

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Koszalin, 19-11-2025 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
ZADANIA INWESTYCYJNEGO „CHEŁMSKA GÓRA – BUDYNEK A, B”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GRANIT Spółka Akcyjna	
Adres	Aleja Rzeczypospolitej 4D/177 80-369 Gdańsk	
Numer NIP i REGON	NIP: 584-280-62-90	REGON: 389351695
Numer telefonu	(+48) 669-111-222	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@granitsa.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.granitsa.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	 - Słupsk, ul. Mickiewicza 42, 43, 44; ul. Żeromskiego 13, 14; ul. Plac Broniewskiego 13, 13a, 14a; ul. Wileńska 7c;
Data rozpoczęcia	- 11.2021 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	- 30.08.2024r.
---	----------------

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	 - Kołobrzeg, ul. Kolumba 23a, 23b, 23c
Data rozpoczęcia	- 04.2022r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	- 26.09.2024 r.

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	Koszalin; ul. Chałubińskiego 11; 13; 13A; 13B; 13C Dz. nr 1528
Numer księgi wieczystej	KO1K/ 00137343/9
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	

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	- Placówki oświatowe (żłobki, przedszkola, szkoły) - Szpital Wojewódzki im. Mikołaja Kopernika wraz z lądowiskiem dla helikopterów lotniczego pogotowia ratunkowego - Infrastruktura sportowa i rekreacyjna - obiekty usługowe i handlowe Ponadto informujemy o dostępności danych: • Informacje o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są zamieszczane i ogólnie dostępne na stronie BIP Gminy Miasta Koszalin, pod linkiem: https://bip.koszalin.pl/artykuly/1552/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego • Dane o dokumentach zawierających informacje środowiskowe są dostępne pod adresem: https://wykaz.ekoportal.pl/ ; http://bazaoos.gdos.gov.pl/web/guest/home • Publiczny portal dotyczący szeroko pojętej tematyki wodnej na terenie Polski, zawiera dane dot. ryzyka powodziowego, w tym mapy zagrożenia powodziowego i ryzyk powodziowych, link: https://isok.gov.pl/hydroportal.html. • Aktualne wnioski, decyzje i zgłoszenia dostępne na stronie GUNB pod linkiem: https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/ • Informacje o inwestycjach planowanych przez Urząd Miejski w Koszalinie oraz przez miejskie jednostki organizacyjne - są ujęte w załączniku do Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Koszalina na lata 2025 - 2042, która jest zamieszczona na stronie: https://bip.koszalin.pl/artykuly/2061/budzet-2025 • Informacje dotyczące form ochrony przyrody: https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ • Informacje dotyczące strefy ochronnej ujęcia wody: https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/eli/POL WOJ ZP/2014/303/ogl/pol/pdf
---	---

	• Uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Koszalin: https://e-dziennik.szczecin.uw.gov.pl/WDU Z/2024/1066/akt.pdf	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	UCHWAŁA NR XLVII/673/2014 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE z dnia 4 września 2014 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami https://bip.koszalin.pl/artukul/1558/5603/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-koszalina-ze-zmianami
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXX/513/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie 53. Uchwała Nr XXX/513/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2021 r. - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Biuletyn Informacji Publicznej Urząd Miejski w Koszalinie (plan nr 53) Działka nr 1528 położona w obrębie ewidencyjnym 0019, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie, przyjętym uchwałą Nr XXX/513/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 marca 2021 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 23 kwietnia 2021 r. poz. 1700), znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 12MW,U, o przeznaczeniu:

		a) podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) uzupełniającym – zabudowa usługowa nieuciążliwa, zgodna z § 2 pkt 4 ustaleń ogólnych wyżej wymienionego planu miejscowego. https://bip.koszalin.pl/arttykul/1552/9238/53-uchwala-nr-xxx-513-2021-rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-25-marca-2021-r UWAGA: Rada Miejska w Koszalinie w dniu 23 stycznia 2025 r. przyjęła uchwałę nr XIII/152/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Koszalinie pomiędzy ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Tytusa Chałubińskiego, Leśną, Mieczysława Karłowicza, Promykową, Słoneczną oraz granicą lasu w Koszalinie. https://bip.koszalin.pl/uchwala/14510/uchwala-nr-xiii-152-2025 Powyższa uchwała swoim zakresem obejmuje teren objęty inwestycją.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Inne	Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o <i>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), gmina do dnia 31 grudnia 2025 r. ma obowiązek sporządzenia planu ogólnego, zastępującego Studium. W dniu 25 stycznia 2024 r. Rada Miejska w Koszalinie podjęła uchwałę nr LXXII/1020/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Koszalina. Obecnie plan ogólny jest na etapie opiniowania i uzgodnień.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	12MW,U przeznaczenie terenu: a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa, zgodna z § 2 pkt 4 ustaleń

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		ogólnych;
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,50 do 2,55
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami – od 9,5 m do 18,7 m, przy czym wysokość wielostanowiskowych garaży dobudowanych lub wystających poza obrys bryły funkcji mieszkaniowej budynku, mierzona do wierzchniej warstwy osłaniającej strop – do 2,5 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12, d) wysokość obiektów usługowych wolnostojących lub dobudowanych – do 5,0 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 25% jej powierzchni
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ilość stanowisk postojowych zgodnie z § 9 ust. 3, przy czym przynajmniej 55 % wymaganej ilości miejsc postojowych należy zlokalizować w garażach wielostanowiskowych zamkniętych, wbudowanych w budynki lub do nich dobudowanych, lub położonych poniżej poziomu pierwszej kondygnacji mieszkalnej; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY a) nakaz zachowania istniejących drzew niekolidujących z zabudową, b) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 25% jej powierzchni, c) teren podlega ochronie środowiska przed hałasem, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, d) pozostałe warunki - zgodnie z § 6;

	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	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc parkingowych stanowiących stanowiska postojowe dla samochodów: a) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej 02KDW lub z drogi 07KDD, z dopuszczeniem zjazdu prawoskrętnego z drogi 01KDL, b) ilość stanowisk postojowych zgodnie z § 9 ust. 3, przy czym przynajmniej 55 % wymaganej ilości miejsc postojowych należy zlokalizować w garażach wielostanowiskowych zamkniętych, wbudowanych w budynki lub do nich dobudowanych, lub położonych poniżej poziomu pierwszej kondygnacji mieszkalnej; Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – stosownie do potrzeb, zgodnie z § 9 ust. 1.
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	MPZP 53 KARTA 1UZ,U 1) przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne – obiekty zakładu opieki zdrowotnej, b) uzupełniające – usługi wspomagające przeznaczenie podstawowe, obsługa transportu medycznego, lądowisko dla helikopterów, usługi handlu na potrzeby pacjentów o powierzchni całkowitej nie większej, niż

	150 m2; KARTA 6UN,U 1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe - usługi nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego wraz z towarzyszącymi obiektami sportu i rekreacji, które przeznacza się do pozostawienia, lub przebudowy, b) uzupełniające – usługi zdrowia, zamieszkania zbiorowego, parking na terenie wolnym od zabudowy i obiektów sportu i rekreacji, zgodne z § 2 ust. 4 ustaleń ogólnych; KARTA 7E 1) przeznaczenie terenów – stacje transformatorowe – kontenerowe; KARTA 8IT,ZP 1) przeznaczenie terenu – urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, parking stosownie do możliwości i potrzeb oraz zieleni urządzona; KARTA 9MN 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KARTA 10U 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej; KARTA 11U/P 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej nieuciążliwej KARTA 12MW,U przeznaczenie terenu: a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa, zgodna z § 2 pkt 4 ustaleń ogólnych; KARTA 13MW/U 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, nieuciążliwej dla funkcji mieszkaniowej; KARTA 14UK/U
--	--

	1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy sakralnej lub usługowej; KARTA 15UN,U 1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe – teren usług nauki, oświaty, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, b) uzupełniające – takie jak: zamieszkania zbiorowego, gastronomii, pośrednictwa pracy, doradztwa edukacyjno-zawodowego, przedszkole, klub malucha, parking dwupoziomowy KARTA 10U 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej; KARTA 16G 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej - gazownictwo - stacja redukcyjna gazu; KARTA 18UO 1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe - publiczne usługi oświaty, takie jak: przedszkole, szkoła podstawowa oraz plac zabaw dla dzieci, obiekty sportu i rekreacji budynki gospodarcze, sanitarne, służące funkcji podstawowej, b) uzupełniające – żłobek, punkt opieki dla dzieci lub dorosłych; KARTA 20US 1) przeznaczenie terenu – publiczny teren usług sportu i rekreacji dla dzieci i młodzieży; KARTA 28MW 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; KARTA 29U 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej; KARTA 30U 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej; KARTA 35/KS
--	--

	1) przeznaczenie terenów – tereny publicznych obiektów komunikacji i parkingów dla samochodów osobowych; KARTA 36KS/U 1) przeznaczenie terenu – teren publicznych obiektów komunikacji i obiektów obsługi transportu publicznego – zajezdnia autobusowa; KARTA 01KDL 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi; KARTA 01KDD 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi; KARTA 02KDD 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi; KARTA 07KDD 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi; KARTA 02KDW 1) przeznaczenie terenów - tereny dróg wewnętrznych, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi; KARTA 03KDW 1) przeznaczenie terenów - tereny dróg wewnętrznych, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi;
--	--

		KARTA 04KDW 1) przeznaczenie terenów - tereny dróg wewnętrznych, dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi;
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	MPZP 53 KARTA 1UZ,U wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,1 KARTA 6UN,U a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,25 do 1,2 KARTA 7E Nie określono KARTA 8IT,ZP Nie określono KARTA 9MN wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 0,7, przy czym dla działki o powierzchni większej, niż 1000 m², dopuszcza się przyjęcie wskaźnika, jak dla działki o powierzchni 1000 m², KARTA 10U wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,12 do 1,2 KARTA 11U/P wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,12 do 1,2 KARTA 12MW,U wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,50 do 2,55 KARTA 13MW/U wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,12 do 1,75 KARTA 14UK/U wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,16 do 1,0

GRANIT SA, 80-369 Gdańsk, al. Rzeczypospolitej 4D/177 (II piętro)

NIP: 584-280-62-90, Regon: 389351695, KRS: 0000909148, kapitał zakładowy: 2.500.000zł

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

	KARTA 15UN,U Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 2,4; KARTA 16G Nie określono KARTA 18UO Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 1,0 KARTA 20US Nie określono KARTA 28MW Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,5 do 2,5 (3,35 wliczając garaż podziemny) KARTA 29U Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,35 do 1,6 KARTA 30U Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,35 do 1,6 KARTA 35/KS Nie określono KARTA 36KS/U Nie określono KARTA 01KDL Nie określono KARTA 01KDD Nie określono KARTA 02KDD Nie określono KARTA 07KDD Nie określono KARTA 02KDW Nie określono KARTA 03KDW Nie określono KARTA 04KDW Nie określono
--	---

GRANIT SA, 80-369 Gdańsk, al. Rzeczypospolitej 4D/177 (II piętro)

NIP: 584-280-62-90, Regon: 389351695, KRS: 0000909148, kapitał zakładowy: 2.500.000zł

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

	Maksymalna wysokość zabudowy	MPZP 53 KARTA 1UZ,U wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – do 25,0 m, a o przeznaczeniu uzupełniającym – do 15,0 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 KARTA 6UN,U c)wysokość zabudowy - do 15,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12, d) wysokość budynków gospodarczych - do 6,0 m i 1 kondygnacja nadziemna, KARTA 7E wysokość obiektów – nie większa niż 3,5 m; KARTA 8IT,ZP Nie określono KARTA 9MN f) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 10,5 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12, g) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – do 5,0 m i jedna kondygnacja KARTA 10U wysokość zabudowy – do 9,5 m mierząc od najniższego poziomu jezdni drogi ulicy Leśnej na odcinku przylegającym do działki budowlanej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala
--	------------------------------	---

	wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12, KARTA 11U/P wysokość zabudowy - do 9,0 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12, KARTA 12MW,U wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami – od 9,5 m do 18,7 m, przy czym wysokość wielostanowiskowych garaży dobudowanych lub wystających poza obrys bryły funkcji mieszkaniowej budynku, mierzona do wierzchniej warstwy osłaniającej strop – do 2,5 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala wojewódzkiego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12, d) wysokość obiektów usługowych wolnostojących lub dobudowanych – do 5,0 m, KARTA 13MW/U wysokość zabudowy – do 10,0 m mierząc od najniższego poziomu jezdni drogi ulicy Leśnej na odcinku przylegającym do działki budowlanej i do trzech kondygnacji nadziemnych; KARTA 14UK/U wysokość zabudowy - do 15,0 m, w przypadku budynku sakralnego dopuszcza się dominantę wysokościową o wysokości do 20,0 m na powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10% powierzchni zabudowy całego budynku; KARTA 15UN,U wysokość zabudowy - do 15,0 m, KARTA 16G Nie określono
--	---

		KARTA 18UO wysokość zabudowy – do 9,5 m, ilość kondygnacji – do 2,; KARTA 20US o wysokości nie przekraczającej 6,5 m, KARTA 28MW wysokość zabudowy mieszkaniowej – jak istniejącej, do 36,5 m, g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 12, h) wysokość garażu podziemnego oraz nadziemnych części garażu podziemnego – do 1,5 m powyżej poziomu przylegającego, urządzonego terenu, KARTA 29U wysokość zabudowy - do 8,5 m,; KARTA 30U wysokość zabudowy - do 8,5 m,; KARTA 35/KS Nie określono KARTA 36KS/U wysokość zabudowy – do 8,0 m i nie więcej, niż 2 kondygnacje nadziemne KARTA 01KDL Nie określono KARTA 01KDD Nie określono KARTA 02KDD Nie określono KARTA 07KDD Nie określono KARTA 02KDW Nie określono KARTA 03KDW Nie określono KARTA 04KDW Nie określono
--	--	--

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MPZP 53 KARTA 1UZ,U udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu elementarnego lub wydzielonym fragmencie terenu dla odrębnego użytkownika terenu – nie mniej niż 30%, przy czym nie mniej niż 80 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej,; KARTA 6UN,U udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniej niż 30 %, przy czym nie mniej niż 70 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej, KARTA 7E Nie określono KARTA 8IT,ZP udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - nie mniej niż 40%, przy czym nawierzchnia parkingu ażurowa trawiasta, KARTA 9MN udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniej niż 50 %, przy czym nie mniej niż 70 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej; KARTA 10U udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 20 % jej powierzchni KARTA 11U/P udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 5 % jej powierzchni
--	--	--

	KARTA 12MW,U udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 25% jej powierzchni KARTA 13MW/U udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej z zabudową usługową – nie mniejszy niż 10 % jej powierzchni, a dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej – nie mniejszy, niż 25%,; KARTA 14UK/U udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – minimalnie 20% jej powierzchni KARTA 15UN,U udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 10% jej powierzchni; KARTA 16G udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 10 % jej powierzchni; KARTA 18UO udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 35% jej powierzchni, przy czym co najmniej 30% jako teren zieleni urządzonej z zielenią niską, średnią i wysoką KARTA 20US udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej - nie mniejszy niż 60 % jej powierzchni, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni - jako teren zieleni urządzonej z zielenią niską, średnią i wysoką; KARTA 28MW udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 25% jej powierzchni
--	--

		KARTA 29U ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 5 % jej powierzchni KARTA 30U ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – nie mniejszy niż 5 % jej powierzchni; KARTA 35/KS minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %, powierzchni terenu elementarnego, w tym nakaz realizacji zieleni wysokiej; KARTA 36KS/U minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %, powierzchni terenu elementarnego, w tym nakaz realizacji zieleni wysokiej; KARTA 01KDL Nie określono KARTA 01KDD Nie określono KARTA 02KDD Nie określono KARTA 07KDD Nie określono KARTA 02KDW Nie określono KARTA 03KDW Nie określono KARTA 04KDW Nie określono
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MPZP 53 3. Zasady i wskaźniki parkingowe dla określania ilości stanowisk postojowych:

	1) realizacja nowego obiektu oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu, jest możliwa po zapewnieniu odpowiedniej liczby stanowisk postojowych na terenie nieruchomości objętej inwestycją, obliczonych na podstawie Strona 10 następujących minimalnych wskaźników parkingowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej: a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, w tym dla nowo projektowanej zabudowy przynajmniej 40 % ilości wymaganych stanowisk postojowych należy zlokalizować jako wbudowane w budynek mieszkalny w garażu wielostanowiskowym oraz przynajmniej 10 % wymaganych stanowisk zlokalizować jako stanowiska postojowe naziemne na terenie nieruchomości objętej inwestycją, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to możliwe stanowisko na wjeździe przed garażem i w garażu, w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozostawia się dotychczasową ilość stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny i nie mniej, niż jedno, c) dla zabudowy obiektami zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe, d) dla usług takich jak: administracja, biura, banki, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, rozrywka - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo dla obiektów szpitala 1 stanowisko na każde 5 łóżek szpitalnych, e) dla gastronomii - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 8 m² powierzchni
--	--

		konsumpcyjnej i nie mniej niż 0,5 stanowiska postojowego na każde 4 miejsca konsumpcyjne z zaokrągleniem wymaganej ilości stanowisk w górę do całości, f) dla obiektów produkcyjnych i magazynów, hurtowni – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² niezabudowanej powierzchni przeznaczonej do składowania na działce objętej inwestycją i 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, g) dla usług oświaty – 0,4 stanowiska postojowego na 1 zatrudnionego, liczone w zaokrągleniu w górę do całości oraz 1 stanowisko na każde 5 miejsc lekcyjnych w obiektach szkolnictwa zaocznego lub wyższego, h) dla usług sakralnych – minimum 15 stanowisk postojowych na terenie własnej działki, i) dla nowoprojektowanych obiektów wielofunkcyjnych, minimalna ilość stanowisk postojowych wynikających ze wskaźników dla poszczególnych funkcji sumuje się, a dla budynków z funkcją mieszkaniową obowiązują ustalenia zawarte w lit. a w zakresie sposobu lokalizacji wymaganej ilości stanowisk postojowych; 2) dla lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m² lokalizowanych w obiektach istniejących, nie wymaga się zapewnienia stanowisk postojowych; 3) na terenach parkingów, lub w garażach wielostanowiskowych, liczących 20 stanowisk postojowych i więcej, należy przeznaczyć minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 stanowisk do parkowania lub postoju; 4) dla przychodni, szpitala, szkół podstawowych, średnich i zawodowych, dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę
--	--	--

		parkingową w granicach pasa drogowego przylegającego do terenu elementarnego pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
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 /brak
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy /brak
	forma architektoniczna	Nie dotyczy /brak
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy /brak
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy /brak
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy /brak
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy /brak

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy /brak
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy /brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy /brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy /brak
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	TERENY OBJĘTE MPZP GMINY KOSZALIN Na obszarze w promieniu 1km od przedmiotowych działek obowiązują: Uchwała Nr XXI/230/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w

		Koszalinie między ulicą Gdańską, granicą lasu komunalnego, ul. Słupską, ścianą lasu Góry Chełmskiej (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 46, poz. 995) https://bip.koszalin.pl/artukul/1552/5566/20-uchwala-nr-xxi-230-2008-rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-20-marca-2008-r Uchwała Nr XXXV/497/2017 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rolnej i Gdańskiej w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 6 listopada 2017 r. poz. 4472) https://bip.koszalin.pl/artukul/1552/5565/21-uchwala-nr-xxxv-497-2017-rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-28-wrzesnia-2017-r Uchwała Nr XXXI/359/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gdańskiej, Rolnej, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Orłąt Lwowskich w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 17, poz. 690) https://bip.koszalin.pl/artukul/1552/5563/23-uchwala-nr-xxxi-359-2009-rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-19-lutego-2009-r Uchwała Nr XXI/270/2016 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Monte Cassino – Fałata” w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 6 lipca 2016 r. poz. 2687) https://bip.koszalin.pl/artukul/1552/5582/4-uchwala-nr-xxi-270-2016-rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-24-maja-2016-r Uchwała Nr XXX/488/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami: Zwycięstwa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, lasem i osiedlem Rokosowca Północ w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 100, poz. 2031) https://bip.koszalin.pl/artukul/1552/5573/13-uchwala-nr-xxx-488-2005-
--	--	--

		rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-24-listopada-2005-r Uchwała Nr XXXVIII/585/2013 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część ulicy Romualda Traugutta na południe od ulicy Zgoda i narożnik terenu mieszkaniowo-usługowego między ulicą Romualda Traugutta a ulicą Zgoda. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 stycznia 2014 r., poz. 413) https://bip.koszalin.pl/artukul/1552/5544/42-uchwala-nr-xxxviii-585-2013-rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-19-grudnia-2013-r Uchwała Nr LV/660/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokosowo Południe - Dzierżęcin w Koszalinie. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 73, poz. 1343) https://bip.koszalin.pl/artukul/1552/5555/31-uchwala-nr-lv-660-2010-rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-29-czerwca-2010-r 8. Uchwała Nr XXI/321/04 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Rokosowo Północ w Koszalinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 3, poz. 57) https://bip.koszalin.pl/artukul/1552/5576/10-uchwala-nr-xxi-321-04-rady-miejskiej-w-koszalinie-z-dnia-29-grudnia-2004-r Na wskazanym obszarze Rada Miejska w Koszalinie w dniu 26 stycznia 2023 r., podjęła uchwałę Nr LVIII/858/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcin” w Koszalinie. Projekt planu znajduje się w trakcie sporządzania. https://bip.koszalin.pl/artukul/1559/5611/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego-w-trakcie-prac-projektowych
--	--	---

	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Część przedmiotowego obszaru nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla tego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjęte uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 04.09.2014r. https://bip.koszalin.pl/artukul/1558/5603/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-koszalina-ze-zmianami W obszarze o promieniu 1km od inwestycji znajduje się obszar obejmujący teren zamknięty.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy/brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy/brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy/brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy/brak
	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	Prezydent Miasta Koszalina na obszarze w promieniu 1km od przedmiotowej działki w okresie od 2020 r. do dnia dzisiejszego wydał jedną decyzję (istotną z punktu widzenia przepisów zawartych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym): nr 1/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: Rozbudowa i przebudowa drogi powiatowej ul. Tytusa Chałubińskiego w Koszalinie – działki nr 5/19, 4/8, 1479/32, 667/4, 4/7, 828/2, 6, 3/6, 670, 687, 421/2, 668/1, 667/5, 668/3 i 667/1 obręb 0019 w Koszalinie,

		Inwestor: Prezydent Miasta Koszalina
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy/brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy/brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy/brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy/brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy/brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy/brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy/brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy/brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy/brak

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 Koszalina z dnia 05.02.2021 o numerze 50/2021, przeniesiona późniejszą Decyzją Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 25.04.2022 nr A-I-5.6740.59.2022.KŻ, przeniesiona późniejszą Decyzją Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 11.01.2024 nr A-I-5.6740.287.2023.KŻ
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 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	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia: 02.06.2025 Planowany termin zakończenia: 30.09.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Najmniejsza odległość między budynkami to 14.41m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836 oraz rozporządzeniem w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 19,6% Kredyt – 41,9% Zaliczki od klientów – 38,5%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale. 2. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo – kredytowa, zwana dalej: „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. Bank lub kasa informują Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 7. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, z późn. zm. dalej: „Ustawa”). 8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 10. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego	

	etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach określonych w art. 16 Ustawy. 11. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na zasadach określonych w art. 17 Ustawy. 12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BANK POLSKI S.A.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	CHEŁMSKA GÓRA ETAP II - BUDYNKI A i B				
	Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach				
	L.p.	Etap	Opis	Termin realizacji etapu	% podział kosztów etapów w całkowitych kosztach
	1	I	Zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na budowę, prace przygotowawcze wraz z wycinkami 100%, roboty ziemne 50%, roboty stanu surowego otwartego 10%.	30.09.2025	20%
	2	II	Roboty ziemne 100%, stan surowy otwarty 50%.	31.03.2026	20%
	3	III	Stan surowy otwarty 100%, stolarka okienna 40%, pokrycie dachu 50%, instalacje elektryczne 10%, instalacje sanitarne 30%	30.09.2026	20%
	4	IV	Pokrycie dachu 100%, stolarka okienna 80%, prace tynkarskie 75%, podłóża pod posadzki 70%, prace elewacyjne 75%, balustrady 50%, instalacje elektryczne 50%, instalacje sanitarne 60%	31.03.2027	20%
	5	V	Stolarka okienna, stolarka drzwiowa, tynki, podłóża pod posadzki 100%, prace instalacji elektrycznych 80%, instalacje sanitarne 80%, prace PZT 75%, elewacje 90%, prace wykończeniowe 85%	30.06.2027	10%
	6	VI	Prace elewacyjne, instalacje sanitarne, elektryczne, prace wykończeniowe oraz PZT 100%. Pozwolenie na użytkowanie - budynek "A" i "B". Możliwe prowadzenie robót poprawkowych/uzupełniających, nasadzeń zastępczych etc.	30.09.2027	10%

GRANIT SA, 80-369 Gdańsk, al. Rzeczypospolitej 4D/177 (II piętro)

NIP: 584-280-62-90, Regon: 389351695, KRS: 0000909148, kapitał zakładowy: 2.500.000zł

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dopuszcza się waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mają wyłącznie wpływ: 1) różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 5 oraz § 13 ust. 2 pkt b) wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 5 do niniejszego prospektu; 2) zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 5 oraz § 13 ust. 2 pkt b) wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 5 do niniejszego prospektu;
---	---

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	A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek ustawowych wskazanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm., dalej: „Ustawa”) w następujących przypadkach tj. 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
--	--

	11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. B. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w następujących przypadkach: 1. wystąpienia różnic powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu - w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze dokonany zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu o więcej niż 2% (dwa procent), jednakże uprawnienie powyższe nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza lub większa niż projektowana powierzchnia lokalu wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w lokalu, polegających w szczególności na połączeniu lub podziale lokalu lub wykonania w nim zmian lokatorskich; 2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT; C. W przypadkach, o których mowa w pkt A ppkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. D. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. E. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. F. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. G. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. H. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku: 1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2. niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. I. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w przypadku wskazanym w pkt A, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. J. Deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę
--	--

	z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. K. Deweloper przekaze do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „UFG”) w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy. L. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. M. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera w przypadkach wskazanych w pkt H ppkt 1 lub 2, nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. Zgoda powinna być wyrażona niezwłocznie i udzielona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) 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, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika 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 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. 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 lipca 1994 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika 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 zobowiązanie do 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 Gwarancyjnym, zgodę banku 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 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, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski 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 Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski 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,
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Oświadczenie o przetwarzaniu danych,

Załącznik nr 2 - Rzut lokalu mieszkalnego z zaznaczeniem jego położenia na kondygnacji,

Załącznik nr 3- Zakres i standard prac wykończeniowych,

Załącznik nr 4 - Plan zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich,

Załącznik nr 5 - Wzór umowy deweloperskiej,

Załącznik nr 6 - Pełnomocnictwo reprezentanta

Załącznik nr 7 - Rzut hali garażowej z zaznaczeniem wybranego miejsca postojowego,

Załącznik nr 8 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej.
