

INWESTYCJA: WARNEŃCZYKA, Oborniki Śląskie, ul. Władysława Warneńczyka 9, 10, 11, 12

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 15.12.2025 rok

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	B.C. Invest Sp. z o.o.	
Adres	Piekary 3; 55-120 Oborniki Śląskie	
Numer NIP i REGON	9151810032	380214488
Numer telefonu	+48 609 889 774, +48 607 241 807	
Adres poczty elektronicznej	bc-invest@wp.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	bc-invest.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERSKIEGO	
PRZYKŁAD INNEGO WCZEŚNIEJSZEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie	
 Pęgów ul. Gajowa 17a, 17b, 19a, 19b - Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej x 2 - budynek z dwoma lokalami mieszk. - realizacja 2020 - 2021 	
Adres	Pęgów, ul. Gajowa 17a, 17b, 19a, 19b
Data rozpoczęcia	10.09.2020 rok
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.07.2021 rok
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERA	

Adres	Oborniki Śląskie działka nr 7, AM-16, obręb Oborniki Śląskie (obecnie dz. nr 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, obręb Oborniki Śląskie)
Data rozpoczęcia	08.04.2022 rok
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	I Etap: Zaświadczenie PINB w Trzebnicy z 24.04.2024 roku o nie wniesieniu uwag co do złożonego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych II Etap: Zaświadczenie PINB w Trzebnicy z 07.11.2025 roku o nie wniesieniu sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania w związku ze złożonym zawiadomieniem o zakończeniu budowy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Wobec dewelopera nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Oborniki Śląskie działka nr 7, AM-16, obręb Oborniki Śląskie (obecnie dz. nr 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, obręb Oborniki Śląskie)	
Numer księgi wieczystej	WR1W/00001444/1, WR1W/00066900/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziele czwarty księgi wieczystej	BRAK	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	DZ. NR 1619 - 0,0891 ha DZ. NR 1620 – 0,0896 ha DZ. NR 1621 – 0,0870 ha DZ. NR 1622 – 0,1027 ha DZ. NR 1623 - droga wewnętrzna 0,0835 ha	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	BRAK	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim i zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXXIV/281/21 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich (DUWD Z 08.07.2021 roku poz. 3342)
	Miejscowy plan rewitalizacji	nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy
	Inne	nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	maksymalnie do 40% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 12 m
	Minimalny układ procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalnie 50% powierzchni biologicznie czynnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	minimum 2 miejsca (jedno z nich może być w garażu)

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	odpływ wód opadowych na działkę
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	obszar objęty strefą „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa od ulicy Warneńczyka, Anny Jagiellonki, Królowej Bony i K. Jagiellończyka
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- woda - przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej (Zakład Wodociągów i Kanalizacji) - odprowadzanie ścieków - przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej (Zakład Wodociągów i Kanalizacji) - sieć elektryczna: przyłączenie do sieci elektroenergetycznej (TAURON Dystrybucja) - gaz - przyłączenie do sieci gazowej (Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział we Wrocławiu) - energia cieplna - własne źródło ciepła (piec na paliwo gazowe, pompa ciepła, inne) - odprowadzenie wód opadowych - odprowadzenie na działkę - środki łączności - przyłączenie do sieci wybranego operatora telefonicznego - we własnym zakresie - gospodarka odpadami - we własnym zakresie
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	Przeznaczenie terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny lasów i zadrzewień
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	maksymalnie do 40% powierzchni działki budowlanej na terenie lasów i zadrzewień brak możliwości zabudowy
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 12 m
	Minimalny układ procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalnie 50% powierzchni biologicznie czynnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	minimum 2 miejsca (jedno z nich może być w garażu)
Ustalenia decyzji o warunkach	Funkcja zabudowy i	Sposób użytkowania obiektów

zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	zagospodarowania terenu	budowanych 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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny lasów i zadrzewień - tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-turystyczne lub rekreacji i wypoczynku - tereny usług sportu i rekreacji - tereny usług lub/i produkcyjne, tereny aktywności gospodarczej, obiekty produkcyjne oraz handel - tereny zamknięte (kolejowe)
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	planowana budowa obwodnicy Obornik Śląskich
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach u środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
	uchwałach 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	budowa obwodnicy Obornik Śląskich
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy - istniejąca linia kolejowa 271
	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 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 z zakresu 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 nazwy organu, który je wydał	Decyzja nr 175/22 z dnia 28.02.2022r. wydana przez Starostę Trzebnickiego; ostateczna dnia 05.04.2022 roku	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Etap I: Zaświadczenie PINB w Trzebnicy z 24.04.2024 roku o nie wniesieniu uwag co do złożonego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych Etap II: Zaświadczenie PINB w Trzebnicy z 07.11.2025 roku o nie wniesieniu sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania w związku ze złożonym zawiadomieniem o zakończeniu budowy	
Numer zgłoszenia budowy o której mowa w art. 29. ust.1 pky. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Z 2020 r. poz 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu	- etap I - 15.01.2024 rok	

jednorodzinne	- etap II - 10.10.2025 rok			
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	- etap I - budynki przy ulicy Warneńczyka 9/1 i 9/2 oraz 12/1 i 12/2 rozpoczęcie prac budowlanych: 08.04.2022 rok zakończenie prac budowlanych: 15.01.2024 rok - etap II - budynki przy ulicy Warneńczyka 10/1 i 10/2 oraz 11/1 i 11/2 rozpoczęcie prac budowlanych: 08.04.2022 rok zakończenie prac budowlanych: 10.10.2025 rok			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4 budynki, w tym 2 zrealizowane w I etapie		
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	odległości pomiędzy budynkami wynoszą odpowiednio: 14,40m, 14,23m, 13,82m		
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinne	zastosowano normę PN-ISO 9836: 1997			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	nie dotyczy - budowę realizowano z własnych środków dewelopera			
Środki ochrony nabywców	nie dotyczy - budowę zrealizowano z własnych środków dewelopera			
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenie środków nabywcy	nie dotyczy - budowę realizowano z własnych środków dewelopera			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	nie dotyczy - nie dotyczy - budowę realizowano z własnych środków dewelopera. Rozliczenie nastąpi wraz podpisaniem aktu notarialnego umowy wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	- etap I rozpoczęcie prac budowlanych 08.04.2022 rok zakończenie prac budowlanych 15.01.2024 rok			
	Etapy realizacji inwestycji	Procentowy szacunkowy podział kosztów [%]	Data rozpoczęcia	Data zakończenia
	Zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na budowę w oparciu w wykonany projekt budowlany	33,45%	09.2021	03.2022
	Roboty ziemne + stan zero	5,41%	04.2022	06.2022
	Stan surowy zamknięty - nadziemne kondygnacje - pierwsza i druga - bez ścianek działowych	24,93%	06.2022	10.2022
	Instalacje wewnętrzne	4,95%	06.2023	11.2023
	Prace wykończeniowe do stanu deweloperskiego, wewnątrz i na zewnątrz – w tym elewacje, stolarka	31,26%	02.2023	01.2024
	- etap II rozpoczęcie prac budowlanych 08.04.2022 rok zakończenie prac budowlanych 10.10.2025 rok			
	Etapy realizacji inwestycji	Procentowy szacunkowy podział kosztów [%]	Data rozpoczęcia	Data zakończenia

	Zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na budowę w oparciu w wykonany projekt budowlany	33,45%	09.2021	03.2022
	Roboty ziemne + stan zero	5,41%	04.2022	06.2022
	Stan surowy zamknięty - nadziemne kondygnacje - pierwsza i druga - bez ścianek działowych	24,93%	06.2022	11.2022
	Instalacje wewnętrzne	4,95%	03.2025	07.2025
	Prace wykończeniowe do stanu deweloperskiego, wewnątrz i na zewnątrz – w tym elewacje, stolarka	31,26%	04.2025	10.2025
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	nie dotyczy – sprzedawany etap inwestycji ukończony, rozliczenie nastąpi wraz podpisaniem aktu notarialnego umowy wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności			

* niepotrzebne skreślić

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 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	nie dotyczy
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o zgodzie banku 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 – NIE DOTYCZY	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem 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; 5) projektem budowlanym; 6) zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokal. Deweloper informuje o możliwości zapoznania się z ww. dokumentami w siedzibie Dewelopera lub biurze sprzedaży.	