określonych niniejszą Umową, oraz po potrąceniu kosztów poniesionych przez Dewelopera na zmiany aranżacyjne budynku, o których mowa w § 8 ust. 3, a także kosztów o których mowa w § 8 ust. 6., związanych z przywróceniem budynku do stanu określonego w Standardzie wykończenia budynku. -----

10. Odstąpienie Nabywcy jest skuteczne po uprzednim złożeniu Deweloperowi przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym zawierającym zgodę Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionych w niej na rzecz Nabywcy praw i roszczeń na podstawie niniejszej Umowy. -----

11. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera - Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie przysługujących mu roszczeń w formie wyżej określonej. -----

12. W przypadku skutecznego skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

13. Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia stosownie do art. 43 wymienionej ustawy, środki pieniężne zostaną zwrócone w sposób opisany powyżej po uprzednim złożeniu Deweloperowi przez Nabywcę zgody na wykreślenie roszczenia wpisanego na podstawie niniejszego aktu notarialnego w formie pisemnej z przynajmniej notarialnie poświadczonym podpisem. -----

14. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. Z 2021r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków z wróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

INNE INFORMACJE 44)

44) Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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.

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



Sąddecka Panorama

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski prowadzącym/prowadzącej 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 Bank Śląski
- 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 korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Sąddecka Panorama II Sp. z o.o.

ul. Jagiellońska 30/5

33-300 Nowy Sącz

KRS: 0001095830

NIP: 7343638533 REGON: 528147622

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór 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.
3. 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).