Bolszewo dnia 20.03.2025 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

20.01.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

ZADANIE INWESTYCYJNE „Budynek mieszkalny jednorodzinny nr 13L”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	JD DERKOWSCY SP. ZO.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	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Bolszewo, ulica Kręta 13A
Data rozpoczęcia	22.03.2022 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.03.2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Bolszewo, ul. Prusa 23A i 23B
Data rozpoczęcia	11.08.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.04.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
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	**NIE**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
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 plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Bolszewa oraz fragmentu Kąpina 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	**Ha.32.MN,U** - 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 - usługi handlu: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40 m² 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 umożlwiający 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; 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4; 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego; 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy; 8) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych; 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	Zabudowę jednorodzinną, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 100m2, gastronomię, usługi: turystyki,

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim *		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, b) dla pozostałych – minimalna:, maksymalna: 11m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie
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	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
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	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: 19.12.2024 r. zakończenie prac budowlanych: 30.06.2026 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 **PN-ISO 9836:2022-07** „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