



wa	PROSPEKT INFORMACYJNY
Nr wydania	1/2025
Stan na dzień	Stan na dzień sporządzenia niniejszego prospektu
Data sporządzenia	lipiec 2025 r.
Dla	PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
	Budynek wielorodzinny mieszkalno- usługowy z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, zewnętrzną instalacją oświetlenia terenu oraz instalacją zasilania elementów instalacji sanitarnej i bram, zewnętrzną instalacją sanitarną, deszczową wraz z retencją oraz przebudową rowu melioracyjnego S-24 przy ul. Mgliściej 22-38 we Wrocławiu
	„Osiedle Park Krzycki”
	ul. Mgliśta nr 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 we Wrocławiu

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	„LOCUS” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000071631	
Adres	ulica Międzyłeska nr 6 50-514 Wrocław	
Nr NIP i REGON	NIP: 8992433461	REGON: 932719675
Nr telefonu	717985141	
Adres poczty elektronicznej	biuro@locus.wroc.pl	
Adres strony internetowej	www.locus.wroc.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA „LOCUS” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu - założona w 2001 r.	
1. PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy wraz z garażem podziemnym	
Adres	ul. Krzycka nr 83, 83A, 83B, 83C we Wrocławiu
Data rozpoczęcia	listopad 2011r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	styczeń 2014r.
2. PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO ZADANIA INWESTYCYJNEGO Osiedle Pogodne	
Adres	ul. Wietrzna 18,20, 20a,20b i ul. Skarbowców 66 i 68, Wrocław
Data rozpoczęcia	marzec 2010r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	marzec 2013r.

3. PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO ZADANIA INWESTYCYJNEGO Osiedle Sygnałowa	
Adres	ul. Sygnałowa 26-42 Wrocław
Data rozpoczęcia	grudzień 2014r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	lipiec 2016r.
4. OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE Osiedle Zefirowa/Burzowa	
Adres	ul. Zefirowa 17-21, Burzowa 2-10, Wrocław
Data rozpoczęcia	kwiecień 2012r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	marzec 2018 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Mglińska nr 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 we Wrocławiu, obręb ewidencyjny 0016 Krzyki, Działki ewidencyjne nr 026401_1.0016. AR_9.6/9; AR_9.5/4; AR_9.4/4	
Nr księgi wieczystej	KW Nr WR1K/00269889/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów	
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 szczególności obiekty generujące uciążliwość zapachową, hałasową, świetlną)	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z garażami podziemnymi oraz usługami (w tym w szczególności: gastronomia, handel, sklepy spożywcze z możliwością sprzedaży napojów alkoholowych). Od strony zachodniej zrealizowana została inwestycja miejska pod nazwą „Park Krzycki”. W aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała UM Wrocławia nr XVI/474/07) od strony zachodniej zaplanowana jest trasa drogi KD-Z, łącząca ul. Krzycką z ul. Racławicką. W sąsiedztwie inwestycji nie przewiduje się lokalizacji inwestycji, które mogłyby degradować środowisko, w postaci: wysypisk śmieci, spalarni odpadów, przy czym w sąsiedztwie inwestycji znajduje się linia tramwajowa przebiegająca przez ul. Przyjaźni oraz linia autobusowa przebiegająca przez ul. Krzycką jak również Kościół pod wezwaniem Trójcy Świętej przy ul. Krzyckiej 42	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Status dokumentu: Obowiązujący	Uchwała nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Krzyki Zachód – D10, oznaczona symbolem M – obszary mieszkaniowe. https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/34134/Uchwała-L_1177_18
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Status dokumentu: Obowiązujący	Uchwała Nr XVI/474/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 grudnia 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru rozwoju Krzyki I we Wrocławiu. Oznaczona symbolem: 18MW z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i uzupełniającym na pracownie artystyczne, usługi, biura, obiekty kształcenia dodatkowego, hotele, skwery, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, wody powierzchniowe, telekomunikację, infrastrukturę drogową, wytwarzanie energii cieplnej i urządzenia infrastruktury technicznej. https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/58514/Uchwała-XVI_474_07
	Miejscowy plan rewitalizacji	Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia XXXVIII/1019/21 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

	Status dokumentu: Obowiązujący	Nieruchomość nie jest położona na obszarze Rewitalizacji ani na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji. https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/61940/Uchwała-XXXVIII_1019_21
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Oznaczona symbolem: 18MW z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i uzupełniającym na pracownie artystyczne, usługi, biura, obiekty kształcenia dodatkowego, hotele, skwery, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, wody powierzchniowe, telekomunikację, infrastrukturę drogową, wytwarzanie energii cieplnej i urządzenia infrastruktury technicznej.	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu Status dokumentu: Obowiązujący	UCHWAŁA NR XXXVIII/1227/09 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 24 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnych części zespołów urbanistycznych Klecina i Klin Kleciński we Wrocławiu (https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/3751/) 6KD-PR/7 - ciąg pieszo-rowerowy, 8MW, 9MW - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, terenowe urządzenia sportowe, place zabaw, skwery, infrastruktura drogową i przeznaczenie uzupełniające: usługi 1, telekomunikacja, wytwarzanie energii cieplnej, urządzenia infrastruktury technicznej, 5KD-D/1, 5KD-D/3 – przeznaczenie na cele publiczne - ulice, ----- UCHWAŁA NR XIV/339/07 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 15 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru rozwoju Krzyki I we Wrocławiu: (https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/58147/) 1KD-Z – przeznaczenie publiczne, podstawowe – ulica, uzupełniające - urządzenia telekomunikacyjne, 5MW-U/1 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi, przeznaczenie uzupełniające: mieszkania towarzyszące, żłobki, obiekty pomocy społecznej, obiekty lecznictwa zwierząt, telekomunikacja, skwery, place zabaw, urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktura drogową. 7KD-D – przeznaczenie podstawowe – ulica, uzupełniające - urządzenia telekomunikacyjne, 4MW/1 – przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przeznaczenie uzupełniające: usługi, pracownie medyczne, obiekty pomocy społecznej, skwery, place zabaw, wody powierzchniowe, telekomunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktura drogową. ----- Uchwała Nr XVI/474/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 grudnia 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru rozwoju Krzyki I we Wrocławiu (https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/58514/) 1KD-Z – przeznaczenie podstawowe – ulica, uzupełniające - urządzenia telekomunikacyjne, 2KD-L - przeznaczenie publiczne podstawowe – ulica, i uzupełniające - urządzenia telekomunikacyjne.

		11KDW - przeznaczenie: droga wewnętrzna, urządzenia telekomunikacyjne. 18MW, 19MW - z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i uzupełniającym na pracownie artystyczne, usługi, biura, obiekty kształcenia dodatkowego, hotele, skwery, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, wody powierzchniowe, telekomunikację, infrastrukturę drogową, wytwarzanie energii cieplnej i urządzenia infrastruktury technicznej. UCHWAŁA NR XXIV/880/08 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 11 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami Skarbowców i Krzycką we Wrocławiu: (https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/168/) 5MW – przeznaczeni podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, usługi, rozrywka (z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się dyskotek, sal tanecznych i kasyn), obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, poradnie medyczne (z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się stacji krwiodawstwa), pracownie artystyczne, place zabaw, infrastruktura drogowa oraz przeznaczenie uzupełniające: telekomunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej. 1KDL - przeznaczenie publiczne, podstawowe: ulica, plac, skwer oraz uzupełniające - urządzenia telekomunikacyjne. 2KDD/1 - przeznaczenie publiczne, podstawowe: ulica oraz uzupełniające - urządzenia telekomunikacyjne 1MW-MN - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, rozrywka (z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się dyskotek, sal tanecznych i kasyn), poradnie medyczne (z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się stacji krwiodawstwa), obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, kryte urządzenia sportowe, pracownie artystyczne, place zabaw, zieleń parkowa, infrastruktura drogowa, oraz przeznaczeniem uzupełniającym: terenowe urządzenia sportowe, skwery, telekomunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość budynków wielorodzinnych i niemieszkalnych nie może być większa niż 16 m i nie więcej niż 5 kondygnacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do 60%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	obowiązuje urządzenie do 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie a ponadto dla handlu detalicznego małopowierzchniowego - 25 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni sprzedaży,
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 współczesne	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, (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), zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:	Plany miejscowe w obrębie 1 km od przedmiotowej nieruchomości : 277 - UCHWAŁA NR LV/3291/06 586 - UCHWAŁA NR XXII/484/16 198 - UCHWAŁA NR XVI/474/07 266 - UCHWAŁA NR XLVII/3030/06 299 - UCHWAŁA NR XXXVIII/1227/09 219 - UCHWAŁA NR XIII/308/07 235 - UCHWAŁA NR XIV/339/07 285 - UCHWAŁA NR III/28/06 354 - UCHWAŁA NR XXIV/880/08 64 - UCHWAŁA NR VIII/160/03 587 - UCHWAŁA NR XXII/486/16 284 - UCHWAŁA NR XII/264/07 w/w plany miejscowe są dostępne na stronie: https://gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7 Inwestycje realizowane bądź planowane do realizacji w kolejnych latach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji na podstawie informacji publicznej udzielonej przez UM Wrocławia (zgodnie z informacją publiczną z Departamentu Infrastruktury i Transportu UM Wrocławia nr WIM-IM.3041.11.2024.AS z dnia 03.04.2024r.) : – Budowa boiska o nawierzchni trawiastej przy ulicy Racławickiej 62, – Promenada Krzycka: budowa drogi rowerowej i ciągu pieszego na odcinku od ulicy Krzyckiej do ulicy Racławickiej - opracowanie dokumentacji projektowej, – Przebudowa/remont i docieplenie dachu nad budynkiem głównym oraz dwoma salami gimnastycznymi w Szkole Podstawowej nr 4 przy ulicy Powstańców Śląskich 210, – Przebudowa i rozbudowa budynku po Dolnośląskim Ośrodku Doskonalenia Nauczycieli na potrzeby Szkoły Podstawowej nr 61 przy ulicy Skarbowców, – Wyznaczenie przejścia dla pieszych na Krzyckiej/Wietrznej, – Poprawa nawierzchni w ulicy Pogodnej, – Budowa mijanki tramwajowej przy ulicy Przyjaźni, – Przebudowa sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ulicy Przyjaźni z ulicą Karkonoską, – Modernizacja placu zabaw oraz zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na bezpieczną nawierzchnię na boisku dla Przedszkola nr 56 przy ulicy Wałbrzyskiej, – Rewaloryzacja Parku Klecińskiego – mała architektura oraz nasadzenia zieleni;
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	Miejscowych planach odbudowy	
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF

	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, 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	Budynek zostały wybudowany na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji Nr 1553/2020 wydanej przez Prezydenta Wrocławia w dniu 24 kwietnia 2020r. (zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, zewnętrzną instalacją oświetlenia terenu oraz instalacją zasilania elementów instalacji sanitarnej i bram, zewnętrzną instalacją sanitarną i deszczową wraz z retencją oraz przebudową rowu melioracyjnego S-24), zmienionej ostatecznie i niezaskarżoną: a) decyzją Nr 3066/2021 wydaną przez Prezydenta Wrocławia w dniu 2 września 2021r. (zezwalającej na zmiany w lokalizacji dojeżdż i dojazdów, oprav oświetlenia zewnętrznego, a także rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych budynku), b) decyzją Nr 1497/2023 wydaną przez Prezydenta Wrocławia w dniu 26 lipca 2023r. (zezwalającej na zmianę: lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów oraz miejsc postojowych, zbiornika retencyjnego, dodania lukarn dachowych, ilości mieszkań, dodanie balkonu oraz tarasu do ostatniej kondygnacji, dodanie okien, układu ścian działowych, klapy dymnej), c) decyzją Nr 97/2025 wydaną przez Prezydenta Wrocławia w dniu 17 stycznia 2025r. (zezwalającej na zmianę: układu terenów utwardzonych, dodanie murka oporowego, dodanie zadaszenia nad wejściem do garażu, zmianę geometrii skarp terenowych, dodanie odwodnień linowych, zmianę wielkości drzwi napowietrzających klatki schodowe, dodanie tarasu na ostatniej kondygnacji budynku, zmianę systemu oddymiania garażu)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	14.07.2025r. z wyłączeniem lokali usługowych	
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 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	Brak	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Brak	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	budowa zakończona	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Brak (tylko 1 budynek)
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego została ostatecznie ustalona przez na podstawie dokonanego obmiaru powykonawczego - zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – środki własne	
	Środki własne w rachunku bieżącym 100% w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu): Brak	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy.	
INNE INFORMACJE		
Istnieje możliwość zapoznania się przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy w siedzibie Dewelopera we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej nr 6, w dni robocze w godz. 08:00 – 16:00, z dokumentami dotyczącymi nieruchomości oraz Dewelopera, a w szczególności z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Dewelopera, 3) kopią pozwolenia na budowę, 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie 2 lata, 5) projektem budowlanym, 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku, 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu		