

PROSPEKT INFORMACYJNY

**dla projektu deweloperskiego zlokalizowanego
w Siemianowicach Śląskich – ulica Liliowa**

Budynek na działce nr: 3054/3022

Dom jednorodzinny „Melinda Lustro”

**Prospekt informacyjny dotyczy domu jednorodzinnego
wolnostojącego na działce nr 3054/3022**

Siemianowice Śląskie dnia: 11 lipca 2026r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	LUXORA DEVELOPMENT Sp. z o.o. NIP 6431787054, REGON 543997406, KRS 0001223998	
Adres	ul. Wiejska 38 41-103 Siemianowice Śląskie	
Nr NIP i REGON	NIP: 6431787054	Nr NIP i REGON 543997406
Nr telefonu	506 983 273, 509 256 807	
Adres poczty elektronicznej	luxorabiuro@gmail.com	
Nr faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.luxoradevelopment.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) 3 ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu	Siemianowice Śląskie, ulica Liliowa Działka nr 3054/3022, obręb 0048

ewidencyjnego		
Nr księgi wieczystej	KA1I/00027673/3	
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	W sąsiedztwie inwestycji nie znajdują się obiekty uciążliwe dla mieszkańców zwłaszcza generujące uciążliwości świetlne, zapachowe i stale hałasujące. W odległości 150 metrów od inwestycji na ulicy Żniwnej znajduje się niewielki lokalny cmentarz otoczony drzewami, nie wpływający na komfort i warunki życia.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	http://siemianowice.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=%20granice%20OSM%20ST_KI%20&myqlayers=%20&bbox=6574011.543,5578176.395,6575306.855,5578828.738&markery=
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	7MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej http://siemianowice.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=%20granice%20OSM%20plan%20PT1%20PT2%20PT3%20PT4%20PT5%20PT6%20PT7%20PT8%20PT9%20PT10%20PT11%20&myqlayers=%20plan%20&bbox=6574011.543,5578176.395,6575306.855,5578828.738&markery=
	Miejscowy plan odbudowy	Inwestycja nie jest objęta miejscowym planem odbudowy
	Inne	Nie dotyczy

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	7MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna: 0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna: 0,8 Minimalna: 0,08
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	do 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, nie wliczając miejsca w garażu
	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
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	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna: 0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna: 0,8 Minimalna: 0,08
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	do 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce parkingowe nie wliczając 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	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy

	wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Dla całego terenu w obrębie min. 1 km obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego przede wszystkim: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Według wiedzy dewelopera w promieniu 1 km nie są planowane lub przewidziane do realizacji inwestycje polegające na: - budowie linii szynowych - budowie oczyszczalni ścieków - budowie spalarni śmieci - budowie wysypisk Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Siemianowic Śląskich – dzielnica Przełajka, w związku z rozbudową o nowe tereny mieszkaniowe może nastąpić rozbudowa dróg klasy lokalnej i klasy dojazdowej

		służących usprawnieniu dojazdu do osiedli i posesji.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o 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	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 budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej	Nie dotyczy

	inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	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
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 51/2026 z dnia 10.04.2026r. wydana przez Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 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 prac budowlanych	22.04.2026r. - rozpoczęcie budowy 30.04.2027r. - zakończenie budowy i oddanie do użytkowania	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	Jeden budynek jednorodzinny wolnostojący „Melinda Lustro”
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	wg normy PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne, Wpłaty klientów	
	Środki własne: 90 % Wpłaty klientów: 10%	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Rachunek służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych Posiadaczowi rachunku przez Nabywców, na podstawie umowy deweloperskiej oraz do dokonywania wypłat zdeponowanych środków na rzecz Posiadacza rachunku zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w umowie rachunku. 2. Warunkiem wypłaty Posiadaczowi rachunku środków pieniężnych wpłaconych na rachunek przez Nabywcę jest stwierdzenie przez Bank zakończenia danego, ściśle określonego, etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 3. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z rachunku na rzecz Posiadacza rachunku.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank BPS S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I ETAP - wykonany, wykonanie fundamentów – 20% II ETAP – do 30.08.2026r. wzniesienie ścian parteru budynku wraz ze stropem – 20% III ETAP – do 30.10.2026r. wzniesienie ścian piętra i wykonanie dachu – 15% IV ETAP – do 30.11.2026r. wykonanie ścian działowych, stolarka okienna i drzwiowa – 15% V ETAP – do 30.01.2027r. wykonanie elewacji budynku (docieplenie styropianem wraz tynkami silikonowymi) – 10% VI ETAP – do 28.02.2027r. wykonanie zagospodarowania terenu, w tym ogrodzenie i kostka brukowa – 10% VII ETAP – do 30.04.2027r. doprowadzenie do stanu deweloperskiego i oddanie budynku do użytkowania – 10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ceny nie podlegają waloryzacji.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z Art. 43 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
INNE INFORMACJE	
Kupujący może zapoznać się z: 1) Aktualnym stanem Księgi Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. 2) Aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS 0001223998).	

- 3) Pozwoleniem na budowę.
- 4) Projektem architektoniczno-budowlanym.
- 5) Sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b. realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

Środki pieniężne zgromadzone w Bank BPS S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank BPS S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

Podpis dewelopera oraz pieczęć firmowa

.....