

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

20.01.2026 r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

**ZADANIE INWESTYCYJNE „Budynek mieszkalny jednorodzinny nr 13E”**

### CZĘŚĆ OGÓLNA

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

| DANE DEWELOPERA                      |                                |           |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| Deweloper                            | JD DERKOWSCY SP. Z O.O.        |           |
| Adres                                | 84-239 Bolszewo, ul. Jodłowa 3 |           |
| Numer NIP REGON                      | 5882466274                     | 388269419 |
| Numer telefonu                       | 577227780                      |           |
| Adres poczty elektronicznej          | jdderkowscy@gmail.com          |           |
| Numer faksu                          | -----                          |           |
| Adres strony internetowej dewelopera | -----                          |           |

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA                                                                                                         |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b> |                           |
| Adres                                                                                                                                                      | Bolszewo, ulica Kręta 13A |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           | 22.03.2022 r.             |

|                                                                        |                                 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                       | 13.03.2024 r.                   |
| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>     |                                 |
| Adres                                                                  | Bolszewo, ul. Prusa 23A i 23B   |
| Data rozpoczęcia                                                       | 11.08.2021 r.                   |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                       | 08.04.2022 r.                   |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b> |                                 |
| Adres                                                                  | Bolszewo, ul. Kręta 13 B i 13 C |
| Data rozpoczęcia                                                       | 19.04.2022 r.                   |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                       | 19.12.2024 r.                   |

|                                                                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | <b>NIE</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

|                                                                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>                           |                                            |
| Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu                                                           | Bolszewo, działka 1366 obręb 0002 Bolszewo |
| Numer księgi wieczystej                                                                               | GD1W/00132553/2                            |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Nie dotyczy                                |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości   | Nie dotyczy                                |

|                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia                       | Nie dotyczy                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim | Plan ogólny gminy                                                 | Teren działki jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Bolszewa oraz fragmentu Kapina w Gminie Wejherowo, uchwała nr XVIII/186/2016 Rady Gminy Wejherowo, z dnia 30 marca 2016 r.                                                                                                                           |
|                                                                                                                                      | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                      | Miejscowy plan odbudowy                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                      | Inne                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim        | Przeznaczenie terenu                                              | <b>Ha.32.MN,U</b> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                      | Maksymalna intensywność zabudowy                                  | 0,5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                      | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy            | Maksymalna 0,5 minimalna 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                      | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                  | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                      | Maksymalna wysokość zabudowy                                      | 11 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                      | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej      | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                      | Minimalna liczba miejsc do parkowania                             | - budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 mp na mieszkanie<br><br>- usługi handlu: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                      | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Przedmiotowa inwestycja nie będzie naruszała systemu wód gruntowych i powierzchniowych, projektowane rozwiązania zapewnią spójny system ich gospodarowania. Użytkownie i zagospodarowanie nie będzie stanowi źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego. Odpady komunalne z terenu zostaną zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. |

|                          |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | 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                                                     | Na terenie projektuje się ciąg pieszo-jezdny umożliwiający dojazd i dojście do projektowanych budynków. Wyjazd na teren od strony północnej z działki nr 480/48. Dostęp do drogi publicznej przez ul. Krętą- bez zmian.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                          | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | 1) dostępność drogowa – od sąsiadujących z terenami ulic, dróg wewnętrznych, publicznych wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych, oraz spoza granic planu;<br>2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4;<br>3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;<br>4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;<br>5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;<br>6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;<br>7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;<br>8) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;<br>9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| Ustalenia obowiązującego | Przeznaczenie terenu                                                                                            | Zabudowę jednorodzinną, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 100m2, gastronomię, usługi: turystyki,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim *</p>                                           |                                                                                                                 | zdrowia z wykluczeniem szpitali oraz domów opieki społecznej, sportu i rekreacji, weterynaryjne, biurowe, drobne rzemiosło, takie jak: zakład szewski, krawiecki, fryzjer, zakład kosmetyczny, odnowy biologicznej oraz usługi użyteczności publicznej – bez ustalania proporcji między funkcjami |
|                                                                                                                                                                                                                                       | Maksymalna intensywność zabudowy                                                                                | 0,5                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                       | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                          | minimalna intensywność zabudowy ma wynosić 0,2 natomiast maksymalna intensywność 0,5                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                       | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                       | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                    | a) dla wolnostojących: garaży, budynków gospodarczych – maksymalna: 6m,<br>b) dla pozostałych – minimalna:, maksymalna: 11m                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                       | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                       | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p> | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                      | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 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 przedmiotowej nieruchomości, zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                           | Nie dotyczy |
|                                                                                                            | studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy                                                                                                         | Nie dotyczy |
|                                                                                                            | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                      | Nie dotyczy |
|                                                                                                            | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | Nie dotyczy |
|                                                                                                            | decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | Nie dotyczy |
|                                                                                                            | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | Nie dotyczy |
|                                                                                                            | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | Nie dotyczy |
|                                                                                                            | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: |             |
|                                                                                                            | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej                                                                                                                        | Nie dotyczy |
|                                                                                                            | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej                                                                                                                               | Nie dotyczy |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                              | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nie dotyczy |
|                                                              | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nie dotyczy |
|                                                              | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nie dotyczy |
|                                                              | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nie dotyczy |
|                                                              | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nie dotyczy |
|                                                              | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nie dotyczy |
|                                                              | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nie dotyczy |
|                                                              | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nie dotyczy |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Czy jest pozwolenie na budowę                                | tak*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | nie*        |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                     | tak*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | nie*        |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                     | tak*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | nie*        |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | Decyzja AB.6740.3.482.2021.5 dana przez Starostę Wejherowskiego z dnia 25.02.2022 r., zmieniona decyzją AB.6740.3.119.2023.5 wydaną przez Starostę Wejherowskiego z dnia 11.08.2023 r., zmieniona decyzją AB.6740.3.308.2024.5 wydaną przez Starostę Wejherowskiego z dnia 30.12.2024 r., który zatwierdził projekt budowlany i udzielił 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 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 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                                                                                                                                                                                                                   | rozpoczęcie prac budowlanych: 18.12.2024 r.<br>zakończenie prac budowlanych: 30.08.2026 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego                                                                                                                                                                                                                                           | Liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 m                      |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                             | Pomiar powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odbywać się będzie na podstawie normy <b>PN-ISO 9836:2022-07</b> „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” W świetle wykończonych ścian przez dewelopera, bez wliczania wnęk drzwiowych, okiennych itp W pomieszczeniach o stropach pochyłych, powierzchni części pomieszczeń o wys. do 1,4m nie wlicza się, od 1,4 do 2,2 w 50%, a pow. 2,2m wysokości w 100%. Mierzone po podłodze. Z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. |                          |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego                                                                                                                                                                                      | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100% ze środków własnych |