

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

Data sporządzenia
prospektu
6.01.2026

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	LF CICHĄ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Adres	Ul. Bagrowa 50/3, 30-733 Kraków	
Biuro	ul. Nowohucka 46/LU2, Kraków	
Numer NIP i REGON	NIP: 6793347692	REGON: 543225282
Numer telefonu	517 810 310	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@langefort.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://cicha1.pl/	

II. (A) 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
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzi się i uprzednio nie prowadzono przeciwko spółce LF CICHĄ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Cicha 1,3,5,7 w Rzęsce, na dz. nr: 69 obr. 18 Rzęska
Nr księgi wieczystej	KR2K/00022887/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w działkę czwartym księgi wieczystej	Dział III – wolny od wpisów Dział IV – HIPOTEKA UMOWNA, ZABEZPIECZENIE SPŁATY WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH PRZYSŁUGUJĄCYCH SPÓŁCE POD FIRMĄ: LANGEFORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ: LF CICHĄ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 12 LISTOPADA 2025 ROKU, W SZCZEGÓLNOŚCI OBEJMUJĄCYCH ZWROT KWOTY POŻYCZKI WRAZ Z WSZELKIMI NALEŻNYMI ODSETKAMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE (W TYM ODSETKAMI UMOWNYMI) ORAZ KOSZTAMI ZWIĄZANYMI Z DOCHODZENIEM PRZEZ POŻYCZKODAWCĘ ZAPŁATY PRZEZ POŻYCZKOBIORCĘ JEGO ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z W/W UMOWY POŻYCZKI., UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 12 LISTOPADA 2025 ROKU
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Tereny sąsiadujące nie zaliczane do obszaru przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z mpzp przeznaczone są pod Od strony wschodniej – 64MN teren zabudowy mieszkaniowej niskiej

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 przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

Od strony zachodniej - 6KDL tereny publicznych dróg lokalnych, za drogą teren 63MN teren zabudowy mieszkaniowej niskiej

Od strony południowej – 49KDD tereny dróg publicznych dojazdowych, za drogą 65MN teren zabudowy mieszkaniowej niskiej

Od strony północnej – teren poza obrębem planu, wg MPZP Gminy Wielka wieś nr XXXVIII/178/2005, tereny usługowe, aktualnie znajdują się tam hale z m.in.: sklep z częściami samochodowymi, producent odzieży, meble.

Wjazd na teren przedsięwzięcia deweloperskiego odbywa się z ul. Krakowskiej poprzez połączenie komunikacyjne o charakterze zjazdu indywidualnego na drogę wewnętrzną gminną 49KDD, ul. Cicha.

Teren inwestycji, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się 64MN teren zabudowy mieszkaniowej niskiej.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Procedura sporządzania: Uchwała Nr LX/670/24 Rady Gminy Zabierzów z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zabierzów https://bip.malopolska.pl/ugzabierzow.a.2420340.uchwala-nr-lx67024-rady-gminy-zabierzow-z-dnia-29-lutego-2024-r-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadze.html Obwieszczenie Wójta Gminy Zabierzów o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Zabierzów - 29.04.2024 r. https://bip.malopolska.pl/ugzabierzow.a.2448771.obwieszczenie-wojta-gminy-zabierzow-o-przystapieniu-do-sporzadzenia-planu-ogolnego-gminy-zabierzow.html Obwieszczenie Wójta Gminy Zabierzów o zmianie terminu na składanie wniosków do planu ogólnego gminy Zabierzów - 21.06.2024 r. https://bip.malopolska.pl/ugzabierzow.a.2486452.obwieszczenie-wojta-gminy-zabierzow-o-zmianie-terminu-na-skladanie-wnioskow-do-planu-ogolnego-gminy-.html Termin składania wniosków do planu - 31.07.2024 r.
	Studium	Obowiązujące: uchwała Nr L/488/10 w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabierzów. https://zabierzow.org.pl/479-obowiazujace.html Procedowane są dalsze zmiany w studium: https://zabierzow.org.pl/480-sporzadzane.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nazwa: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów numer i data aktu prawnego: Uchwała nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r oraz Uchwała nr XXXVI/360/17 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 października 2017 r. w sprawie zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów nazwa organu: Rada Gminy Zabierzów link do strony www: https://bip.malopolska.pl/ugzabierzow.a.470645.uchwala-nr-xxiii16812-rady-gminy-zabierzowz-dnia-15-czerwca-2012-r-w-sprawie-uchwalenia-miejscowego-.html

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Pozwolenie na budowę z dnia 8.09.2022 roku, dla zamierzenia budowlanego	„Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) wraz z infrastrukturą techniczną obejmującą: zewnętrzne instalacje kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opasowych do istniejącego rowu odwadniającego za pośrednictwem projektowanego wylotu, drenaże opaskowe wokół budynków, instalacje elektryczne, oświetlenie terenu, kanalizację telekomunikacyjną, zbiornik retencyjny na wody deszczowe; wraz z zagospodarowaniem terenu i obsługą komunikacyjną obejmującą: mury oporowe, ciąg pieszo-jezdny, miejsca postojowe, chodniki, połączenie komunikacyjne o charakterze zjazdu indywidualnego na drogę wewnętrzną gminną (ul. Cichą) - na dz. nr 69 w m. Rząska, gm. Zabierzów.” przeniesiona na rzecz Dewelopera ostateczną decyzją numer AB.IV.2.178.2025 znak AB-IV.6740.2.105.2025.IM wydaną z up. Starosty w dniu 15.12.2025 roku o przeniesieniu pozwolenia na budowę..
	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren 64MN teren zabudowy mieszkaniowej niskiej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Obowiązujący plan nie podaje intensywności zabudowy. Określa jedynie wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który nie może przekroczyć 60%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Obowiązujący plan nie podaje intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Obowiązujący plan nie podaje powierzchni zabudowy. Określa jedynie wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który nie może przekroczyć 60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny

§ 10 MPZP:

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, poprzez:

1) nakazy:

a) ochrony walorów przyrodniczych w celu zachowania ciągłości strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych o zasięgu określonym na rysunku planu poprzez:

- zachowanie i kształtowanie różnych form zieleni: urządzonej, nieurządzonej, terenów lasów, zieleni nadrzecznej, terenów rolnych,
- ochrony przed zniszczeniem lub przerwaniem ciągłości strefy,

- zachowanie i ochrony punktów widokowych i ciągów,

- zachowanie ostoi zwierząt dziko żyjących wskazanych na rysunku planu,

b) wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania zgodnie ze wskaźnikami powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz wskaźnikami dopuszczalnej powierzchni zainwestowania – wyznaczonymi dla poszczególnych terenów,

c) maksymalnej ochrony cennych form zieleni przy podejmowaniu działań inwestycyjnych, poprzez zachowanie i wkomponowanie ich w teren inwestycji,

d) ochrony terenów w obszarze rezerwatu „Skała Kmity”, użytków ekologicznych „Uroczysko w Rząsce”

i „Uroczysko Podgólogórze”, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) utrzymania dotychczasowego układu stosunków wodnych w otoczeniu rezerwatu „Skała Kmity”,

f) korzystania z zasobów wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) ochrony rowów odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) ochrony istniejących otulin biologicznych cieków wodnych i zbiorników wodnych,

i) stosowania rozwiązań technicznych (np. materiały o zwiększonej izolacji akustycznej) minimalizujących negatywne oddziaływanie dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi znajdującej się w zasięgu przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu,

j) zachowania odległości 50 m od granic cmentarza dla budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

k) podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody w obszarze 50-150 m od

granicy cmentarza,

l) prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w gminie Zabierzów, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,

m) budowy oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi,

n) zachowania zasady, aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska,

o) utrzymania i rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz opadowych, zgodnie z § 18,

p) realizacji dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1 ha oraz innych szczelnych powierzchni zgodnie

z przepisami odrębnymi, kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń oraz w zależności od potrzeb w separatory substancji ropopochodnych; z zastrzeżeniem, że w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej od

rzeki Rudawy przy realizacji parkingów obowiązują zapisy zapisów § 10 pkt 12 lit. b;

2) zakazy:

- a) w obrębie strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, wyznaczonej na rysunku planu, obejmującej najcenniejsze obszary przyrodnicze i obszary o wysokich wartościach krajobrazowych, w tym objęte prawną formą ochrony przyrody, tj.: rezerwat „Skała Kmity”, użytki ekologiczne „Uroczysko w Rząsce” i „Uroczysko Podgólogórze”, a także projektowane poszerzenie rezerwatu „Skała Kmity” oraz otoczenie rezerwatu „Skała Kmity” – obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem przypadków, gdy zabudowa w terenach położonych w tej strefie jest dopuszczalna na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) przekształcania i degradowania krajobrazu w obszarach ochrony ekspozycji biernej (pokazanych na rysunku planu), w tym otwartych terenów krajobrazów jurajskich oraz terenów wyróżniających się walorami estetyczno-krajobrazowymi,
 - c) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
 - d) grodzenia w obszarze ostoi zwierząt dziko żyjących,
 - e) grodzenia w otoczeniu stawów w Rząsce i Balicach ogrodzeniami pełnymi lub z prefabrykatów betonowych, blach falistych i innych nieażurowych materiałów oraz realizacji tych ogrodzeń powyżej 150 cm,
 - f) wprowadzania zalesień i zadrzewień w terenach 6R, 7R, 9Z, 10Z w celu zabezpieczenia walorów krajobrazowych, zakaz ten nie dotyczy bezpośredniego otoczenia przepompowni ścieków, gdzie ze względów krajobrazowych wskazane jest wprowadzenie wysokiej zieleni osłonowej,
 - g) lokalizacji inwestycji – przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego,
 - h) lokalizacji inwestycji – przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego; zakaz nie dotyczy również inwestycji wymienionych w przepisach rozdziału III uchwały o przeznaczeniu poszczególnych terenów, w tym inwestycji z towarzyszącą im infrastrukturą: mieszkaniowych, przemysłowych lub magazynowych, centrów handlowych, zabudowy usługowej takiej jak obiekty sportowe, placówki edukacyjne, kina, garaże, parkingi oraz zespoły parkingów – zaliczonych na mocy przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na określone w tych przepisach powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe tych przedsięwzięć, a także innych inwestycji, których możliwość i warunki lokalizacji w danym terenie zostanie potwierdzona decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, z zastrzeżeniem lit. g,
 - i) dla terenów położonych w Tenczyńskim Parku Krajobrazowym obowiązują ponadto zakazy i warunki dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalone w rozporządzeniu ustanawiającym tę formę ochrony przyrody, wymienionym w dalszej części niniejszej uchwały,
 - j) dla terenów objętych obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków – Balice obowiązują zakazy zgodnie z § 14 uchwały,
 - k) budowy składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - l) lokalizacji obiektów budowlanych w terenach wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy mostów i połączeń komunikacyjnych zapewniających ciągłość w systemie komunikacyjnym obszaru oraz budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - m) lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej w obszarach określonych w § 22.
-

2. Oprócz nakazów i zakazów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalną odległość budynków od lasu należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się możliwość prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową w terenach cieków i zbiorników wodnych;
- 3) na obszarze Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, oznaczonego na rysunku planu, utworzonego rozporządzeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują zakazy:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902),
 - b) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk i miejsc złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
 - c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, lotniczego lub wodnego lub budowy odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - d) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
 - e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z likwidacją terenowych przeszkód lotniczych, oraz zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - g) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek Rudawy i Sanki oraz zbiorników wodnych – stawów pomiędzy Mydlnikami i Szczyglicami, stawu w Aleksandrowicach, stawów na terenie użytku ekologicznego Uroczysko Podgólogórze w Rzęsce, stawu przy ul. Tetmajera w Krakowie i zalewu w Wąwozie Simota, w odniesieniu do obszarów określonych w załączniku Nr 3a do rozporządzenia w pasie szerokości do 100 m od linii brzegu stawu w Aleksandrowicach oraz w załącznikach Nr 3b i 3c do rozporządzenia w pasie szerokości do 100 m od linii brzegów rzeki Rudawy, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej:
 - likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
 - wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
 - prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
 - organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- 4) zakaz zniekształcania rzeźby terenu, nie dotyczy wykonywania koniecznych prac ziemnych bezpośrednio związanych z realizacją dopuszczalnych w Parku robót budowlanych;
- 5) zakaz budowania nowych obiektów w pasie o szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Rudawy oraz zbiorników wodnych, o których mowa w rozporządzeniu, nie dotyczy:
 - a) budowania nowych obiektów budowlanych na obszarach, co do których:
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszczają budowę nowych obiektów budowlanych w takim zakresie, w jakim budowa została jednoznacznie dopuszczona w tych aktach prawnych,

- uzgodnione z Wojewodą Małopolskim w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w związku z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszczają budowę nowych obiektów budowlanych w takim zakresie, w jakim budowa ta została jednoznacznie dopuszczona w tych aktach prawnych,

b) obszarów, co do których w dniu 10 lutego 2006 r. istniały decyzje o warunkach zabudowy, do czasu wykonania na ich podstawie przedsięwzięć inwestycyjnych lub utraty mocy obowiązującej takich decyzji; 6) na obszarze objętym planem znajduje się otulina Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego oraz otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, oznaczone na rysunku planu, których ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniach terenów;

7) na obszarze rezerwatu krajobrazowego o nazwie „Skała Kmity”, oznaczonego na rysunku planu, utworzonego zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 25 listopada 1959 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody w celu ochrony naturalnych walorów przełomu rzeki Rudawy przez Garb Tenczyński, obowiązuje zakaz:

a) wycinania drzew i poboru użytków drzewnych, z wyjątkiem drzew martwych, wywrotów i złomów, w sposób nienaruszający na zniszczenie otoczenia, a w szczególności nalotów i podrostów, z pozostawieniem w ziemi karpiny,

b) zbioru owoców i nasion drzew i krzewów, z wyjątkiem nasion na potrzeby odnowienia lasu, których

pozyskiwanie może odbywać się na warunkach ustalonych przez konserwatora przyrody,

c) zbioru ziół leczniczych oraz innych roślin i ich części,

d) zbioru ściółki leśnej, pasania zwierząt gospodarskich oraz wykonywania wszelkich czynności

gospodarczych, z wyjątkiem koniecznych zabiegów zmierzających do zachowania naturalnego typu lasu,

e) niszczenia lub uszkodzania drzew lub innych roślin,

f) niszczenia gleby, pozyskiwania kamieni, gliny, piasku i innych kopalin,

g) polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt,

h) zanieczyszczania terenu i wzniecania ognia,

i) umieszczania tablic, napisów i innych znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną terenu,

j) wznoszenia budowli oraz zakładania lub budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń

technicznych,

k) przebywania na terenie rezerwatu poza miejscami wyznaczonymi przez konserwatora przyrody;

8) na obszarze użytku ekologicznego "Uroczysko Podgólogórze", oznaczonego na rysunku planu, ustanowionego uchwałą Rady Gminy Zabierzów Nr XXI/225/16 z dnia 23 września 2016 roku obowiązują zakazy:

a) niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;

b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;

c) uszkodzania i zanieczyszczania gleby;

d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

e) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;

f) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;

g) zmiany sposobu użytkowania ziemi;

h) zbioru, niszczenia, uszkodzania roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu

ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych.

9) na obszarze użytku ekologicznego „Uroczysko w Rząsce”, oznaczonego na rysunku planu, utworzonego rozporządzeniem Nr 339 Wojewody Małopolskiego z dnia 21 grudnia 2001 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny obowiązuje zakaz:

- a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- c) uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- d) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- e) zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- g) likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- h) budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu;

10) w obszarze planu występują następujące pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu numerem odpowiadającym numerowi porządkowemu z tabeli:

L.p. Stary numer rejestru woj., Rodzaj obiektu (gatunek, nazwa) Pierśnica (cm), Miejscowość Lokalizacja:

1. 38/1 jesion wyniosły 339 Balice przy szkole podstawowej
2. 38/23 dąb czerwony 384 Rząska w centrum zadrzewienia parkowego
3. 38/24 platan klonolistny 310 Rząska na dziedzińcu klasztoru
4. brak skałka "Nad Jackiem" wys.(m) 30 Balice N-ctwo Krzeszowice, l-ctwo Zabierzów, oddz. 239 g.
5. brak kasztanowiec zwyczajny 352 Balice park dworski
6. brak klon zwyczajny 436 Balice park dworski
7. brak iglicznia trójcierniowa 345 Balice park dworski
8. brak tulipanowiec amerykański 254 Balice park dworski
9. brak choina kanadyjska 270 Balice park dworski
10. brak klon jawor 289 Balice park dworski
11. brak platan klonolistny 421 Balice park dworski
12. brak platan klonolistny 374 Balice park dworski
13. brak platan klonolistny 411 Balice park dworski
14. brak lipa drobnolistna 443 Balice park dworski
15. brak jesion wyniosły 323 Balice park dworski
16. brak lipa drobnolistna 396 Balice park dworski
17. brak choina kanadyjska 220 Balice park dworski
18. brak lipa drobnolistna 396 Balice park dworski
19. brak jesion wyniosły 336 Balice park dworski
20. brak dąb szypułkowy 336 Balice park dworski
21. brak modrzew europejski 223 Balice park dworski
22. brak modrzew europejski 267 Balice park dworski
23. brak dąb szypułkowy 301 Balice park dworski
24. brak dąb szypułkowy 257 Balice park dworski
25. brak dąb szypułkowy 295 Balice park dworski
26. brak dąb szypułkowy 257 Balice park dworski
27. brak dąb szypułkowy 364 Balice park dworski
28. brak lipa drobnolistna 342 Balice park dworski
29. brak lipa drobnolistna 496 Balice park dworski
30. brak lipa drobnolistna 320 Balice park dworski
31. brak grab pospolity 264 Balice park dworski
32. brak lipa drobnolistna 477 Balice park dworski

11) pomniki, o których mowa w ust. 2 pkt 10 podlegają ochronie zgodnie z aktami ustanawiającymi ich ochronę:

a) pomniki nr 1, 2, 3 – rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Krakowskiego z dnia 30 stycznia 1997 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa krakowskiego (Dz. Urz. Woj. Krakow. Nr 5, poz. 13)

wprowadzającym zakaz prowadzenia jakichkolwiek czynności mogących spowodować uszkodzenie lub zniszczenie obiektu, a w szczególności:

- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości na chronione obiekty oraz w ich bezpośrednim otoczeniu,
- palenia ognisk w ich otoczeniu, a w odniesieniu do jaskiń i grot, także w ich wnętrzu,
- budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, linii komunikacyjnych, urządzeń lub instalacji mogących spowodować zmianę charakteru pomnika,
- niszczenia, uszkodzania ostańców skalnych i głazów, a ponadto przemieszczania głazów z ich naturalnych stanowisk na inne,
- niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej występującej na obiektach chronionych i w ich bezpośrednim otoczeniu,
- wycinania, niszczenia i uszkodzania drzew,
- niszczenia gleby i zmiany sposobu jej użytkowania wokół drzew w promieniu 15 m od pnia, na składowiska, budowle i ciągi technologiczne,

b) pomnik nr 4 – rozporządzeniem Nr 14/02 Wojewody Małopolskiego z dnia 31 stycznia 2002 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa małopolskiego (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 22, poz. 431) wprowadzającym zakaz:

- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu,
- uszkodzania lub zanieczyszczania gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- wznoszenia budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu,

c) pomniki nr 5-32 – rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Małopolskiego z dnia 13 kwietnia 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody oraz uchylecia uznania za pomniki przyrody na terenie województwa małopolskiego (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 85, poz. 1086) wprowadzającym zakaz:

- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu,
- uszkodzania, zanieczyszczania gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

12) w obszarze objętym planem obowiązującym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustalone rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r., w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, która dzieli się na: teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej (oznaczone na rysunku planu), dla których obowiązują następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

a) w terenie ochrony bezpośredniej zabrania się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, a ponadto należy:

- odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- zagospodarować teren zielenią;
- odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;

- ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

b) w terenie ochrony pośredniej zabrania się:

- wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, poza oczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi, o których mowa w art. 9 pkt 14 lit. c ustawy Prawo wodne;

- przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;

- lokalizowania magazynów i rurociągów do transportu ropy naftowej i produktów ropopochodnych (z wyłączeniem gazu płynnego) oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, a także

substancji priorytetowych określonych w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo wodne;

- budowy autostrad, torów kolejowych, dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych oraz parkingów bez ujmowania wód opadowych w systemy kanalizacji deszczowej zamkniętej lub otwartej w postaci rowów

izolowanych oraz bez urządzeń zapewniających oczyszczanie ich przed wprowadzaniem do wód i do

ziemi, do poziomu wymaganego przepisami odrębnymi;

- budowy mostów na ciągach dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych bez ujmowania wód

opadowych w systemy kanalizacji deszczowej i urządzeń zapewniających oczyszczanie do poziomu

wymaganego przepisami odrębnymi oraz bez awaryjnych zasuw odcinających;

- lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;

- prowadzenia ferm chowu lub hodowli zwierząt bez posiadania zbiornika na gnojowicę i gnojówkę oraz szczelnej płyty gnojowej;

- mycia pojazdów mechanicznych poza myjniami usługowymi, posiadającymi zamknięte obiegi wody;

- stosowania środków ochrony roślin z wyjątkiem środków dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody, określonych w rejestrze środków ochrony roślin prowadzonych na podstawie art. 47 ustawy z dnia 18 grudnia 2003 r. o ochronie roślin (Dz. U. z 2008 r. Nr 133, poz. 849 z późn. zm.);

- nęcenia ryb w ciekach;

- pojenia i pławienia zwierząt w ciekach;

- lokalizowania nowych cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych w odległości mniejszej niż 150 m od studzien, źródeł i strumieni;

- urządzania przydomowych kiszonkowych i obornikowych bez szczelnej izolacji od podłoża;

- realizowania budownictwa mieszkalnego oraz urządzania kempingów bez przyłączenia do kanalizacji

zbiorniczej lub w przypadku braku takiej kanalizacji bez wyposażenia w szczelny zbiornik do gromadzenia ścieków;

- prowadzenia robót ziemnych w pasie do 200 m po obu stronach cieków bez wcześniejszego

powiadomienia użytkownika ujęcia wody.
Na terenie ochrony pośredniej wprowadza się ograniczenie stosowania nawozów zgodnie z warunkami rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 kwietnia 2008 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. z 2008 r. Nr 80 poz. 479).

13) w obszarze objętym planem, obowiązuje decyzja Wojewody Małopolskiego nr OS.III.6210-1-29/96 z dnia

20.12.1996 r. ustanawiająca strefę ochronną ujęcia wody z rzeki Sanki; strefa wyznacza: teren ochrony

bezpośredniej oraz teren ochrony pośredniej (wewnętrzny i zewnętrzny); w obszarze objętym planem znajduje

się zewnętrzny teren ochrony pośredniej, w którym obowiązuje:

a) zakaz:

-
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
 - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
 - lokalizowania stacji paliw bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonej działalności i ewentualnych awarii,
 - lokalizowania wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - lokalizowania wysypisk odpadów komunalnych i przemysłowych bez uszczelniania dna i prawidłowego zagospodarowania od cieku,
 - mycia pojazdów mechanicznych w ciekach wodnych i w pasie szerokości 30 m od ich brzegów,
 - gromadzenia odpadów na brzegach i w korytach cieków,
 - wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowych, modernizowanych ciągów komunikacyjnych, bez ich wcześniejszego podczyszczenia,
 - lokalizowania zakładów przemysłowych i usługowych, opartych na chemicznej obróbce metali i innych materiałów,
 - lokalizowania zakładów produkujących chemikalia lub produkty chemiczne,
 - lokalizowania zakładów produkcji tłuszczów roślinnych i zwierzęcych,
 - lokalizowania browarów, gorzelni i słodowni,
 - lokalizowania garbarni i farbiarni;

b) nakaz:

- realizacji kanalizacji zakończonej urządzeniami oczyszczającymi równoległe z realizacją wodociągów jak również porządkowanie gospodarki ściekowej na terenach objętych wodociągami,
- posiadania płyty gnojowej i zbiornika na gnojówkę w gospodarstwach prowadzących działalność hodowlaną;

14) w obszarze objętym planem, obowiązuje decyzja Wojewody Krakowskiego w Krakowie nr OS.III.6210-1-4/97 z dnia 07.03.1997 r. (utrzymana w mocy w zakresie strefy ochronnej ujęcia wody decyzją Wojewody Małopolskiego znak: ŚR. IV.JP.6811-20-07 z dnia 19.04.2007 r.) udzielająca pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych ze studni SW-1 i Otw-1 w Balicach i ustanawiająca strefę ochronną dla ujęcia wody podziemnej, która dzieli się na: teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej (oznaczone na rysunku planu), dla których obowiązują następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

a) w terenie ochrony bezpośredniej:

- zabrania się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
- zabrania się nawożenia mineralnego i organicznego, stosowania pestycydów,
- roślinność łąkowa w strefie winna być przynajmniej dwa razy w ciągu roku koszona, a masa roślinna usuwana poza granicę strefy,

b) w terenie ochrony pośredniej zabrania się:

- wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
 - wprowadzania ścieków do ziemi,
 - rolniczego wykorzystania ścieków,
 - lokalizowania ferm chowu zwierząt,
 - przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
 - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
 - lokalizowania stacji paliw bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe
-

i podziemne przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonej działalności i ewentualnych awarii,

- lokalizowania wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizowania wysypisk odpadów komunalnych i przemysłowych bez uszczelniania dna i prawidłowego zagospodarowania odcieku,
- mycia pojazdów mechanicznych, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych, posiadających urządzenia podczyszczające;

15) w granicach obszaru objętego planem znajdują się ujęcia wód głębinowych, dla których obowiązują strefy ochrony sanitarnej: w Balicach (ujęcie wody ze studni B-1) i w Rzęsce (ujęcie R-4 wody podziemne) – oznaczone na rysunku planu;

16) w obrębie stref, o których mowa w pkt 15 obowiązują:

- a) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją wody,
- b) zakaz nawożenia mineralnego i organicznego oraz stosowania pestycydów,
- c) nakaz koszenia trawnika co najmniej dwa razy w roku oraz usuwania masy roślinnej poza granicę strefy.

3. Dla autostrady A4, zgodnie z decyzją nr 3/98 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A-4 na odcinku: od km 401+840 (węzeł „Balice I”) do km 418+130 (ul. Kąpielowa) w województwie krakowskim na obszarze miasta Krakowa i gmin: Zabierzów, Liszki, zmienioną decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 3 sierpnia 1999 roku – obowiązują podobszary ponadnormatywnego oddziaływania :

- 1) strefa oddziaływań ekstremalnych – zasięg do 20 m od krawędzi jezdni autostrady, na terenie którego ulegają likwidacji wszelkie obiekty, w tym budynki bez względu na ich przeznaczenie, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej autostrady i urządzeń ochrony środowiska;
- 2) strefa zagrożeń – zasięg do 50 m od krawędzi jezdni autostrady, na terenie którego wprowadza się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz prowadzenia gospodarki rolnej z wyjątkiem produkcji roślin nasiennych, przemysłowych i gospodarki leśnej;
- 3) strefa uciążliwości – zasięg 150 m od krawędzi jezdni autostrady, na terenie której należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi przed szkodliwym wpływem autostrady przez dotrzymanie obowiązujących normatywów oraz zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia, tj. ekranów ochronnych, zieleni ochronnej w pasie 30-50 m od autostrady lub zieleni osłonowej za ekranami ochronnymi w pasie do 12 m z zakazem prowadzenia upraw warzyw i lokalizowania ogrodów działkowych.

4. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 450, określonego orientacyjnie na rysunku planu, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniach terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej.

5. Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu . Dla tych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:

- 1) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest mieszkalnictwo jednorodzinne (1MN, 3MN - 6MN, 8MN - 25MN, 27MN - 102MN, 104MN - 111MN) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest mieszkalnictwo z usługami (1MNU - 41MN, 43MN -

	47MNU) – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe; 3) tereny, których przeznaczeniem podstawowym są usługi oświaty i kultury (1UO, 2UO) – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 4) tereny 1ZPU - 4ZPU, 1ZP - 16ZP, 1Z, 2Z, 4Z - 23Z, 1ZD - 3ZD, 1ZG - 4ZG jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, 5) dla pojedynczych budynków usług w ramach terenów usług związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów przeznaczonych na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, 6) dla pojedynczych budynków usług w ramach usług przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej; dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	§ 14 MPZP: Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. 1. W zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi na obszarze objętym planem znajdują się: 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią położone pomiędzy linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym oraz wysokim brzegiem, w który wbudowana jest trasa wału; 2) obszary zagrożone powodzią, w tym: a) obszary zagrożone zalaniem wodą dziesięcioletnią Q10% – określone na podstawie specjalistycznego opracowania „Zasięg stref zalewowych rzeki Rudawy w granicach administracyjnych gminy Zabierzów” (na odcinku od połączenia Krzeszówki i Dulówki do ujścia Rudawy do Wisły), b) obszary zagrożone zalaniem wodą stuletnią Q1% – określone na podstawie specjalistycznego opracowania „Zasięg stref zalewowych rzeki Rudawy w granicach administracyjnych gminy Zabierzów” (na odcinku od połączenia Krzeszówki i Dulówki do ujścia Rudawy do Wisły). 2. Dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: 1) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią; 2) w obszarach zagrożonych zalaniem wodą dziesięcioletnią Q10% obowiązuje zakaz zabudowy; dopuszcza się budowę i rozbudowę wyłącznie w terenach: 33MN, 54MN, 62MN pod warunkiem, że zastosowane zostaną rozwiązania konstrukcyjno-techniczne służące minimalizacji skutków powodzi, w tym w zależności od warunków lokalnych: brak podpiwniczenia, stosowanie piwnic bez okien, stosowanie materiałów wodoodpornych, wyniesienie parteru nad określoną na podstawie ekspertyzy hydrologicznej bezpieczną rzędnią terenu oraz inne działania służące ochronie przed zalaniem, przy czym działania te nie mogą mieć negatywnego wpływu na tereny sąsiednie; 3) w sytuacji lokalizacji nowej zabudowy w obszarach zagrożonych zalaniem wodą stuletnią Q1% , należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zabezpieczające realizowaną inwestycję przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi; 4) dla istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich i garażowych w obszarze zagrożonym zalaniem wodą dziesięcioletnią Q10%, wchodzących w skład gospodarstw rolnych, położonych

w terenach nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę (R) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę.

3. Na obszarze objętym planem znajdują się:

- 1) w terenie 71MN w Rzęsce obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych związany z wykopem pod drogę dojazdową do autostrady;
- 2) w terenie 8Z w Balicach przy ul. Krótkiej 18 osuwisko aktywne wykazane w „Karcie dokumentacyjnej osuwiska: „Balice Krótka 18” wraz ze strefą buforową wyznaczona na rysunku planu w terenach 8Z i 8MNU.

4. Dla obszarów, o których mowa w ust. 3 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenie położonym w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych w Rzęsce dopuszcza się możliwość zabudowy, a także przebudowy istniejących obiektów, pod warunkiem wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej potwierdzającej, że projektowana inwestycja nie naruszy równowagi gruntu i nie spowoduje uaktywnienia się osuwiska oraz że dokumentacja ta określi zalecenia dotyczące zabezpieczeń dla projektowanych budynków;
- 2) w terenie 8Z położonym w obszarze osuwiska aktywnego i strefy buforowej od tego osuwiska obowiązuje zakaz zabudowy oraz lokalizacji dróg, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w terenie 8MNU położonym w strefie buforowej od osuwiska aktywnego przed wykonaniem działań inwestycyjnych budowlanych należy wykonać dokumentację geologiczno-inżynierską potwierdzającą, że na danych terenie nie występuje osuwisko oraz że dokumentacja ta określi zalecenia dotyczące zabezpieczeń dla projektowanych inwestycji;
- 4) dopuszcza się w terenach 8Z i 8MNU lokalizację budowli związanych z zabezpieczeniami i stabilizacją osuwiska.

5. Część terenów objętych planem znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, o którym mowa w § 6 pkt 23, utworzonym dla lotniska Kraków – Balice, w strefach wyznaczonych dla tego obszaru:

- 1) strefie A, której granicę wyznacza od zewnątrz maksymalny zasięg izolinii hałasu nocnego LN = 50 dB lub izolinii hałasu LDWN 60 dB, od wewnątrz granica lotniska;
- 2) strefę B, której granicę wyznacza od zewnątrz izolinia LDWN = 55 dB, od wewnątrz maksymalny zasięg izolinii LN = 50 dB, LDWN = 60 dB lub granica lotniska;
- 3) strefę C, której granicę wyznaczają izolinie hałasu LN = 45dB, od wewnątrz maksymalny zasięg izolinii LDWN = 55 dB.

6. W strefach A, B, C obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów ustalone w akcie o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, uwzględnione odpowiednio w ustaleniach planu:

- 1) w strefie A – zakaz lokalizowania i budowy: nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem; zakaz zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne;
- 2) w strefie B – zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) w strefie C – zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub

	wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży – działających w porze nocnej. 7. Obszar objęty planem położony jest w całości w rejonie, gdzie nie występują tereny górnicze.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§ 11 MPZP: 1. Na terenie objętym planem występują następujące obiekty, tereny i obszary objęte ochroną oraz przeznaczone w planie do objęcia ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków – pałac w zespole parkowym w Balicach, o numerze rejestru A-246 z numerem identyfikacyjnym z karty gminnej ewidencji zabytków 25/901; 2) obiekty wpisane do ewidencji zabytków i przeznaczone w planie do objęcia ochroną: a) obiekty wpisane do ewidencji zabytków ruchomych: Oznaczenie na rysunku Identyfikator z karty ewidencji zabytków ruchomych Opis obiektu RZAŚKA ez_18_07 figura Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej ez_18_08 kapliczka ez_18_09 krzyż ez_18_10 figura przydrożna Ecce Homo Matki Boskiej Bolesnej (styl barokowy, w. XVIII) ez_18_11 figura Św. Jana Nepomucena BALICE ez_02_20 41/901 figura przydrożna „Matka Boska” b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Oznaczenie na rysunku Identyfikator z karty gminnej ewidencji zabytków Opis obiektu BALICE ez_02_01 22/901 szkoła, ob. dom ludowy, wł. mienie komunalne Gminy Zabierzów ez_02_02 26/901 Rządówka w zespole pałacowym ez_02_03 27/901 Oficyna w zespole pałacowym ez_02_04 28/901 Dom mieszkalny (tzw. dom ogrodnika) w zespole pałacowym ez_02_05 29/901 Dom mieszkalny służby folwarcznej w zespole pałacowym ez_02_06 30/901 Stróżówka w zespole pałacowym ez_02_07 31/901 Obora w zespole pałacowym ez_02_08 32/901 Kurnik I w zespole pałacowym ez_02_09 33/901 Kurnik II w zespole pałacowym ez_02_10 34/901 Spichlerz I w zespole pałacowym ez_02_11 35/901 Spichlerz II w zespole pałacowym ez_02_12 36/901 Spichlerz III w zespole pałacowym ez_02_13 37/901 Budynek bramny w zespole pałacowym ez_02_14 38/901 Brama wjazdowa w zespole pałacowym ez_02_15 39/901 Park krajobrazowy w zespole dworskim ez_02_16 42/901 Dom mieszkalny ez_02_17 43/901 Dom mieszkalny ez_02_18 44/901 Dom mieszkalny ez_02_19 47/901 Spichlerz RZAŚKA ez_18_01 3/901 Dwór (zespół dworski), wł. zakon Sióstr Albertynek ez_18_02 4/901 Dwór w zespole dworskim, ob. dom zakonny Sióstr Albertynek ez_18_03 5/901 Oficyna w zespole dworskim ez_18_04 6/901 Czworaki w zespole dworskim ez_18_05 7/901 Budynki gospodarcze w zespole dworskim ez_18_06 8/901 Ogród o charakterze naturalistycznym i sady w zespole dworskim 3) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu:

Numer stanowiska, Klasyfikacja funkcjonalno – kulturowa
stanowiska lub opis znaleziska, Datowanie

BALICE

102-55/9 osada dwór późne średniowiecze okres nowożytny
02-55/12 osada okres neolityczny
102-55/13 osada epoka brązu
102-55/14 osada neolit oraz okres rzymski
102-55/16 ślady osadnictwa epoka kamienia
102-55/17 ślady osadnictwa osada epoki kamienia brązu i
wczesnej epoki żelaza
102-55/18 osada epoka kamienia
102-55/19 osada epoka kamienia
102-55/20 osada okres neolitu
102-55/21 ślady osadnictwa epoka kamienia
102-55/22 ślady osadnictwa epoka kamienia
102-55/23 ślady osadnictwa okres rzymski
102-55/24 ślady osadnictwa epoka kamienia
102-55/25 osada z okresu neolitu ślady osadnictwa okres neolitu
okres rzymski
102-55/26 osada okres neolitu
102-55/27 ślady osadnictwa epoka kamienia
102-55/134 ślady osadnictwa epoka kamienia i prehistorii oraz z
okresu
wpływów rzymskich i okresu nowożytnego

RZAŚKA

101-55/64 znalezione siekierki i toporek okres neolitu
101-55/65 ślady osadnictwa okres neolitu i epoki kamienia
101-55/66 ślady osadnictwa okres neolitu
101-55/67 ślady osadnictwa epoka kamienia
101-55/73 osada okres wczesnego średniowiecza

SZCZYGLICE

102-55/68 ślady osadnictwa epoka kamienia
102-55/64 ślady osadnictwa epoki kamienia i okres rzymski oraz z
X-XIII wieku
102-55/70 ślady osadnictwa okres średniowiecza XIII-XV w.
102-55/71 ślady osadnictwa epoka kamienia
102-55/72 osada ślady osadnictwa epoka kamienia z XI-XIII
wieku
101-55/69 ślady osadnictwa epoka kamienia i z okresu
średniowiecza
i nowożytnego

2. Dla obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala
się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru
zabytków i ewidencji zabytków, o których mowa
w ust. 1 pkt 1 i ust. 1 pkt 2 lit. b wyznacza się:

a) strefę K1 – bezpośredniej ochrony konserwatorskiej,
oznaczonej na rysunku planu – obejmującą obszar
zespołu pałacowego położonego w Balicach, wpisanego do
rejestru zabytków; w strefie obowiązuje:

- nadrzędność zagadnień ochrony konserwatorskiej nad
innymi zagadnieniami,

- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, niebędących
uzupełnieniem czy kontynuacją istniejącego
układu przestrzennego,

- dopuszczenie działań rekonstruujących formę i gabaryty
obiektów,

- dostosowanie współczesnych funkcji do wartości
zabytkowego zespołu,

- działalność inwestycyjna możliwa jest wyłącznie zgodnie ze
szczegółowymi wytycznymi

konserwatorskimi i pod nadzorem właściwego nadzoru
ochrony konserwatorskiej;

b) strefę K2 – pośredniej ochrony konserwatorskiej,
oznaczonej na rysunku planu – obejmującej obszar
byłego zespołu dworskiego z XIX w. położonego w Rzaśce,
na który składają się obecnie zabudowania

	wraz z parkiem wpisane do ewidencji zabytków i stanowiące cenny element w krajobrazie; w strefie obowiązują nakazy: - zachowania istniejącego historycznego układu zabudowy w zespole dworskim i wkomponowania zabudowy w naturalny krajobraz, - zachowania cech regionalnych: proporcji budynków, geometrii dachów oraz elementów zabytkowych krajobrazu, jakim jest ogród o charakterze naturalistycznym i sady w zespole dworskim wpisane do ewidencji zabytków, - zachowania ciągów widokowych, poprzez ograniczenie nowej zabudowy, mogącej zasłonić ekspozycję widokową obiektów zabytkowego zespołu, - dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołów, - dostosowania nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów; obiekty przebudowywane powinny nawiązywać do otoczenia; - eliminowania obiektów niezwiązanych z charakterem obszaru objętego strefą oraz redukcji funkcji uciążliwych i obiektów funkcjonalnie i estetycznie niezwiązanych z charakterem obszaru zabytkowego, np. magazynów, przy całkowitym zakazie lokalizacji nowych tego typu obiektów; 2) ustala się, że działania związane z obiektami wpisanymi do ewidencji zabytków nieobjętych strefami K1 i K2 oraz wpisanymi do ewidencji zabytków ruchomych powinny zmierzać do ich zachowania oraz ochrony zabytkowej formy, odtworzenia lub odnowienia ich wyglądu z zastrzeżeniem pkt 3 i 4; 3) w przypadku wpisania nowych obiektów do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ich ochrona na zasadzie § 11 ust. 2 pkt 1, 2 i 5; 4) w przypadku skreślenia obiektów z gminnej ewidencji zabytków przestają obowiązywać zapisy § 11 ust. 1 i 2; 5) rozbudowa i przebudowa obiektów ujętych w ewidencji, dotycząca zmiany ich gabarytów, geometrii i pokrycia dachu, zmian w elewacji i wszelkich zmian wyglądu zewnętrznego tych obiektów winna odbywać się z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego. 3. Na obszarze stanowisk archeologicznych, których zasięg został określony, na rysunku planu, wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w zasięgu stanowiska archeologicznego, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	§ 15 MPZP: Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej: 1) układ podstawowy stanowią drogi publiczne: a) autostrada A4 KDA (Jędrzychowice – Korczowa) – od granicy planu z kierunku zachodniego do węzła z drogą ekspresową „Balice I”, a następnie w kierunku południowym, b) publiczna droga ekspresowa KDS (Warszawa – Kraków) – w kierunku północno-wschodnim od węzła autostrady A4 „Balice I” do węzła z drogą krajową nr 7 „Radzikowskiego – droga ekspresowa S7”, c) publiczna droga główna ruchu przyspieszonego KDGP (Żukowo – Chyżne) – na odcinku od węzła z drogą ekspresową S7 „Radzikowskiego” w kierunku wschodnim (w części poza planem) – droga krajowa nr 7,

-
- d) publiczna droga główna KDG (Zabierzów – Balice – Kryspinów) – na kierunku północ-południe – droga wojewódzka nr 774,
- e) publiczna droga zbiorcza KDZ (Balice – Burów – Kochanów) – droga powiatowa nr 2120 K (18101),
- f) publiczna droga zbiorcza KDZ (Mydlniki – Balice – Brzostkwinia – Krzeszowice) – droga powiatowa nr 2121 K (18102);
- 2) układ uzupełniający stanowią:
- a) publiczne drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL - 2KDL, 4KDL - 6KDL – stanowiące powiązania pomiędzy drogami układu podstawowego: zbiorczymi oraz głównymi i pomiędzy sołectwami w gminie, stanowiące układ rozprowadzający ruch w poszczególnych sołectwach, zapewniające bezpośrednią obsługę komunikacyjną nieruchomości,
- b) publiczne drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD - 16KDD, 18KDD - 22KDD, 26KDD - 68KDD przy zachowaniu istniejących przebiegów z uzupełnieniem nowymi odcinkami; stanowiące powiązania pomiędzy drogami pozostałego układu, zapewniające bezpośrednią obsługę komunikacyjną nieruchomości,
- c) drogi wewnętrzne, będące niepublicznymi drogami dojazdowymi, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW przy zachowaniu istniejących przebiegów z uzupełnieniem nowymi odcinkami; stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną nieruchomości,
- d) droga gminna w sołectwie Szczyglice (z kontynuacją poza obszarem planu – w kierunku tzw. Wielkich Pól w Zabierzowie), z włączeniem jej do drogi wojewódzkiej nr 774 (z symbolem KDG na rysunku planu), której przebieg zaznaczono linią przerywaną jako informacyjny element planu; przebieg faktyczny zostanie ustalony w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
- 3) uzupełniające układ połączeń wewnętrznych w terenach o określonym przeznaczeniu niewydzielone na rysunku planu drogi dojazdowe i wewnętrzne, niebędące drogami publicznymi, dojazdy i dojścia – do zaprojektowania na etapie zagospodarowania terenów według ustaleń planu;
- 4) miejsca przyłączeń do podstawowego zewnętrznego układu drogowego dla terenów o ustalonych funkcjach, a objętych planem:
- a) w kierunku północnym – połączenie odcinka drogi wojewódzkiej 774 KDG z drogą krajową nr 79 (poza obszarem planu),
- b) w kierunku wschodnim – połączenie drogi krajowej nr 7 KDGP z ul. Radzikowskiego na terenie Krakowa; drogi powiatowej 2121K KDZ z ul. Balicką na terenie Krakowa,
- c) w kierunku południowym – połączenie odcinka drogi wojewódzkiej 774 KDG z drogą wojewódzką nr 780 w miejscowości Kryspinów (poza obszarem planu),
- d) w kierunku zachodnim połączenie drogi powiatowej 2121K KDZ z drogą krajową nr 79 w miejscowości Krzeszowice (poza obszarem planu),
- e) w kierunku północno-zachodnim połączenie drogi powiatowej 2120K KDZ z drogą krajową nr 79 w miejscowości Kochanów (poza obszarem planu),
- f) połączenia z drogami wysokich klas tj. autostradą A4 oraz ekspresową S7 realizowane jest na węźle „Radzikowskiego” oraz węźle „Balice II” (obydwa poza obszarem planu), zapewniającymi połączenia w kierunku zachodnim (Katowice), północno-zachodnim (Olkusz) oraz południowym i wschodnim (Rzeszów, Rabka);
- 5) podstawowe elementy i zasady obsługi obszaru planu komunikacją zbiorową :
-

a) podstawową obsługę obszaru objętego planem stanowić będzie komunikacja autobusowa; linie autobusowe prowadzone będą istniejącymi i projektowanymi ulicami układu podstawowego oraz uzupełniającego. Komunikację autobusową realizują na mocy porozumień międzygminnych, regularne linie MPK oraz inne firmy przewoźnicze. Ponadto, uzupełnienie oferty przewoźniczej stanowić mogą linie autobusowe i mikrobuse prywatnych przewoźników;

b) dodatkową obsługę obszaru planu pełni komunikacja kolejowa wykorzystująca istniejącą linię kolejową Kraków – Katowice wraz z dwoma przystankami Kraków – Mydlniki oraz Kraków Business Park. Ponadto do obsługi komunikacją kolejową włącza się projektowaną linię kolejową Kraków Mydlniki – Kraków Balice (poza obszarem planu) z nowym przystankiem (w obrębie planu) na terenie Międzynarodowego Portu Lotniczego Kraków – Balice. Powyższe linie winny być włączone w system Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej SKA;

6) w zakresie określenia minimalnych wskaźników parkingowych jako podstawowe zasady ustala się, że miejsca parkingowe należy lokalizować w terenie inwestycji oraz, że ilość miejsc parkingowych należy obliczyć w projekcie budowlanym według faktycznych potrzeb i wymogów wynikających z rodzaju inwestycji, jej wielkości i programu użytkowo-funkcjonalnego, zakładanej liczby pracujących, użytkowników, klientów, petentów – przy przyjęciu jako minimum następujących wskaźników parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 2 miejsce postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) dla zabudowy usługowej – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku lub 25 miejsc na 100 zatrudnionych,

c) w odniesieniu do miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych – ilość miejsc i ich powierzchnię należy dostosować do programu funkcjonalno-użytkowego inwestycji, obowiązuje zachowanie zasady lokalizacji parkingów w terenie inwestycji;

7) w obszarze objętym planem wskazano, jako element informacyjny przebieg tras rowerowych i szlaku dydaktycznego zgodnie z rysunkiem planu;

8) trasy rowerowe należy prowadzić jako wyodrębnione ścieżki rowerowe wg przepisów odrębnych; w obszarze planu dopuszcza się prowadzenie innych dodatkowych tras rowerowych w formie wydzielonych ścieżek rowerowych lub bez wprowadzenia segregacji użytkowników ruchu w przekroju poprzecznym, w odniesieniu do ulic lokalnych KDL i dojazdowych KDD;

9) w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg należy uzupełniać i lokalizować zieleni urządzoną zmniejszającą wpływ terenów komunikacyjnych na tereny sąsiednie;

10) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) tereny komunikacji, w miejscach przecięcia z wydzielonymi na rysunku planu terenami wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS oraz ciekami niewydzielonymi na rysunku planu, nie mogą naruszać ich integralności i ciągłości;

12) dla istniejących budynków w liniach rozgraniczających dróg obowiązuje zakaz rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu oraz zmiany sposobu użytkowania;

	13) dopuszcza się utrzymanie budynków znajdujących się częściowo w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 16 MPZP: 1. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem, w tym zasady przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej – w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenów. 2. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania ustala się: 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, w tym zmiany trasy lub lokalizacji; 2) dopuszczenie prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowania obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic, dojeżdżających pieszych i pieszo-jezdnych przy zachowaniu przepisów odrębnych; dopuszcza się inny przebieg sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będzie to naruszać pozostałych ustaleń planu; 3) uściślenie lokalizacji obiektów i urządzeń i sieci infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji; 4) dopuszcza się lokalizowanie i przebudowę niewyznaczonych na rysunku planu podziemnych i naziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla realizacji inwestycji zlokalizowanych na obszarze objętym planem; 5) w zakresie odległości hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych od budynków obowiązują przepisy odrębne w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych; 6) dopuszcza się możliwość podłączenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza obszarem opracowania, m.in. na zasadach umów i porozumień pomiędzy gminami. 3. Szczegółowe rozwiązania w zakresie lokalizacji urządzeń i obiektów oraz przebiegu sieci poszczególnych elementów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 17 - § 22 będą przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone zgodnie z przepisami odrębnymi. § 17 1. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę: 1) zaopatrzenie w wodę zapewniane będzie przez istniejące, rozbudowywane i nowe sieci wodociągowe oraz ujęcia indywidualne; 2) utrzymuje się i zachowuje istniejący sposób zaopatrzenia w wodę i funkcjonujący system wodociągu komunalnego zasilanego z ujęć wodnych na terenie Balic i Rząski jak również w oparciu o dosył wody z sieci wodociągowej miasta Krakowa. Utrzymuje się i zachowuje możliwość dalszego korzystania z eksploatowanych obecnie indywidualnych ujęć wody (Instytut Zootechniki, Jednostka Wojskowa, Port Lotniczy); 3) zapewnia się możliwość rozbudowy i modernizacji funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb i dla zabezpieczenia przeciwpożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi i polskimi normami. 4) dla obszarów nowego zainwestowania kubaturowego ustala się konieczność rozbudowy lub budowy sieci wodociągowych związanych z systemem zaopatrzenia w wodę; 5) dopuszcza się lokalizację nowych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg

i ulic zgodnie z przepisami odrębnymi i w terenach, gdzie ich lokalizacja nie będzie naruszać ustaleń planu;

6) dopuszcza się możliwość połączenia istniejących systemów wodociągowych w celu poprawy warunków zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia niezawodności dostawy wody dla odbiorców;

7) stosownie do wzrastającego zapotrzebowania na wodę przewiduje się możliwość realizacji dodatkowych ujęć wody w oparciu o zasoby wód podziemnych.

2. Szczegółowe rozwiązania będą przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

1) istniejące i projektowane zainwestowanie należy podłączyć do zbiorczego systemu kanalizacji; do czasu

realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie nieczystości ciekłych do szczelnych zbiorników

wybióralnych (szamb), z obowiązkiem podłączenia obiektów do kanalizacji bezpośrednio po jej realizacji;

2) obowiązuje zakaz:

a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalno-bytowych powstających w budynkach mieszkalnych,

gospodarczych i urządzeniach przemysłowych do wód i gruntu, a rolnicze ich wykorzystanie może być

dokonane jedynie zgodnie z warunkami określonymi w ustawie Prawo wodne; ustalenie to nie dotyczy

otwartych kanałów ściekowych odprowadzających wody opadowe z układu komunikacyjnego,

b) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków zarówno z odprowadzaniem ścieków do gruntu jak i wód powierzchniowych;

3) wszystkie tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy winny być wyposażone w zbiorczą kanalizację

sanitarną realizowaną z uwzględnieniem wymogów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy;

a) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych z terenów utwardzonych (parkingi, place postojowe oraz

tereny usług, produkcji) przed wprowadzeniem ich do wód powierzchniowych lub gruntu dla obszaru

objętego rozdzielczym systemem kanalizacji,

b) utrzymuje się i zachowuje (z możliwością rozbudowy) funkcjonujący system kanalizacji obszaru

opracowania planu opartego na odprowadzeniu ścieków do:

- kanalizacji miejskiej miasta Krakowa,

- oczyszczalni w Balicach;

4) dopuszcza się zlokalizowanie nowych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne) w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic oraz w terenach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w rozdziale III niniejszej uchwały, nie naruszając pozostałych ustaleń planu;

5) w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic należy w rozwiązaniach projektowych przewidzieć stosowanie kanalizacji opadowej, zakończonej urządzeniami zapewniającymi właściwe podczyszczanie odprowadzanych wód, z uwzględnieniem zapisów § 10 pkt 12 lit. b;

6) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi powinno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i wprowadzania ich do odbiorników lub do gruntu

poza obszarem opracowania, m.in. na zasadach umów i porozumień pomiędzy gminami.

§ 19

Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

-
- 1) utrzymuje się i zachowuje w eksploatacji gazociąg wysokiego ciśnienia:
 - a) Ø 250 CN 6,3 MPa Korabniki – Zabierzów,
 - b) Ø 250 CN 2,5 MPa Zabierzów – Wola Filipowska,
 - c) Ø 80 CN 6,3 MPa do stacji redukcyjno-pomiarowej w Balicach;
 - 2) dla gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w pkt 1, obowiązują strefy ochronne wg przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu, które wynoszą:
 - a) dla gazociągu Ø 250 mm – 15,0 m do budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, 15,0 m od rzutu budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej, 15,0 m od rzutu budynków niemieszkalnych,
 - b) dla gazociągu Ø 100 mm, Ø 80 mm – 15,0 m od granicy terenu do budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, 15,0 m od rzutu budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i od rzutu budynków wolnostojących niemieszkalnych;
 - 3) utrzymuje się i zachowuje istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia Zabierzów i Balice zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 4) zachowuje się odległości nowych dróg od gazociągów wysokiego ciśnienia – zgodnie z ustawą o drogach publicznych, nie mniejsze niż:
 - 30,0 m od autostrady,
 - 20,0 m od drogi ekspresowej,
 - 10,0 m od drogi krajowej,
 - 8,0 m od dróg wojewódzkiej i powiatowej,
 - 6,0 m od drogi gminnej;
 - 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci gazowej wysokiego ciśnienia dostosowanej do projektowanego zagospodarowania terenu oraz zmianę obowiązujących stref ochronnych, o których mowa w pkt 2 i 4, wynikających z zastosowanych technologii budowy sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi (strefa kontrolowana);
 - 6) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0 m od zewnętrznej ścianki gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 7) zachowuje się istniejący i funkcjonujący w granicach obszaru opracowania planu system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu na cele komunalne, grzewcze i technologiczne do wszystkich potencjalnych odbiorców;
 - 8) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci rozbiórczych w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic i na terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 9) zachowuje się jako wiodącą metodę – dystrybucję gazu techniką średniego ciśnienia; w przypadkach, gdy pobory gazu będą większe niż 60,0 m³ /h stosować należy – u poszczególnych odbiorców – lokalne stacje redukcyjne II stopnia lub punkty redukcyjne. Nowoprojektowane stacje redukcyjne II stopnia i punkty redukcyjne gazu o parametrach technicznych określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97), mogą być lokalizowane przy ścianach budynków lub w ich pomieszczeniach technicznych nie powodując kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem;
 - 10) uwzględnia się przepisy odrębne dotyczące stref ochronnych dla gazociągów rozbiórczych istniejących i stref kontrolowanych dla gazociągów rozbiórczych projektowanych w zakresie odległości przy lokalizowaniu nowych obiektów w stosunku do sieci gazowych
-

1. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zachowuje się i utrzymuje pracujący system energetyczny oparty na zasilaniu ze stacji 110/15 kV

„Zabierzów”;

2) zapewnienia się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN i linii zasilających SN

w obszarach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w rozdziale III niniejszej

uchwały;

3) dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg, ulic i na

terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych

ustaleń planu oraz przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) uściślanie lokalizacji nowych stacji SN/nN, linii SN i nN następować będzie w fazie opracowania

dokumentacji projektowej i postępowania w sprawie pozwolenia na budowę;

5) strefy średniego i niskiego napięcia nie zostały wyznaczone graficznie na rysunku planu; warunki techniczne

zostaną określone na etapie opracowania dokumentacji projektowej;

6) przy projektowaniu zagospodarowania poszczególnych działek należy uwzględnić istniejące linie

elektroenergetyczne wraz z ich strefami określonymi w przepisach odrębnych.

2. Szczegółowe rozwiązania będą przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie

projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21

Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) utrzymuje się obecny system zaopatrzenia w ciepło odbiorców indywidualnych w oparciu o dotychczasowe

źródła ciepła, z zaleceniem użycia, dla ogrzewania nowych obiektów oraz przy przebudowie i rozbudowie

obiektów istniejących takich źródeł jak energia elektryczna, gaz ziemny, lekki olej opałowy lub alternatywne

źródła energii (energia słoneczna) oraz inne paliwa ekologiczne.

2) w działaniach inwestycyjnych należy uwzględnić:

a) podjęcie działań racjonalizujących zużycie energii cieplnej poprzez poszczególnych odbiorców,

b) wdrożenie nowych technologii zmierzających do redukcji zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego.

§ 22

Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu telekomunikacyjnego:

1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;

2) nowe sieci należy prowadzić wyłącznie jako doziemne i układać w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic

(poza pasem drogowym) i na terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie

będą one naruszać innych ustaleń planu oraz przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów

odrębnych; w uzasadnionych, przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym zgodnie

z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zapewnia się, z zastrzeżeniem pkt 4 możliwość lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury

telekomunikacyjnej stanowiącej inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym telefonii

bezprzewodowej, w miejscach niepowodujących naruszenia ustaleń planu z uwzględnieniem wymogów

wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

		w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tylko infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu tych przepisów; uściślenie lokalizacji urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego; lokalizacja infrastruktury nie może powodować naruszenia przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie ograniczeń wysokości obiektów wynikających z przepisów Prawa lotniczego, rezerwatu przyrody i użytków ekologicznych, ochrony punktów i ciągów widokowych, o określonych na rysunku planu; 4) zakazuje się lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak wieże, maszty, na których instalowane są anteny nadawcze, w obszarach, w których taki zakaz wynika z przepisów odrębnych t.j.: - w obszarze rezerwatu „Skała Kmity”, - w obszarze użytków ekologicznych: „Uroczysko w Rzące” i „Uroczysko Podgólogórze”, - w pasie 100 m od linii brzegów rzeki Rudawy i zbiorników wodnych, wyznaczonym zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego; 5) jako preferowane dla lokalizacji masztów na obszarze objętym planem wskazuje się przede wszystkim tereny usługowe 2U, 3U, 4U, 8U, 10U - 15U, 17U, 20U, 21U, 23U - 25U, 29U, 40U, 41U.
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 ⁴	Przeznaczenie terenu	1. Od Północnego zachodu – 1MN/UPC - teren mieszkaniowo-usługowy, 7.ZL - teren lasów (MPZP Gminy Wielka wieś nr XXXVIII/178/2005) 2. Od Północnego wschodu – 7.U (5 m,u,h,l) teren zabudowy usługowej (MPZP Gminy Wielka wieś nr XXXVIII/178/2005) 3. Od wschodu – 64 MN teren zabudowy mieszkaniowej niskiej 4. Od strony zachodniej - 6KDL tereny publicznych dróg lokalnych, za drogą teren 63MN teren zabudowy mieszkaniowej niskiej 5. Od strony południowej – 49KDD tereny dróg publicznych dojazdowych, za drogą 65MN teren zabudowy mieszkaniowej niskiej
	Maksymalna intensywność zabudowy	1. MN1 – brak informacji, UC - brak informacji, UP - brak informacji, 7ZL – nie dotyczy 2. 7U – brak informacji 3. 63-65MN - Obowiązujący plan nie podaje intensywności zabudowy. Określa jedynie wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który nie może przekroczyć 60%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1. MN1 – brak informacji, UC - brak informacji, UP - brak informacji, 7ZL – nie dotyczy 2. 7U – brak informacji 3. 63-65MN - Obowiązujący plan nie podaje intensywności zabudowy. Określa jedynie wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który nie może przekroczyć 60%
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1. MN1 – 20%, UC – 60%, UP – 40% 2. 7U – 40% 3. 63-65MN - Obowiązujący plan nie podaje intensywności zabudowy. Określa jedynie wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, który nie może przekroczyć 60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	63-65MN - 9m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1. MN1 – 50%, UC – 20%, UP – 30% 2. 7U – 20% 3. 63-65MN – 40%

⁴ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. MN1 – brak informacji, UC - brak informacji, UP - brak informacji, 7ZL – nie dotyczy 2. 7U – brak informacji 3. 63-64MN - 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny
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		nie dotyczy
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	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 szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe 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 zadaniem inwestycyjnym ⁵ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Zgodnie z obowiązującymi planami miejscowego zagospodarowania przestrzennego https://zabierzow.org.pl/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-obejmujacy-wschodni-obszar-solectwa-rzaska-w-zakresie.html https://zabierzow.org.pl/311-miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-solectw-balice-rzaska-szczyglice.html https://zabierzow.org.pl/312-zmiana-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-solectw-balice-rzaska-szczyglice.html https://zabierzow.org.pl/313-miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-obszaru-otulina-rezerwatu-przyrody-skala-kmity.html https://zabierzow.org.pl/miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-w-zakresie-fragmentu-centrum-solectwa-rzaska.html http://www.zabierzow.org.pl/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-obszaru-rzaska-plebanki-las https://zabierzow.org.pl/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-dla-solectw-kochanow-i-zabierzow-w-gminie-zabierzow-p https://zabierzow.org.pl/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-dla-dzialek-nr-14107-14103-14102-14106-14111-w-zabierzow-p Plan Miejskowy Gminy Wielka Wieś (tekst jednolity): https://rastry.gison.pl/mpzp-public/wielkawies/uchwaly/materia%C5%82%20pomocniczy%20tekst%20jednolity.pdf
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na analizowanym obszarze w związku z wejściem w życie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały wygaszone.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Regionalna dyrekcja lasów państwowych poinformowała w piśmie z dnia 29.12.2025, że nie wydawała takiej decyzji na wskazanym obszarze. Wg pisma Starosty Krakowskiego z dnia 30.12.2025, Starosta Krakowski jest organem właściwym do wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jedynie w przypadku scalania, wymiany lub podziału gruntów. Starosta Krakowski nie wydał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącej scalania, wymiany lub podziału gruntów na wskazanym we wniosku obszarze. Wg pisma Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z dnia 8.01.2026, Regionalny dyrektor ochrony środowiska jest organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jedynie dla przedsięwzięć, które zostały określone w art. 75 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112). Dla terenu objętego wnioskiem, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie nie wydawał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Wg pisma Starosty Krakowskiego z dnia 30.12.2025, informacja o uchwałach ws. utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie podlega udostępnieniu w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej (zob. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Warszawie z dnia 19 grudnia 2002 r. II SA 3301/02). Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we

⁵ 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.

	wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.
miejscowych planach odbudowy	Brak
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	1. decyzja Nr 9.2024 z dnia 18 kwietnia 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbudowa drogi gminnej nr 601697K w Rzęsce, obejmująca rozbudowę ulicy Suchej na odcinku od istniejącej nawierzchni asfaltowej ul. Półkole do ul. Suchej w Rzęsce w zakresie: • budowy jezdni ul. Suchej (droga gmina klasa: dojazdowa) na odcinku od istniejącej nawierzchni asfaltowej na ul. Półkole do ul. Suchej (droga gminna Nr: 601697K, klasa: lokalna) z nawierzchni z betonu asfaltowego na dł. 198 m, szer. od 5,0m do 6,0m (KR2), • budowa pobocza • budowa oraz przebudowa chodników z kostki betonowej brukowej bezfazowej, • przebudowa zjazdów z kostki betonowej brukowej bezfazowej, • rozbiórka i budowa kanalizacji deszczowej, • rozbiórki i budowa wylotu kanalizacji deszczowej do rowu przydrożnego wraz z umocnieniem dna i skarp rowu betonowymi płytami ażurowymi; • rozbiórka i budowa sieci gazowej, • rozbudowa sieci wodociągowej o hydrant nadziemny przeciwpożarowy, • budowa oświetlenia ulicznego, • rozbiórka i budowa sieci teletechnicznej, • rozbiórka istniejących ogrodzeń, • zabezpieczenie sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej, • usunięcie drzew i krzewów kolidujących z inwestycją”. na działkach ewidencyjnych nr: 17 (17/1, 17/2, 17/3), 18 (18/1, 18/2), 19 (19/1, 19/2), 20/1 (20/7, 20/8), 22/22 (22/60, 22/61), 22/37 (22/66, 22/67), 22/27 (22/62, 22/63), 22/36 (22/64, 22/65), 22/44 (22/68, 22/69), 14/43 (14/69, 14/70), 14/42 (14/67, 14/68), 14/63 (14/73, 14/74), 14/50 (14/71, 14/72), 14/64, 14/51 jednostka ewidencyjna 120616_2 Zabierzów, obręb 0018 Rzęska, powiat krakowski, województwo małopolskie. Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu Wg pisma Urzędu Gminy Wielka Wieś z dnia 02.02.2026: 1. Planowana jest inwestycja na ul. Zielnej w m. Modlniczka w postaci budowy chodnika wraz z infrastrukturą – trwa procedura zezwalająca na realizację inwestycji drogowej. 2. Planowana jest inwestycja na ul. Zielonej w m. Modlniczka w postaci budowy fragmentu drogi wraz z infrastrukturą – trwa procedura Pozwolenia na Budowę.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu. Wg pisma spółki PKP PLK z dnia 3.02.2026, w ramach projektu pn. „Wstępne Studium Wykonalności kolejowych inwestycji infrastrukturalnych w Małopolsce” prowadzone są

	analizy dotyczące rozbudowy linii kolejowej nr 133 do układu czterotorowego na odcinku Kraków Mydlniki – Jaworzno Szczakowa. Aktualnie w ramach przedmiotowego projektu opracowywane są koncepcyjne układy torowe wynikające z przyjętej optymalnej koncepcji rozwoju.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Według przyjętego 22.04.2021 Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego (SSL), działka znajduje się w ciągu nr 7 atlasu map korytarza kolejowego i znajduje się poza terenami chronionymi. Na obecnym etapie nie wydano decyzji administracyjnych w tej kwestii. Cały SSL dostępny jest pod adresem https://portpolska.pl/pl/inwestycja/ssl
	Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu.
	Wg pisma Port Polska z dnia 13.01.2026, zgodnie z opublikowanym 9 stycznia 2025 r. „Programem inwestycyjnym Centralny Port Komunikacyjny. Etap II. 2024–2032” (M.P. poz. 29), w perspektywie Programu Spółka Centralny Port Komunikacyjny realizująca program inwestycyjny Port Polska w pierwszej kolejności koncentruje swoje działania na przygotowaniu oraz realizacji robót budowlanych na linii „Y” Warszawa – CPK – Łódź – Wrocław/Poznań. Kolejną istotną inwestycją jest połączenie Katowic z czeską Ostrawą, w ramach której prowadzone są zaawansowane prace przygotowawcze objęte współfinansowaniem z funduszy UE. W odniesieniu do pozostałych odcinków linii kolejowych dotyczących planowanych do budowy informuję, że ich realizacja jest przedmiotem analiz w ramach trwającego obecnie projektu pn. Zintegrowana Sieć Kolejowa (ZSK). Projekt ten realizowany jest przez Spółkę na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury wraz z PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (PKP PLK) oraz Instytutem Rozwoju Miast i Regionów. Celem ZSK jest określenie kierunku przyszłych działań inwestycyjnych Spółki i PKP PLK w zakresie międzyregionalnej sieci kolejowej – po zakończeniu obecnie realizowanego Programu Wieloletniego CPK 2024-2032 oraz Krajowego Programu Kolejowego do 2030 r., stanowiącego podstawę inwestycji PKP PLK. Prace prowadzone są przy wykorzystaniu nowoczesnych metod i narzędzi analitycznych, tj. międzygałęziowy model przemieszczeń, jak również przy udziale interesariuszy branżowych i samorządowych, a ich zakończenie planowane jest w I kw. 2026 r.
	Na obszarze wskazanym we wniosku potencjalnie mogą być realizowane inwestycje prowadzone przez PKP Polskie Linie

		Kolejowe S.A., dotyczące modernizacji istniejącej infrastruktury kolejowej.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej		Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym		Wg pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 30.12.2025, dla terenu wskazanego we wniosku Wojewoda Małopolski nie wydał decyzji pozostających w kompetencji tut. Organu
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ⁶	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	Decyzja – ostateczna i niezaskarżona decyzja numer AB.IV.1.1058.2022, znak AB.IV.6740.1.381.2022.EW wydana w dniu 08.09.2022 roku przez Starostę Krakowskiego „Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) wraz z infrastrukturą techniczną obejmującą: zewnętrzne instalacje kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejącego rowu odwadniającego za pośrednictwem projektowanego wylotu, drenaże opaskowe wokół budynków, instalacje elektryczne, oświetlenie terenu, kanalizację telekomunikacyjną, zbiornik retencyjny na wody deszczowe; wraz z zagospodarowaniem terenu i obsługą komunikacyjną obejmującą: mury oporowe, ciąg pieszo-jezdny, miejsca postojowe, chodniki, połączenie komunikacyjne o charakterze zjazdu indywidualnego na drogę wewnętrzną gminną (ul. Cichą) - na dz. nr 69 w m. Rząska, gm. Zabierzów”, przeniesiona na rzecz Dewelopera ostateczną decyzją numer AB.IV.2.178.2025 znak AB-IV.6740.2.105.2025.IM wydaną z up. Starosty w dniu 18.12.2025 roku o przeniesieniu pozwolenia na budowę.	
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 2021 2351, 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	Prace budowlane rozpoczęły się 28.09.2023 Planuje się zakończenie prac budowlanych do 30 czerwca 2027	
	Liczba budynków	Projektowane obiekty to 4 budynki jednorodzinne dwulokalowe,
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		

6***** Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	7,5 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Polska Norma PN ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Przedsięwzięcie deweloperskie zostanie zrealizowane w części ze środków własnych, a w części ze środków pochodzących z pożyczki od udziałowca Spółki Dewelopera. Deweloper szacuje, że planowany udział środków własnych dewelopera oraz finansowanie dłużne w formie pożyczki od podmiotu powiązanego kapitałowo wyniesie 100%.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ⁷	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Deweloper zawarł z Bankiem umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. 2. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper. 3. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 4. Prawo wypowiedzenia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje tylko Bankowi i tylko z ważnych powodów 5. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. 6. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. 7. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 6, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. 8. Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w ust. 5 powyżej, informuje Nabywcę na papierze lub innym Trwałym nośniku o dokonanej zmianie. 9. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 8. 10. Deweloper, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57) lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 793 z późn. zm.) wobec Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. 11. W terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, o której mowa w ust. 10 powyżej, Deweloper informuje	

7***** Niepotrzebne skreślić.

⁸ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

- Nabywcę na papierze lub innym Trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w ust. 6.
12. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
 13. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Indywidualny Rachunek Nabywcy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w Harmonogramie. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy Przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.
 14. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w ust. 13. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia deweloperskiego.
 15. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie z art. 43 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.
 16. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu pierwszym.
 17. Deweloper nalicza i przekazuje składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej: „Fundusz”), o którym mowa w Rozdziale 8 Ustawy, których wysokość jest ustalona według stawki procentowej wskazanej w prospekcie informacyjnym, zgodnie z zasadami określonymi w art. 49 Ustawy, przy czym:
 - podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera,
 - składka stanowi iloczyn stawki procentowej, która obecnie wynosi 0,45% (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1341), wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 Ustawy) 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,
 - Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w tiret pierwsze i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.

Nazwa instytucji zapewniającej
bezpieczeństwo środków nabywcy

PKO Bank Polski

Harmonogram przedsięwzięcia
deweloperskiego lub zadania
inwestycyjnego

ETAP	Zakres etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach	Termin zakończenia etapu
I	1. Zakup gruntu	20%	2026-02-27
	2. Dokumentacja projektowa oraz uzyskanie pozwolenia na budowę		

II	3.	Prace ziemne	25%	2026-06-26
	1.	Wzmocnienie podłoża		
	2.	Wykonanie fundamentów		
	3.	Ściany konstrukcyjne parteru		
	4.	Strop nad parterem		
III	5.	Ściany konstrukcyjne piętra	25%	2026-09-18
	1.	Wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu		
	2.	Ściany działowe		
	3.	Montaż stolarki okiennej		
IV	4.	Sieci zewnętrzne 50%	20%	2026-11-27
	1.	Instalacje wewnętrzne 50%		
	2.	Tynki i wylewki 30%		
	3.	Elewacja 50%		
V	4.	Sieci zewnętrzne 50%	10%	2027-06-30
	1.	Instalacje wewnętrzne 50%		
	2.	Tynki i wylewki 30%		
	3.	Elewacja 50%		
	4.	Ślusarka zewnętrzna		
	5.	Wykonanie zagospodarowania terenu, utwardzeń, zieleni		
RAZEM			100%	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

W przypadku zmiany stawki podatku VAT, podatek będzie odpowiednio doliczony do ceny Lokalu bądź odliczony od ceny Lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym względzie, z zastrzeżeniem postanowień ust. XIX umowy deweloperskiej (tj. prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej).

W przypadku, jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu okaże się po dokonaniu ostatecznego obmiaru powykonawczego większa bądź mniejsza w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej, ostateczna cena Lokalu zostanie proporcjonalnie obniżona lub podwyższona o wielkość nadwyżki bądź niedomiaru powierzchni Lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. XIX umowy deweloperskiej (tj. prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej).

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Odstąpienie od umowy deweloperskiej w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego: Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- 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 Ustawy,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z treścią art. 21 i art. 22 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie, o którym mowa w XI. umowy deweloperskiej,
- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w ust. XVII. p. 7) umowy deweloperskiej,
- 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) Ustawy,
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, z którego to prawa do odstąpienia Nabywca ma prawo skorzystać na zasadach określonych w art. 43 ust. 6 Ustawy,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych na zasadach określonych w ust. XIII pkt 7 Umowy deweloperskiej (tj. art. art. 41 ust. 11 Ustawy)
- 11) w przypadku stwierdzenia przez Rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w ust. XIII pkt 6 umowy deweloperskiej,

- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1520) (w przypadku ogłoszenia upadłości Dewelopera), który stanowi m.in., że jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości Dewelopera zobowiązania z umowy deweloperskiej nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie Dewelopera i zażądać od Nabywcy spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy deweloperskiej odstąpić ze skutkiem na dzień ogłoszenia upadłości.

Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej także w przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia Ceny w wyniku:

- zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT); lub
- gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego, o którym mowa w ust. XVIII, p. 2) umowy deweloperskiej, w przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy Powierzchnią użytkową domu jednorodzinnego lub powierzchni Części Nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania, suma składników cenotwórczych wymienionych w umowie deweloperskiej będzie wyższa niż równowartość Ceny.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania Umowy Przeniesienia własności domu jednorodzinnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera w przedmiocie odstąpienia od umowy deweloperskiej będzie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 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 użytkowania 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.
- 3) Wierzyciel ujawniony w dziale IV KW KR2K/00022887/8, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całości Ceny, wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przy ul. Nowohuckiej 46/LU2, Kraków 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,
- 3) pozwoleniem na budowę
- 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 - rok obrotowy spółki kończy się 31.12.2026 r. i spółka zobowiązana jest do złożenia sprawozdania dopiero w 2027 roku

-
- b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej - rok obrotowy spółki kończy się 31.12.2026 r. i spółka zobowiązana jest do złożenia sprawozdania dopiero w 2027 roku
- 5) projektem budowlanym;
- 6) dokumentem potwierdzającym:
- (a) zgodę 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 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 Lokalu mieszkalnego 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 PKO Bank Polski prowadzącym otwarty 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 2023r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843)

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO Bank Polski
- 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,
- PKO Bank Polski korzysta także z następujących znaków towarowych

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

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 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.). 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843)).

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu
jednorodzinnego

_____ zł

Powierzchnia użytkowa lokalu
mieszkalnego albo domu
jednorodzinnego

Projektowana powierzchnia użytkowa zgodnie z załącznikiem nr 2 do prospektu

Cena m² powierzchni użytkowej lokalu
mieszkalnego albo domu
jednorodzinne

_____ zł/m²

Termin, do którego nastąpi
przeniesienie prawa własności
nie-ruchomości wynikającego z umowy
deweloperskiej lub jednej z umów, o
których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3
lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia
20 maja 2021 r. o ochronie praw
nabywcy lokalu mieszkalnego lub
domu jednorodzinne oraz
Deweloperskim Funduszu
Gwarancyjnym

31.12.2027

Określenie położenia oraz istotnych
cech domu jednorodzinne albo
budynku, w którym ma znajdować się
Lokal Mieszkalny będący przedmiotem
umowy rezerwacyjnej albo umowy
deweloperskiej lub jednej z umów, o
których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3
lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja
2021 r. o ochronie praw nabywcy
lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinne oraz Deweloperskim
Funduszu Gwarancyjnym

Liczba kondygnacji

Do 2 kondygnacji naziemnych oraz poddasze
nieużytkowe (strych)

Technologia wykonania:

Konstrukcja

- posadowienie na stopach i płycie fundamentowej,
- stropy na P0 w konstrukcji żelbetowej nad P1 lekki (ocieplony),
- schody wewnętrzne żelbetowe lub prefabrykowane,
- ściany wewnętrzne i zewnętrzne o konstrukcji murowanej sylikat H+H 18 cm lub równoważny
- ściany działowe z bloczków sylikat 8 cm,
- dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej (kratownice), ocieplone pianą, pokrycie z blachy

Elewacja

- ocieplenie styropianem
- ściany - tynk silikatowo-silikonowy w kolorystyce jasnej zgodnie z PW,
- na części elewacji płytka typu elastolit lub klinkier oraz wykończenie z płyt włóknowo-cementowych w kolorystyce brązu zgodnie z PW
- parapety z blachy stalowej powlekanej,

Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości

Zagospodarowanie

- Teren osiedla uporządkowany
- Osiedle ogrodzone z bramą wjazdową i furtką z kontrolą dostępu (wideodomofon)
- Oświetlenie terenu zgodnie z PW
- Wydzielone wspólne miejsce do gromadzenia odpadów

Drogi i miejsca parkingowe

- Wjazd i droga osiedlowa z kostki brukowej
- Miejsca parkingowe wyłożone geokratą
- Dodatkowe gniazdo elektryczne dla miejsca postojowego pod zadaszeniem

Media

- Woda z sieci wodociągowej
- Kanalizacja sanitarna miejska
- Kanalizacja opadowa z odprowadzeniem wód poza teren osiedla
- Przyłącz elektryczny zgodnie z PW
- Przyłącz światłowodowy

	Liczba lokali w budynku	4 budynki po 2 lokale
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce postojowe na lokal
	Dostępne media w budynku	woda/kanalizacja/prąd/ciepła woda/ogrzewanie z indywidualnej pompy ciepła
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej (ul. Krakowskiej) zapewniony jest poprzez połączenie komunikacyjne o charakterze zjazdu indywidualnego na drogę wewnętrzną gminną (ul.Cicha)
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nrznajduje się w budynku nr....,	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal o projektowanej użytkowej [] m2 składający się z:; Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper:	
	1. Konstrukcja	● posadowienie na stopach i płycie fundamentowej, ● stropy na P0 w konstrukcji żelbetowej nad P1 lekki (ocieplony), ● schody wewnętrzne żelbetowe lub prefabrykowane, ● ściany wewnętrzne i zewnętrzne o konstrukcji murowanej sylikat H+H 18 cm lub równoważny ● ściany działowe z bloczków sylikat 8 cm, ● dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej (kratownice), ocieplone pianą, pokrycie z blachy
	2. Elewacja	● ocieplenie styropianem ● ściany - tynk silikatowo-silikonowy w kolorystyce jasnej zgodnie z PW, ● na części elewacji płytka typu elastolit lub klinkier oraz wykończenie z płyt włóknowo-cementowych w kolorystyce brązu zgodnie z PW ● parapety z blachy stalowej powlekanej,
	3. Tynki wewnętrzne	● tynk gipsowy na ścianach międzylokalowych, wewnętrznych i konstrukcyjnych oraz na sufitach, ● ściany łazienek nieotynkowane,
	4. Podłogi	● wylewki cementowe zatarte na gładko
	5. Stolarka	● okna i drzwi balkonowe z okleiną w kolorze blachy od strony zewnętrznej, współczynnik przenikania ciepła dla zestawu okiennego U=1,1; wyposażone w mikrowentylację i nawiewniki ciśnieniowe, ● okna z portfenetrami szklanymi, ● drzwi wejściowe do domu antywłamaniowe, ● kaseta pod roletę
	6. Parapety wewnętrzne	● brak
	7. Tarasy	● Zadaszone płytami betonowymi zgodnie z PW, ● podłogi wykończone płytami lub kostką ● lampy zewnętrzne na każdym tarasie

		- gniazdo elektryczne hermetyczne na zewnątrz, - zawór do podlewania ogrodu,
8.	Instalacja do podłączenia klimatyzacji	- instalacja pod montaż urządzenia do klimatyzacji w zakresie: - wskazania miejsca pod montaż jednostki zewnętrznej, przygotowania przepustu przez ścianę zewnętrzną dla linii freonowej, odprowadzenia skroplin i połączenia elektrycznego między jednostkami, oraz zasilanie elektryczne jednostki zewnętrznej zakończone w puszcze instalacyjnej (instalację wewnątrz, tj. dostawę i montaż jednostki zewnętrznej, wewnętrznej, linii freonowej, instalację skroplin, połączenia elektryczne między jednostkami - wykonuje właściciel)
9.	Instalacja elektryczna wewnętrzna	- indywidualnie opomiarowana, z zabezpieczeniem różnicowo-prądowym i osprzętem (gniazda 230 V, przełączniki, wypust 3-fazowy do podłączenia kuchenki z płytą ceramiczną lub indukcyjną) bez osprzętu - panele fotowoltaiczne zgodnie z PW
10.	Instalacja wodna wewnętrzna	- indywidualnie opomiarowana, prowadzona na ścianach, - podejścia do urządzeń sanitarnych i armatury, bez białego montażu, zaślepione korkami, - ciepła woda użytkowa z zasobnika c.w.u. pompy ciepła
11.	Instalacja grzewcza	- ogrzewanie realizowane będzie przez powietrzną pompę ciepła - ogrzewanie podłogowe w całym mieszkaniu zgodnie z PW - w łazience grzejnik "ręcznikowy" niskotemperaturowy z możliwością podłączenia grzałki elektrycznej
12.	Instalacja kanalizacyjna wewnętrzna	- rury pvc, - wykonane podejścia do urządzeń sanitarnych,
13.	Instalacja telefoniczna i internetowa	okablowanie strukturalne telefoniczne i internetowe,
14.	Instalacja domofonowa	doprowadzona do każdego lokalu z video-domofonem obsługującym furtkę i bramę wjazdową na osiedle
15.	Instalacja antenowa	- sygnał TV naziemnej oraz satelitarnej, - instalacja Internetowa,
16.	Instalacje wentylacji	- wentylacja mechaniczna z rekuperacją - rekuperator w standardzie, - instalacja wentylacyjna – pod okap kuchenny,
17.	Instalacja do podłączenia systemu smart home	przygotowanie do montażu systemu – przygotowanie instalacji elektrycznej w zakresie tablic mieszkaniowych i okablowania

Uwagi:

- Roboty nieuwjęte w pkt powyżej Nabywca zobowiązany jest wykonać we własnym zakresie.

Data wydania zaświadczenia
o samodzielności lokalu mieszkalnego

nie dotyczy

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

- (a) załącznik nr 1 – plan zagospodarowania terenu (PZT),
- (b) załącznik nr 2 – rzut Lokalu mieszkalnego przedstawiający powierzchnię i układ pomieszczeń oraz Części Nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania,
- (c) załącznik nr 3 – harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
- (d) załącznik nr 4 - Wzór Umowy deweloperskiej