Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

… 2026 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA BUDYNKU STERNICZA 48a i 48c

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**BBIN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000799054**	
Adres	43-316 Bielsko – Biała, ul. Węglowa 33 43-300 Bielsko – Biała, ul. Sternicza 48	
Numer NIP i REGON	NIP: 9372723314	REGON: 384099104
Numer telefonu	tel. 793 600 011	
Adres poczty elektronicznej	biuro@bbin.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.apartamentywidokowe.com	

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	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy

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 ewidencyjnego[1]	Bielsko – Biała, ul. Sternicza 48, 48a, 48b, 48c działki nr 1119/45 i 1141/31, działki nr 1119/56 i 1119/202 (wcześniej 1119/96) - droga dojazdowa - działki należące do Gminy Bielsko-Biała, 246101_1.0009, Kamienica
Numer księgi wieczystej	BB1B/00160504/9 (działki nr 1119/45 i 1141/31) BB1B/00061731/5 (działki nr 1119/56 i 1119/202, wcześniej 1119/96)
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	Działki objęte inwestycją sąsiadują od strony północnej z terenem osiedla *Suska Park* (zabudowa wielorodzinna) oraz terenem Szkoły Podstawowej nr 36 w Bielsku–Białej, od strony wschodniej z parkiem *Zielony Zakątek* oraz budynkiem wielorodzinnym (Sternicza 50), od strony południowej z potokiem Kamienickim oraz z domami jednorodzinnym, od strony zachodniej z terenem osiedla *Suska Park* (zabudowa wielorodzinna) oraz nieruchomością niezabudowaną.

[1] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
[2] W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak planu
	Miejscowy plan rewitalizacji	brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	brak planu
	Inne[4]	brak planu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak planu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od	Przeznaczenie terenu	brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	brak planu

[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chro- nionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
7) uznania zabytku za pomnik historii,
8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5]	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	brak planu

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 budowlanych oraz zagospodarowania terenu: **mieszkalna**
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Wielkość powierzchni zabudowy: od 1819 m2 do 2166 m2. Szerokość elewacji od strony frontu działki: od 11,5 m do 30,9 m, za frontowe uważa się elewacje od strony ul. Sterniczej.
	forma architektoniczna	Geometria dachu: dach płaski o spadku technologicznym, dopuszcza się dach o nawierzchni tarasowej i tzw. dach zielony.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy z potokiem.
	intensywność wykorzystania terenu	nie wskazano
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zabrania się zabudowy lub zagospodarowania terenu oraz ich użytkowania, w sposób powodujący zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby. Ewentualne uciążliwości powodowane przez hałas, przykre zapachy lub inne, należy ograniczyć do terenu nieruchomości. Istniejące drzewa i krzewy podlegają ochronie stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody. Usunięcie wymaga zezwolenia Prezydenta Miasta Bielska – Białej.
	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	Ochrona melioracji i stosunków wodnych, poprzez: zakaz zmieniania stanu wody w gruncie, w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł; zakaz odprowadzania wód lub ścieków na grunt sąsiedni; obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody; przyjęcie rozwiązania projektowych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych; obowiązek

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

		usunięcia szkód w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych. Zakaz niszczenia lub uszkadzania brzegów *Potoku Kamienickiego* oraz nakaz lokalizacji ogrodzenia w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej ul. Sterniczej poprzez służebność po działkach nr 1119/96 i 1119/56 (obecnie są to działki o nr: 1119/202 i 1119/56).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Sposób zaopatrzenia w: a. wodę – z sieci wodociągowej Aqua. S.A., b. energię cieplną – z miejskiej sieci ciepłowniczej Therma S.A. c. energię elektryczną i środki łączności – z istniejącej sieci, Sposób odprowadzenia: d. ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej Aqua S.A. e. wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej Aqua S.A. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z systemem gospodarki odpadami w Bielsku – Białej oraz przepisów.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział nie może być mniejszy niż 50% powierzchni terenu.
	nadziemna intensywność zabudowy	Od 21,0% do 25,0% powierzchni terenu.
	wysokość zabudowy	Wysokość części nadziemnej od 2 do 5 kondygnacji, tj. od 8,5 m do 16,5 m, licząc od poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni pokrycia dachu, dopuszcza się garaż podziemny.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Poza terenem przeznaczonym na cmentarz w miejscu istniejącego cmentarza komunalnego zlokalizowanego w Kamienicy, a także terenem przeznaczonym na lotnisko sportowe, w miejscu istniejącego lotniska, nie przewiduje się inwestycji obejmujących budowę nowych dróg, torów kolejowych, cmentarzy, wysypisk śmieci, spalarni odpadów, oczyszczalni ścieków, lotnisk.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.

[6] Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach.
	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	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach mogących mieć znaczenia dla tego terenu.

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 Prezydenta Miasta Bielska Białej nr 429/2022 z dnia 1 czerwca 2022 roku (UA.6740.50.2022.DKA), wydana na rzecz Grupa RG Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a następnie przeniesiona na Dewelopera decyzją Prezydenta Miasta Bielska – Białej z dnia 27 czerwca 2022 roku (UA.6740.487.2022.DKA), zmieniona decyzją Prezydenta Miasta Bielska – Białej nr 90/2026 z dnia 25 lutego 2026 roku (UA.6740.595.2025.DKA).	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	5 czerwca 2026 roku	
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 2023 r. poz. 682, 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	nie dotyczy	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki wielorodzinne Sternicza 48a i 48c – zadanie inwestycyjne nr I w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę 4 budynków: Sternicza 48, 48a, 48b, 48c.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek Sternicza 48c znajduje się w północnej części działki, budynek Sternicza 48b w zachodniej, budynek Sternicza 48a we wschodniej, a budynek Sternicza 48 w południowej. Najmniejsza odległość pomiędzy budynkami wynosi 15,44 m. Jest to odległość pomiędzy budynkiem Sternicza 48 i Sternicza 48a.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokali mieszkalnych obliczona została z uwzględnieniem *Rozporządzenia MR w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2020, poz. 1609) oraz normy PN-ISO-9836: 2015.	

* Niepotrzebne skreślić

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy 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, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wrazz domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnejceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Nie istnieją takie obciążenia.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy
odpowiednio do zakresu umowy z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) 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;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
   a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przeznabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lubinnego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nierucho- mości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniedo jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
   b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu

Gwaran- cyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżelitakie obciążenie istnieje.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

…...…….

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).