Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Wrocław, dnia. 01.09.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	"URSZULA ŻACZEK"	
Adres	Ul. Leśna9 55-093 Kiełczów	
Numer NIP i REGON	8991834790	930978059
Numer telefonu	781 260 112	
Adres poczty elektronicznej	zaczek1985@wp.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	Brak	

II. DOŚWIADCZENIEDEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Firma URSZULA ŻACZEK istnieje od 1997 roku, działalnością deweloperską zajmuje się od 13 lat jest to dziesiąta inwestycja naszej firmy.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	1. Budowa 6 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Wilczycach ul. Złota 3AG – 3AL 2. Budowa 6 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Kiełczowie ul. Ogrodowa 40-40E 3. Budowa 16 lokali mieszkalnych oraz jednego domu wolnostojącego w Kiełczowie ul Akacjowa 83-85
Data rozpoczęcia	1. 09.10.2017r 2. 05.03.2018r

	3. 11.05.2021r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	1. 18.12.2018r 2. 21.11.2019r 3. 22.03.2024r

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Budowa budynku jednorodzinnego dwulokalowego w Szczodrym ul. Wiśniowa 18, 18A
Data rozpoczęcia	17.10.2019r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.07.2020r
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	1. Budowa 16 lokali mieszkalnych oraz jednego domu wolnostojącego w Kiełczowie ul Akacjowa 83-85
Data rozpoczęcia	11.05.2021r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.03.2024r

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIADEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Gmina Długołęka, miejscowość Kiełczów, Obręb 0020 Kiełczów, arkusz mapy 1, działki 677, 198/8
Numer księgi wieczystej	WR1E/00124087/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioskio wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	NIE DOTYCZY

[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.

<table>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonychw sąsiedztwie inwestycjii wpływających na warunki życia[3)]</td><td colspan="2">W najbliższym otoczeniu inwestycji znajdują się:

Sklep „Żabka” (około 80 metrów w linii prostej)

Kościół (około 200 metrów w linii prostej)

Przystanek autobusowy (około 200 metrów w linii prostej)

Ośrodek zdrowia (około 350 metrów w linii prostej)

Sklep wielkopowierzchniowy „Dino” (około 350 metrów w linii prostej)

Szkoła podstawowa (około 500 metrów w linii prostej)

Kompleks sklepów i hurtowni budowlanych przy ul Wilczyckiej (około 500 metrów w linii prostej)

Przedszkole gminne oraz żłobek (około 900 metrów w linii prostej)

Wschodnia obwodnica Wrocławia (około 1000 metrów w linii prostej)

Zakłady produkcyjne „Drewnex” oraz „Betoniarnia Rowiński” w Piecowicach (około 2200 metrów w linii prostej)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.</td><td rowspan="5">Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:
UCHWAŁA NR XXXVIII/664/2006 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA z dnia 31 stycznia 2006r

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka:
UCHWAŁA NR LI/591/22 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA z dnia 22 grudnia 2022r</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan rewitalizacji</td></tr>
<tr><td>Miejscowy plan odbudowy</td></tr>
<tr><td>Inne[4)]</td></tr>
<tr><td>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Na powyższym terenie brak jest planu zagospodarowania, budowa realizowana jest w oparciu o warunki zabudowy</td><td>Przeznaczenie terenu.</td><td>MN - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań
w budynku).
1) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
b) urządzenia towarzyszące,
c) zieleń urządzona,
2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek:
a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
b) zakładów produkcyjnych, magazynowych, handlu hurtowego oraz trwałego składowania</td></tr>
</table>

		surowców i materiałów masowych.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy.	dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.).
	Maksymalna wysokość zabudowy.	wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja) lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania.	NIE OKREŚLONO w MPZP, wykonano jedno miejsce postojowe na lokal
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie 1. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową lub przemysłową oraz związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynkach mieszkalnych, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej i granicy działek, na których są zlokalizowane. 2. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych. 3. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej. 3. Ścieki przemysłowe i technologiczne o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji muszą być podczyszczone na urządzeniach własnych inwestorów i na ich własnym terenie. 4. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone. 5. Podbudowę nawierzchni drogi krajowej kl. „GP" należy uszczelnić oraz zapewnić zorganizowany sposób odprowadzenia wód opadowych z tej nawierzchni z uwzględnieniem obowiązku neutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych przed odprowadzaniem tych wód do odbiornika. 6. Rozwiązania techniczne i technologiczne w terenach U/P i P/U winny zapewniać nieprzekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów istniejących lub planowanych inwestycji. 14 7. Dla ewentualnej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie uciążliwości emisji hałasu od drogi krajowej kl. „GP" należy przewidzieć wykonanie zabezpieczeń akustycznych przed przenikaniem ponadnormatywnego hałasu do pomieszczeń (np. ekrany akustyczne, okna dźwiękoszczelne). 8. W strefie uciążliwości od drogi krajowej kl. „GP" zaleca się nielokalizowanie przydomowych ogrodów i sadów z uprawami roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia. 9. Lokalizację masztów telefonii bezprzewodowej dopuszcza się wyłącznie w terenach U/P i P/U w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy terenów MN. 10. Określone na rysunku planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV stanowią proponowany obszar ograniczonego użytkowania, w granicach którego w terenach inwestycyjnych (P/U, U/P, UKS) obowiązują następujące ustalenia: 1) Wyklucza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin, 2) Po uzgodnieniu z właścicielem przedmiotowej linii dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą i innych budynków pomocniczych, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godz., przy spełnieniu wszystkich wymagań wynikających z

		przepisów szczególnych oraz norm. 11. Na rysunku planu oznaczono obiekty cenne przyrodniczo: 1) granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Dobrej", 2) orientacyjną lokalizację stanowisk roślin chronionych, 12. Po utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Dobrej", obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu wojewody. 13. Ustala się bezwzględną ochronę: stanowisk roślin chronionych na obszarze ich występowania. 14. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 150 m od cmentarza obowiązuje: 1) zakaz lokalizacji studni, 2) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz usług związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów spożywczych do czasu realizacji sieci wodociągowej. 15. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 50 m od cmentarza wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz usług związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów spożywczych. 16. Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wymaga, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położo-nego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.	Teren nie jest położony na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego.

[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny PortKomunikacyjny),
2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycjitowarzyszącej,
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 igrzybów),
4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęciawody,
5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych pozaaglomeracją,
6) utworzenia obszaru ograniczonegoużytkowania,
7) uznania zabytku za pomnikhistorii,
8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parkukulturowego,
9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałówbudowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kultu-rowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej: 1) Strefę „K" ochrony krajobrazu kulturowego; 2) Strefę „OW" obserwacji archeologicznej. 2. W określonej na rysunku planu strefie „K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia: 1) Nie dopuszcza się realizacji inwestycji kubaturowych. 3. W określonej na rysunku planu strefie „OW" obserwacji archeologicznej, obowiązują następujące ustalenia: 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie prac ziemnych; 2) Obowiązuje wymóg zapewnienia stałego inwestorskiego nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych wykonywanego przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora i za zezwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Szczegółowy tryb postępowania określi Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgodnienia projektu. 4. Na rysunku planu oznaczono lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych: 1) 4 – stan. nr 4/51/79-30 AZP; 2) 5 – stan. nr 5/32/78-30 AZP. 5. W obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia: 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze stanowisk archeologicznych i w bezpośrednim ich sąsiedztwie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim 15 Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za zezwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powyższe zezwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę; 2) Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne; 3) Obszary

		stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesienia; 4) Zalesianie obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych wymaga wcześniejszego uzgodnienia ich granic z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 6. Dla pozostałego obszaru (nieobjętego strefą „OW" ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej i bez rozpoznanych w ramach AZP stanowisk archeologicznych) obowiązują następujące ustalenia: 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-mio dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania inspekcji prowadzonych prac. 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe. 7. Na obszarze objętym planem występują zabytki architektury ujęte w formie wpisu obiektu do rejestru zabytków: 1) Kościół par. p.w. św. Michała Archanioła - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1175, decyzją z dnia 02.12.1964 r., 8. Na wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać zezwolenie konserwatorskie, a działania inwestycyjne dotyczące obiektów winny być prowadzone w oparciu o wytyczne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, zgodnie z zatwierdzoną przez niego dokumentacją. 9. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa: 1) Dawny cmentarz kat., 2) Cmentarz parafialny, 3) Zespól dworca kolejowego: a) budynek dworca z wiata drewnianą, b) dom mieszkalny (ul. Broniewskiego 16), c) budynek mieszkalno-magazynowy, d) budynek gospodarczy, e) budynek dróżnika, f) budynek WC. 4) Transformator (ul. Broniewskiego), 5) Dom mieszkalny (ul. Kasztanowa nr 11), 6) Dom mieszkalny (ul. Mickiewicza nr: 22), 7) Dom mieszkalno-gospodarczy (ul. Mickiewicza nr 24), 8) Wille (ul. Parkowa nr: 11, 13), 9) Dawny dom dozorcy pałacowego i brama (ul. Parkowa 15), 10) Willa, ob. Przedszkole (ul. Słoneczna nr 55), 11) Dom mieszkalny (ul. Spacerowa 4), 12) Dom mieszkalno-gospodarczy (ul. Stawowa nr 2), 13) Domy mieszkalne (ul. Stawowa nr: 4, 5, 7a, 7b, 9), 14) Domy mieszkalne (ul. Wiejska nr: 7, 9, 14, 17, 18, 21, 22, 28/29, 31, 33, 39, 42, 45), 15) Domy mieszkalno-gospodarcze (ul. Wiejska nr: 9, 10, 11), 16) Dom mieszkalno-gospodarczy (ul. Wrocławska obok restauracji „Parkowa"), 17) Domy mieszkalne (ul. Wrocławska nr: 10, 17, 21, 26), 18) Gminny Ośrodek Zdrowia (ul. Wrocławska nr 24), 19) Dom mieszkalny (ul. Wschodnia nr: 7). 10. Wszelkie prace modernizacyjne związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i remontem budynków, wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podle-gających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach opracowania docelowo przewiduje się system odprowadzenia ścieków do zbiorczej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków. 2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków. 3. Dopuszcza się indywidualne oraz grupowe, wysokosprawne oczyszczalnie ścieków.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego. 1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną : 1) G2/2 - droga główna. a) szerokość w liniach rozgraniczających - 35 m; b) obsługa terenu przyległego wyłącznie poprzez skrzyżowanie oznaczone na rysunku planu; c) w rejonie skrzyżowania wyjazdy na drogę poprzeczną (drogę powiatową nr 47 154) lokalizować poza obrębem jego oddziaływania; d) wyklucza się bezpośrednie wjazdy z posesji i pól; e) minimalna odległość linii rozgraniczającej drogi od projektowanej trasy napowietrznej linii wysokiego napięcia – 20 m; f) dla przyległych terenów mieszkaniowych ustala się strefę ograniczonego użytkowania.(według Prognozy wpływu inwestycji na środowisko); g) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN stanowi strefę ograniczonego użytkowania, o której mowa w pkt. 6;

		h) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P wynosi 10 m; 2) Z1/2 - droga zbiorcza. a) szerokość w liniach rozgraniczających -18 - 20 m; b) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa; c) szerokość jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie; d) chodniki wzdłuż terenów zabudowanych o minimalnej szerokości 1,5 m; e) dopuszcza się ścieżkę rowerową jako wydzieloną lub jako ciąg pieszo rowerowy; f) pas drogi oznaczony na rysunku planu symbolem Z1/2p stanowi perspektywiczną rezerwę terenu pod obwodnice na przebiegu dróg powiatowych - obowiązuje całkowity zakaz zabudowy. Projekt techniczny drogi należy uzgodnić z zarządcą gazociągu wysokiego ciśnienia przebiegającym w jej bezpośrednim sąsiedztwie; 3) L1/2 - droga lokalna . a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 - 18 m; b) szerokość jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie; c) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa; d) Dopuszcza się ścieżkę rowerową jako wydzieloną lub jako ciąg pieszo rowerowy; 4) D - droga dojazdowa. a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 - 12 m; b) szerokość jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie; c) Zaleca się chodniki wzdłuż terenów zabudowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; d) Dopuszcza się modernizację lub budowę drogi jako ciągu pieszo jezdnego jednoprzestrzennego - bez wydzielonej krawężnikami jezdni; 5) DX- ciąg pieszo – jezdny a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 – 10 m. dla ciągów nowo projektowanych i zgodnie z istniejącymi granicami podziału nieruchomości dla ciągów istniejących; b) szerokość jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie; 16 c) zaleca się chodniki wzdłuż terenów zabudowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; d) Dopuszcza się modernizację lub budowę ciągu pieszo-jezdnego jako jednoprzestrzennego - bez wydzielonej krawężnikami jezdni; 2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się: 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg; 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe); 4) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwo ruchu reklam, obiektów małej architektury; 5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu; 6) przeprowadzenia ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych; 3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 1) dla terenów oznaczonych symbolem MU - 8 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oznaczonych symbolem D i lokalnych oznaczonych symbolem L; 2) od ulicy Wrocławskiej oznaczonej w planie symbolem Z1/2 - dla wszelkiej zabudowy minimum 8 m od krawędzi jezdni; 3) dla pozostałych terenów: a) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem D oraz ciągów pieszo jezdnych oznaczonych symbolem DX do krawędzi jezdni ,

		b) 8 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem L do krawędzi jezdni, c) 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolami Z1/2. do krawędzi jezdni, 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem G2/2 ustala par.6 ust 1 pkt. 7 i 8.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasady rozwoju infrastruktury technicznej: 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną: 1) uzbrojenie terenu należy prowadzić wyprzedzająco w stosunku do planowanej zabudowy; 2) projektowane i przewidziane do modernizacji sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 2 pod warunkiem zachowania ustaleń: a) zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w § 5 uchwały, b) przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci; 4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem określonym w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci; 17 5) ustala się jako obowiązującą zasadę, że budowa infrastruktury technicznej odbywać się będzie w pierwszej kolejności na terenach już zabudowanych, a następnie dla terenów nowych; 6) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej; 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącego wodociągu grupowego w Śliwicach; 2) rozbudowę zewnętrznej sieci rozdzielczej na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych podłączenia; 3) rozbudowę zewnętrznej sieci wodociągowej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych, określonych przepisami szczegółowymi odległości od innych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych; 3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się: 1) wymóg odprowadzania ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni wiejskiej w Mirkowie Starym; 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - ciśnieniowej i pompowni na terenach obecnego zainwestowania zgodnie z dokumentacjami projektowymi oraz na terenach nowego zainwestowania wg warunków określonych przez administratora sieci; 3) dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczali biologicznych; 4) ustala się obowiązek podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci; 5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych; 6) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci; 7) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej oraz odprowadzania w sposób niekontrolowany do odbiorników i do ziemi; 8) wymóg budowy płyt gnojowych i zbiorników na gnojówkę w gospodarstwach, w których prowadzona jest hodowla zwierząt;

		4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się: 1) rozbudowę kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy istniejącej oraz nowego zainwestowania wg warunków określonych przez administratora sieci i odbiorników; 2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami, tj. terenów U/P, U/P1, U/P2, U/P3; 3) obowiązek podczyszczenia wód deszczowych na terenie inwestora, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji i dalej do odbiornika, zgodnie z obowiązującymi przepisami; 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: 1) przebudowę istniejących stacji redukcyjnych Iº i IIº do wydajności określonej przez administratora sieci, na podstawie "Koncepcji gazyfikacji gminy Długołęka", po jej aktualizacji oraz ze zmianami; 2) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach obecnego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, modernizację istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia oraz budowę sieci średniego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez administratora; 18 3) w strefie od gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązuje: a) zakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi; b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej gazociągu, c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego oraz ciągów pieszo jezdnych po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu, d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od osi gazociągu, e) zagospodarowanie terenu zielenią niską i średnią, f) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji, g) obowiązek uzgadniania z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej gazociągu, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy; 4) od gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się strefy: a) 20 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkaniowych, b) 35 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy usługowe, usługowo mieszkaniowej i mieszkaniowej z pomieszczeniami usługowymi. 5) w przypadku przebudowy gazociągu dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z opinią zarządcy sieci; 6) dla terenu składającego się z jednostek oznaczonych symbolami MNt2 i ZI1 – ustala się obowiązek dokonania wtórnego podziału terenu w celu usunięcia kolizji drogi z gazociągiem wysokiego ciśnienia. 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: 1) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło za pomocą urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zaleca się wykorzystanie tylko nieuciążliwych źródeł ciepła; 2) postuluje się modernizację lokalnych kotłowni na paliwa stałe z podmianą na gazowe wraz z sukcesywną gazyfikacją obszaru objętego planem. 7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się: 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci. 2) dopuszcza się maksymalnie 2 stacje przekaźnikowe telefonii

		komórkowej na terenie objętym planem. Lokalizacja stacji możliwa jest w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P, U/P1, U/P2, U/P3, w odległości min. 200 metrów od terenów zabudowy mieszkaniowej; 8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej; 2) rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej; 3) dla zasilania w energię elektryczną terenów usługowych i przemysłowych (tereny oznaczone na rysunku planu U/P, U/P1 dopuszcza się prowadzenie nowej linii średniego napięcia z GPZ Psie Pole; 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: 19 1) ustala się obowiązek wyposażenia wszystkich nieruchomości w specjalistyczne pojemniki do gromadzenia odpadów i wywóz odpadów, nie rzadziej niż raz w miesiącu, przez upoważnione służby na wysypisko gminne w Bielawie; 2) postuluje się na terenach zabudowy mieszkaniowej poprawę warunków sanitarnych poprzez prawidłowe urządzenie i uporządkowanie miejsc do czasowego gromadzenia w pojemnikach odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z przepisami szczególnymi
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działeklub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	MN - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku) W -przeznaczenie podstawowe - tereny wód otwartych - użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi. D - droga dojazdowa.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 50% powierzchni działki.
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja) lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
	Minimalnyudziałprocentowypo-wierzchni biologicznieczynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE OKREŚLONO

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospo-darowania terenu	NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Wysokość kalenicy do ……. m , szerokość elewacji frontowej od … do ……. m
	forma architektoniczna	Budynki ……..kondygnacyjne z dachem …….
	usytuowanie linii zabudowy	……..
	intensywność wykorzystania terenu	……
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	wymagania dotyczące zabudowy i za-gospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-

[5)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

	warunki ochrony dziedzictwa kultu-rowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podle-gających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	……
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	……..

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	**Numer Ewidencyjny System** ST-DL-WR/ZGŁOSZENIE/3591/2022 **Numer Ewidencyjny Urzad** 4468/2022 **Data Wplywu Wniosku Do Urzedu** 2022-11-10 00:00:00 **Nazwa Organu** Starosta Powiatu Wrocław **Wojewodztwo Objekt** dolnośląskie **Obiekt Kod Pocztowy** 55-093 **Miasto** Kiełczów **Terc** 0223022 **Kategoria Txt** XXVI **Nazwa Zam Budowlanego** Odcinek sieci kanalizacji sanitarnej **Rodzaj Zam Budowlanego** budowa nowego/nowych obiektów budowlanych **Stan** Brak sprzeciwu
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	BRAK
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowani a terenu	BRAK
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	Mapachzagrożeniapowodziowego i mapach ryzykapowodziowego	NIE DOTYCZY
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska	BRAK

	użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli prze-ciwpowodziowych	BRAK

[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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwe-stycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strate- gicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regio-nalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strate- gicznej inwestycji w sektorze nafto- wym	BRAK
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	-
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	-
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	-	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1518/2025 z dnia 31.07.2025r wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego.	
Datauprawomocnieniasiędecyzjiopozwoleniunaużytkowanie budynku	20.08.2026r	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt1ustawyzdnia7lipca1994r.– Prawo budowlane (Dz. U.z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320orazz2021r.poz.11,234,282 i 784), oraz oznaczenieorganu,do którego dokonanozgło-szenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez tenorgan	Nie dotyczy

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	20.08.2026r	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 11.08.2025r Zakończenie 05.08.2026r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	6,3 metra
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836 1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Brak
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	Nie dotyczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Brak	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Brak	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1. Faza projektowa 2. Budowa do stanu "deweloperskiego" 3. Uzyskanie braku sprzeciwu PINB co do przystapienia do użytkowania budynku.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowydeweloperskiej lub jednej zumów, októrychmowawart.2ust. 1 pkt2,3lub5ustawyzdnia20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nie dotyczy
INNE INFORMACJE	

Całe przedsięwzięcie deweloperskie prowadzone jest z własnych środków, sprzedaz następuje po zkończeniu inwestycji.