

**PROSPEKT INFORMACYJNY  
PRZEDSIĘWZIĘCIA  
DEWELOPERSKIEGO  
PN. „FALE BAŁTYKU BUDYNEK  
B2 COOK”**



**CZĘŚĆ OGÓLNA**


**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>	
Deweloper	<b>GRANIT Spółka Akcyjna</b>
Adres	<b>Aleja Rzeczypospolitej 4D/177 80-369 Gdańsk</b>

Numer NIP i REGON	<b>NIP: 584-280-62-90</b>	<b>REGON: 389351695</b>
Numer telefonu	<b>(+48) 669-111-222</b>	
Adres poczty elektronicznej	<b>sprzedaz@granitsa.pl</b>	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.granitsa.pl">www.granitsa.pl</a>	

## II. OŚWIADCZENIE DEWELOPERA

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>

Adres	
	<p>- Słupsk, ul. Mickiewicza 42, 43, 44; ul. Żeromskiego 13, 14; ul. Plac Broniewskiego 13, 13a, 14a; ul. Wileńska 7c;</p>
Data rozpoczęcia	- 11.2021
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

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	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje działki o numerach 205/6, 205/12 oraz 205/13 (budynek powstanie na działkach 205/12, 205/13).
Numer księgi wieczystej	KO1L/00007423/5
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	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cmentarz komunalny przy ul. Św. Wojciecha 7</li> <li>• Komin dawnej mleczarni przy ul. Św. Wojciecha – decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę</li> <li>• Budowa etapu osiedla „Fale Bałtyku” – bud B1 Hudson dz. nr 205/12; 205/13</li> </ul>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p>W trakcie sporządzania <a href="https://mapy.gis.kolobrzeg.pl/imapclien t/resources/APP/1POG/1POG_przyst_pl anu_ogolnego.pdf">https://mapy.gis.kolobrzeg.pl/imapclien t/resources/APP/1POG/1POG_przyst_pl anu_ogolnego.pdf</a></p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p><b>UCHWAŁA NR VI/73/19 RADY MIASTA KOŁOBRZEG</b> z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18  <a href="https://bip.um.kolobrzeg.pl/m,30650,ob owiazujace.html">https://bip.um.kolobrzeg.pl/m,30650,ob owiazujace.html</a></p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>brak</p>
	<p>Inne</p>	<p>- Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2018 – 2028  - Uchwała nr XXX/425/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 02 grudnia 2020r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2021-2044.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Teren oznaczony symbolem MW,U 15 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej.</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>maksymalnie 3,2</p>

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zapisy MPZP nie określają intensywności nadziemnej
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy : nie większa niż 17m.  <b>§ 10 pkt 1 ppkt f)</b> w zasięgu strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg ograniczenia w zabudowie wysokościowej stałej i tymczasowej do wysokości 30,0 m n.p.m. za wyjątkiem zabudowy już istniejącej
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniejsza niż 25% powierzchni działki.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z MPZP  <b>§ 10 pkt 3 ppkt a</b>  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,  <b>§ 10 pkt 3 ppkt c</b>  liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:  - co najmniej 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,  - co najmniej 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,  - co najmniej 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41- 100,  - co najmniej 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z MPZP  <b>§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</b>  1) nakazuje się:  a) zachowanie dopuszczalnego poziomu

		<p>hałasu w środowisku określonego w przepisach odrębnych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MW, MW,MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,</li> <li>- MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,</li> <li>- MW,U, MW/U, MW,MN,U, MN,U, U,MW,Usw, Ua,MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,</li> <li>- U,Uk,Uz,Usw,Uo, U,Uz,Uo,Usw, Uo; Uo,U,MN, U,Uo,Usw, Uo,Usw – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</li> <li>- Uz – jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,</li> <li>- US, ZP, ZU, ZD, Zn – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;</li> </ul> <p>b) realizację szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 pkt 2 tiret drugie;</p> <p>2) zakazuje się lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,</li> <li>b) działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleb lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasób wód leczniczych i solanek,</li> <li>c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych</li> </ul>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>awarii;</p> <p>3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody;</p> <p>4) część obszarów objętych niniejszym planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 "Dorzecze Parsęty" PLH 320007, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych;</p> <p>5) część obszarów objętych niniejszym planem znajduje się w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty”, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.</p> <p><b>§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:</b></p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) kształtowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</p> <p>b) realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu;</p> <p>2) zakazuje się prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;</p> <p>3) w granicy obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.

	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Zgodnie z zapisami <b>MPZP z § 9.</b></p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Zgodnie z MPZP</p> <p><b>§ 11. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:</b></p> <p>1) obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy “B” i “C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;</p> <p>2) część obszaru planu znajduje się w obszarze Natura 2000 “Dorzecze Parsęty” PLH320007, dla którego obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) część obszaru planu znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu “Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych,</p> <p>4) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego “Kołobrzeg” dla wód leczniczych I obszaru górniczego “Kołobrzeg II” dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych,</p> <p>5) w granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które stanowią:</p> <p>a) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym,</p> <p>b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,</p> <p>c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w</p>

		<p>których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych oraz zgodnie z § 14 pkt 2;</p> <p>6) w terenach elementarnych oznaczonych symbolami KDL1 i KDL2 znajduje się ustanowiona forma ochrony przyrody w postaci pomnika przyrody stanowiącego trójrzędową aleję 73 platanów klonolistnych, dla którego obowiązuje zakaz jego niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania;</p> <p>7) w terenach elementarnych oznaczonych symbolami Uz1, U1 i U8 znajdują się źródła solankowe i ujęcia wód mineralnych, dla których obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>8) w pasie ochronnym od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 KV obowiązuje zagospodarowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i ustaleniami niniejszej uchwały;</p> <p>9) w granicach planu znajdują się kompleksy wojskowe stanowiące tereny zamknięte oznaczone na rysunku symbolem graficznym;</p> <p>10) w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg oraz zgodnie z zapisami MPZP:</p> <p><b>§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b></p> <p>1) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDG/WS, KDZ, KDL, KDL/WS, KDD i KDW;</p> <p>2) zakazuje się:</p> <p>- obsługi z dróg oznaczonych symbolem</p>

		<p>KDG, za wyjątkiem utrzymania istniejących zjazdów, oraz za wyjątkiem przypadków, kiedy nieruchomości sąsiaduje wyłącznie z drogami oznaczonymi symbolem KDG,</p> <p>- w drogach publicznych lokalizowania nowych nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi jezdni;</p> <p>3) dopuszcza się:</p> <p>a) rozbudowę, przebudowę i remont istniejących dróg,</p> <p>b) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych na wszystkich terenach elementarnych,</p> <p>c) w terenach elementarnych dróg i komunikacji pieszej lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogami, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, rowów oraz urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych takich jak: przepusty, mosty, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>d) w terenach elementarnych lokalizowanie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10,0 m pasa drogowego w celu obsługi działek budowlanych.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Zgodnie z MPZP</p> <p><b>§ 16. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem przewiduje się modernizację, przebudowę, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.</b></p> <p>2. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,</p>

		<p>z zachowaniem przepisów odrębnych.</p> <p>4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem,</p> <p>b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż DN 80, zlokalizowanej w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. c,</p> <p>c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,</p> <p>d) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych.</p> <p>5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Korzystnie w gminie Kołobrzeg poza granicą obszaru objętego planem,</p> <p>b) budowę sieci kanalizacji:</p> <p>- grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych nie mniejszej niż DN 200,</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>- ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 63;</p> <p>c) sieci kanalizacyjnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych,</p> <p>b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.</p> <p>6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grawitacyjnej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 300,</li> <li>- ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 50,</li> </ul> <p>b) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów, dróg i zabudowy w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,</p> <p>c) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,</p> <p>b) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,</p> <p>c) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63;</p> <p>b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) stosowanie rozwiązań bezprzewodowych do czasu objęcia poszczególnych terenów elementarnych siecią gazową,</p> <p>b) prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych.</p> <p>8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>1) nakazuje się:</p> <p>a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,</p> <p>b) przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na kablowe,</p> <p>c) realizacja sieci elektroenergetycznej jako kablową,</p> <p>d) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych,</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,</p> <p>c) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;</p> <p>3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.</p> <p>9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło:</p> <p>a) z istniejącej sieci miejskiej poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,</p> <p>b) sieć ciepłowniczą prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) prowadzenie sieci ciepłowniczych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych,</p> <p>b) lokalizowanie urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;</p> <p>3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.</p> <p>10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:</p> <p>1) nakazuje się: a) przyłączenie projektowanej zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci, lub bezprzewodowych systemów</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>telekomunikacyjnych,</p> <p>b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych;</p> <p>2) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.</p> <p>11. W zakresie gospodarki odpadami:</p> <p>1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;</p> <p>2) nakazuje się:</p> <p>a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,</p> <p>b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,</p> <p>c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych,</p> <p>w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,</p> <p>d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.</p> <p>12. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji, remontu, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w powyższych ustaleniach, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów elementarnych zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania.</p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony symbolem <b>MW,U 15</b> - teren zabudowy mieszkaniowej

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		<p>wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej,</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>MW 40</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>U27</b> - teren zabudowy usługowej</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>ZC1</b> - teren cmentarza</p> <p>Tereny oznaczone symbolami <b>KDD26</b> - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>UP5, UP6</b> – teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów.</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>KDL16</b> – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Teren oznaczony symbolem <b>MW,U 15</b> - maksymalnie 3,2</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>MW 40</b> - maksymalnie 2,1</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>U27</b> - maksymalnie 2,1</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>ZC1</b> - maksymalnie 0,1</p> <p>Tereny oznaczone symbolami <b>KDD26</b> - nie dotyczy</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>UP5</b> - maksymalnie 2; <b>UP6</b> – maksymalnie 3,8</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>KDL16</b> – nie dotyczy</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zapisy MPZP nie określają intensywności nadziemnej
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Teren oznaczony symbolem <b>MW,U 15</b> - nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>MW 40</b> - nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>U27</b> - nie większa niż 30% powierzchni działki</p>

		<p>budowlanej.</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>ZC1</b> - nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Tereny oznaczone symbolami <b>KDD26</b> – nie dotyczy</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>UP5</b> - 30% powierzchni działki. <b>UP6</b> – 15% powierzchni działki.</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>KDL16</b> – nie dotyczy</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Teren oznaczony symbolem <b>MW,U 15</b> - wysokość zabudowy nie większa niż 17m</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>MW 40</b> - wysokość zabudowy nie większa niż 18m</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>U27</b> - wysokość zabudowy nie większa niż 17m</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>ZC1</b> - kaplicy nie większą niż 9,0 m, pozostałej zabudowy nie większą niż 6,0 m</p> <p>Tereny oznaczone symbolami <b>KDD26</b> – nie dotyczy</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>UP5, UP6</b> – wysokość zabudowy do 13m</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>KDL16</b> – nie dotyczy</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Teren oznaczony symbolem <b>MW,U 15</b> - 25% powierzchni działki.</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>MW 40</b> - 30% powierzchni działki.</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>U27</b> - 30% powierzchni działki</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>ZC1</b> - 45% powierzchni terenu</p> <p>Tereny oznaczone symbolami <b>KDD26</b> – nie dotyczy</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>UP5</b> - 30% powierzchni działki <b>UP6</b> – 15% powierzchni działki</p> <p>Teren oznaczony symbolem <b>KDL16</b> – nie</p>

		dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Zgodnie z MPZP</p> <p><b>§ 10 pkt 3 ppkt a)</b> liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,</li> <li>- dla szkół i szkół wyższych – minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych i minimum 1 do parkowania na 10 studentów lub uczniów,</li> <li>- dla składów, magazynów – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,</li> <li>- dla obiektów sportu i rekreacji – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,</li> <li>- dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,</li> <li>- dla stacji paliw – minimum 1 miejsce do parkowania na 2 dystrybutory,</li> <li>- dla biur, usług administracji i usług – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>- dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowania usług handlu,</li> <li>- dla hoteli – minimum 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,</li> <li>- dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>- dla przedszkoli, żłobków – minimum 3 miejsca do parkowania na 1 oddział,</li> <li>- dla ośrodków zdrowia – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- dla obiektów gastronomii – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,</li> <li>- dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz krytych urządzeń sportowych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,</li> <li>- dla terenu cmentarza – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu elementarnego,</li> <li>- dla ogrodów działkowych – minimum 20 miejsc na 100 działek,</li> <li>b) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie funkcjonalne, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia,</li> <li>c) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- co najmniej 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,</li> <li>- co najmniej 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,</li> <li>- co najmniej 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41- 100,</li> <li>- co najmniej 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,</li> </ul> </li> <li>d) w przypadku terenów elementarnych zlokalizowanych na Wyspie Solnej, dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania w terenach elementarnych dróg oraz w terenach elementarnych parkingów i obsługi komunikacji,</li> <li>e) w przypadku nieruchomości, w których granicach znajdują się tereny elementarne przeznaczone pod zabudowę i tereny dróg wewnętrznych, dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi o minimalnej szerokości 15,0 m.</li> </ul>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony 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



		<a href="#">epowania_facesViewIdRender=%2Fview_s%2Fpostepowania-list.xhtml</a>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa drogi powiatowej w zakresie drogi rowerowej – ul. Grzybowskiej w miejscowości Kołobrzeg</li> <li>- budowie ronda na skrzyżowaniu ulic 6 Dywizji Piechoty i Św. Wojciecha w miejscowości Kołobrzeg</li> <li>- przebudowie z rozbudową drogi gminnej – ul. Wielkopolskiej w miejscowości Kołobrzeg</li> <li>- rozbudowa drogi powiatowej ulicy Mazowieckiej polegającej na budowie drogi dla rowerów wraz z przebudową drogi dla pieszych w miejscowości Kołobrzeg</li> </ul>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	- budowa peronu kolejowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla przystanku osobowego przy ulicy Grzybowskiej
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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 nr 00580/2023 z dnia 10-11-2023r. wydana przez Starostę Kołobrzeskiego [sygnatura: B.6740.00461.2023]	
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 prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 01.04.2026 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 31.03.2028 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	minimalny odstęp pomiędzy budynkami: - w obrębie parterów części usługowych 17.40m - w obrębie części mieszkalnych 30.40m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wymiary są obliczone w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, przy uwzględnieniu tynków i okładzin, na poziomie podłogi bez uwzględniania listew przypodłogowych, progów itp.  Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 20,2% Kredyt – 31,4% Zaliczki od klientów – 48,4%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego - wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"> <li>Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale.</li> <li>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.</li> <li>Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</li> </ol>	

	<p>4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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”).</p> <p>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.</p> <p>9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>PKO BANK POLSKI S.A.</p>

BUDYNEK B2 - COOK			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach			
etap	opis	termin realizacji etapu	% podział kosztów etapów w całkowitych kosztach
I	Zakup gruntu i uzyskanie pozwolenia na budowę 100%, prace projektowe 95%, roboty ziemne 90% (bez obsypek budynku), wykonana obudowa wykopu oraz wzmocnienie gruntu 100%, stan surowy 5%	30.06.2026	20%
II	Prace projektowe 100%, roboty ziemne 100%, stan surowy 30%	30.09.2026	10%
III	Stan surowy 60%, stolarka okienna 15%, instalacje sanitarne 10%	31.12.2026	15%
IV	Stan surowy 90%, stolarka okienna 60%, instalacje sanitarne 25%, instalacje elektryczne 25%, tynki 25%	31.03.2027	15%
V	Stan surowy 100%, stolarka okienna 75%, instalacje sanitarne 45%, instalacje elektryczne 35%, tynki 75%, posadzki 50%	30.06.2027	10%
VI	Stolarka okienna 90%, instalacje sanitarne 65%, instalacje elektryczne 65%, tynki 100%, posadzki 80%, elewacja 50%, PZT 25%	30.09.2027	10%
VII	Stolarka okienna 100%, instalacje sanitarne 80%, instalacje elektryczne 80%, posadzki 100%, drzwi do mieszkań 50%, szpachlowanie i malowanie części wspólnych 60%, balustrady 50%, elewacja 100%, PZT 50%,	31.12.2027	10%
VIII	Instalacje sanitarne 100%, instalacje elektryczne 100%, drzwi do mieszkań 100%, szpachlowanie i malowanie części wspólnych 100%, balustrady 100%, PZT 100%, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Możliwe prowadzenie robót poprawkowych/uzupełniających, nasadzeń zastępczych etc., prace porządkowe, sprzątanie.	31.03.2028	10%
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego			
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Nie dopuszcza się waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mają wyłącznie wpływ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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 we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 5 do niniejszego prospektu;</li> </ol>		

<b>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</b>	
<p>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</p>	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;</li> <li>7. w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;</li> <li>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;</li> <li>9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;</li> <li>11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;</li> <li>12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</li> </ol> <p>B. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ol>

	<p>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;</p> <p>2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>H. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>K. Deweloper przekaże 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.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>INNE INFORMACJE</b>	
<p>I. Informacja o:</p> <p>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 jednorodzinny 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;</p> <p>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.</p>	

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 jednorodzinny 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 – Plan zagospodarowania terenu inwestycji z zaznaczeniem wybranego miejsca postojowego.

---