

INWESTYCJA: WARNEŃCZYKA, ul. Aleksandra Fredry, dz. nr 4049/2, 4049/4, 4049/5, 4049/6, 4049/7, 4049/8, 4049/9

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 21.10.2026 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	www.bc-invest.pl	

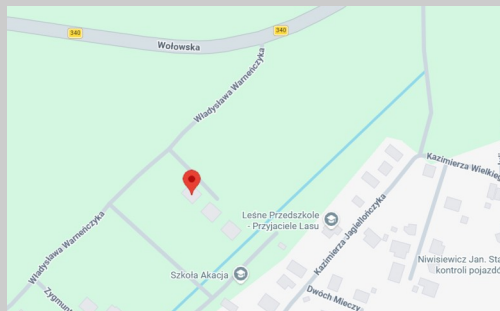
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERSKIEGO	
PRZYKŁAD INNEGO WCZEŚNIEJSZEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
	<p>Pęgów ul. Gajowa 17a, 17b, 19a, 19b</p> <ul style="list-style-type: none">- 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



Oborniki Śląskie ul. Władysława Warneńczyka
9/1, 9/2, 10/1, 10/2, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2
- budynek mieszkalny jednorodzinny
dwulokalowy x 4
- realizacja 2024- 2025



Adres	Oborniki Śląskie, ul. W. Warneńczyka 9/1, 9/2, 10/1, 10/2, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2
Data rozpoczęcia	08.04.2022 rok
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24.04.2024 rok - I etap 07.11.2025 rok - II etap

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 4049/2, 4049/4, 4049/5, 4049/6, 4049/7, 4049/8, 4049/9, obręb 0001 Oborniki Śląskie	
Numer księgi wieczystej	WR1W/00001473/3	
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 4049/4 - 0,1297 ha DZ. NR 4049/5 - 0,1249 ha DZ. NR 4049/6 - 0,1923 ha DZ. NR 4049/7 - 0,1299 ha DZ. NR 4049/8 - 0,1266 ha DZ. NR 4049/9 - 0,1959 ha DZ. NR 4049/2 - droga wewnętrzna 0,1059 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	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	nie dotyczy

zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXVII/187/25 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 18 grudnia 2025 r. (DUWD z 07.01.2025 roku poz. 70)
	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 wolnostojąca
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	maksymalnie do 30% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 12 m
	Minimalny układ procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalnie 40% 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	<ul style="list-style-type: none"> - przez część działki przechodzi granica korytarza ekologicznego „Wzgórza Trzebnickie” KDpC-18B - przebieg, szpalerów i alei drzew już występujących lub projektowanych może ulegać zmianie w zależności od lokalizacji chodnika, sieci podziemnych, skrzyżowań dróg lub innych technicznych możliwości lokalizacji - zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem lub gromadzeniem odpadów, z wyjątkiem punktów segregacji odpadów komunalnych
	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	obsługa od ulicy Aleksandra Fredry i/lub Czesława Miłosza
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> - woda - przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej (Zakład Wodociągów i Kanalizacji) - odprowadzanie ścieków - przydomowa oczyszczalnia ścieków - do każdego lokalu osobny zbiornik - sieć elektryczna: przyłączenie do sieci elektroenergetycznej (TAURON

		Dystrybucja) - gaz - brak - energia cieplna - własne źródło ciepła (pompa ciepła powietrze-woda) - odprowadzenie wód opadowych – 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 niskiej intensywności, tereny lasów i zadrzewień
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	maksymalnie do 30% powierzchni działki budowlanej na terenie lasów i zadrzewień brak możliwości zabudowy
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 12 m
	Minimalny układ procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalnie 40% powierzchni biologicznie czynnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	minimum 2 miejsca (jedno z nich może być w garażu)
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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów 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	miejscowych planach	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	zagospodarowania przestrzennego	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - zabudowa mieszkaniowa mieszana - tereny usług rekreacji i turystyki - tereny usług lub/i produkcyjne, tereny aktywności gospodarczej, obiekty produkcyjne oraz handel, tereny baz, składów i magazynów - planowana budowa obwodnicy Obornik Śląskich
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	nie dotyczy
	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	nie dotyczy

	naftowym	
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 548/26 z dnia 30.06.2026r. wydana przez Starostę Trzebnickiego Decyzja nr 623/26 z dnia 30.09.2026r. wydana przez Starostę Trzebnickiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	07.07.2026 rok (548/26) 06.10.2026 rok (623/26)	
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 jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	- etap I - budynki AL+AP, BL+BP przy ulicy A. Fredry rozpoczęcie prac budowlanych 08.08.2026 roku - etap II - budynki CL+CP, DL+DP przy ulicy A. Fredry rozpoczęcie prac budowlanych 07.10.2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	10 budynków dwulokalowych podzielonych na VI etapów: I etap: lokale AL, AP, BL, BP II etap: lokale CL, CP, DL, DP III etap: EL, EP IV etap: lokale FL, FP, GL, GP V etap: lokale HL, HP, IL, IP VI etap: lokale JL, JP
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	odległości pomiędzy budynkami wynoszą minimum 19 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zastosowano normę PN-ISO 9836:2022-07	
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	nie dotyczy - nie dotyczy - budowę realizowano z własnych środków dewelopera.	

bezpieczeństwo środków nabywcy	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: 08.07.2026 roku			
	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%	08.2025	07.2026
	Roboty ziemne + stan zero	5,41%	07.2026	08.2026
	Stan surowy zamknięty - nadziemne kondygnacje - pierwsza i druga - bez ścianek działowych	24,93%	08.2026	
	Instalacje wewnętrzne	4,95%		
	Prace wykończeniowe do stanu deweloperskiego, wewnątrz i na zewnątrz – w tym elewacje, stolarka	31,26%		
	etap II			
	rozpoczęcie prac budowlanych: 07.10.2026 roku			
	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%	08.2025	10.10.2026
	Roboty ziemne + stan zero	5,41%	10.10.2026	
Stan surowy zamknięty - nadziemne kondygnacje - pierwsza i druga - bez ścianek działowych	24,93%			
Instalacje wewnętrzne	4,95%			
Prace wykończeniowe do stanu deweloperskiego, wewnątrz i na zewnątrz – w tym elewacje, stolarka	31,26%			
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	nie dotyczy

<p>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</p>	
<p>INNE INFORMACJE</p>	
<p>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</p>	
<p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Deweloper informuje o możliwości zapoznania się z ww. dokumentami w siedzibie Dewelopera lub biurze sprzedaży.</p>	