

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia  
prospektu  
27.02.2026

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZEŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	<b>działalność gospodarcza pod firmą JW INWESTYCJE Jerzy Wróbel, adres 55-093 Kielczów, ul. Rieczna nr 43e, wpisana do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej</b>  Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	<b>woj. Dolnośląskie, pow. wrocławski, gm. Długolęka, miejsc. Kielczów, ul. ul. Rieczna nr 43e,</b> Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	<b>NIP 8951006839</b> NIP, o ile został nadany	<b>REGON 930456220</b> REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu	<b>501-956-091</b>	
Adres poczty elektronicznej	jwinwestycje@wp.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

#### II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	<b>działka nr 721/10 położona w miejscowości Kamieniec Wrocławski, ul. Brzozowa 8a i 8b, gmina czernica, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, obręb ewidencyjny Kamieniec Wrocławski</b>	
Numer księgi wieczystej	<b>WR1O/00000231/21/002</b>	
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 <sup>2)</sup>		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	<b>Szkoła Podstawowa,</b> <b>Przedszkole,</b> <b>Stacja kolejowa,</b> <b>Wschodnia Obwodnica Wrocławia,</b> <b>Park,</b> <b>Plac zabaw.</b> Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	<b>UCHWAŁA NR XXIV/245/2021</b> <b>RADY GMINY CZERNICA</b> z dnia 23 kwietnia 2021 r. opublikowana w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z dnia 29.04.2021 r., Nr poz. 2126.

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>34MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej</b>
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	<b>ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%; ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01; ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;</b>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2 ustala się maksymalną wysokość zabudowy na: a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b, b) 6 metrów dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;</b>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;</b>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym</b>
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:  
1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),  
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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>3)</sup>	Przeznaczenie terenu	<del>34MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej</del>  7KPJ - Teren drogi publicznej- droga lokalna  39KDW - Teren drogi publicznej- droga lokalna
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%; ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01; ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;  ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%; ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01; ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4;

<sup>3)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2</p> <p>ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:</p> <p>a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,</p> <p>b) 6 metrów dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;</p> <p>ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:</p> <p>a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,</p> <p>b) 6 metrów dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;</p> <p>ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 metrów, z dopuszczeniem przewyższeń do maksymalnie 20 m dla zabudowy lub jej części zlokalizowanej w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczających</p> <p>ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%</p> <p>ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym</b>
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>4)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	

<sup>4)</sup> 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.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak <sup>5</sup>	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<p><b>Dnia 06.09.2023r otrzymał decyzję nr 1547/2023 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr 721/10 w obrębie Kamieniec Wrocławski, gmina ?Czernica. Decyzja stanowi załącznik do niniejszej umowy. Decyzja jest ostateczna.</b></p>	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	02.02.2026	

<sup>5</sup> Niepotrzebne skreślić.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	06.10.2023	02.02.2026
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	1 budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według odpowiednich obowiązujących przepisów	
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)	
<b>INNE INFORMACJE</b>		
I. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li> <li>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.</li> </ol>		