

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego
.....2026r.**

PROSPEKT INFORMACYJNY



CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ARONA STROJNY spółka komandytowa numer KRS 0001038700	
Adres	Adres siedziby: ul. Mazowiecka 4a/1 , 78-100 Kołobrzeg Adres biura sprzedaży: ul. Artyleryjska 2/2, 78-100 Kołobrzeg	
Numer NIP i REGON	NIP: 6711847113	REGON: 389326415
Numer telefonu	+ 48 534-778-370	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@arona.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nowewitkowice.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Artyleryjska 25, 78-100 Kołobrzeg
Data rozpoczęcia	15.03.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.06.2023 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Okopowa 7, 78-100 Kołobrzeg
Data rozpoczęcia	30.03.2023r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	3.06.2025r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy I etap bud, G- DOPISAC PÓŹNIEJ
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko spółce ARONA Strojny spółka komandytowa z siedzibą w Kołobrzegu nie prowadzono wcześniej, ani nie prowadzi się na dzień wydania prospektu informacyjnego postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100.000,00 zł, ani żadnego innego postępowania egzekucyjnego.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[4])	ul. Witkowice 7, 78-100 Kołobrzeg, działka ewidencyjna 653 o pow. 0,2830 ha obręb 17 Kołobrzeg – działka pod zabudowę mieszkaniową – bud. D.
Numer księgi wieczystej	KO1L/00012460/4
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[4])	Ul. Witkowice 7, 78-100 Kołobrzeg, działka ewidencyjna 664 o pow. 0,2382 ha obręb 17 Kołobrzeg – działka przeznaczona pod drogę dojazdową.
Numer księgi wieczystej	KO1L/00020019/7

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[5])	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[6])	W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są obiekty użyteczności publicznej tj.. sklepy spożywcze i stacja paliw. Działki sąsiadujące bezpośrednio z planowaną inwestycją przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi. W odległości ok. 800 metrów od nieruchomości zlokalizowany jest cmentarz komunalny.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ogólny plan Gminy	Dla przedmiotowej działki numer 653 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu oznaczonego symbolem MW.U13 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub teren zabudowy usługowej, uchwała Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 06 maja 2019 roku. Poz.2655, a także z innymi wymaganiami art.35 ust.1. ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku.- Prawo Budowlane (Dz.U. z 2020 roku, poz.1333, z późniejszymi zmianami.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	Uchwała nr XXVIII/409/17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 09 lutego 2017 r., ogłoszonej Dz.Urz.Woj.Zachodniopomorskiego z dnia 03 marca 2017 r. pod poz. 975, jednakże Rada Miasta Kołobrzeg w ww. uchwale nie ustanowiła na rzecz Gminy prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MW.U13 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie większa niż 18 metrów
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z MPZP §10 pkt 3 p pkt a – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny wliczając miejsca garażowe
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z MPZP §6 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 1) nakazuje się: a) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego w przepisach odrębnych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami: Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego– 4 Poz. 2655- MW, MW,MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,- MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,- MW,U, MW/U, MW,MN,U, MN,U, U,MW,Usw, Ua,MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,- 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,- Uz – jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,- US, ZP, ZU, ZD, Zn – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe; b) realizację szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15 pkt 2 tiret drugie; 2) zakazuje się lokalizacji: a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem, b) działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez

	<p>wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleb lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasób wód leczniczych i solanek, c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii; 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; 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; 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. § 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu: 1) nakazuje się: a) kształtowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, b) realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu; 2) zakazuje się prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych; 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
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Zgodnie z zapisami MPZP z § 9W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: 4) tereny elementarne oznaczone symbolami MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9, MW10, MW11, MW12, MW13, MW14, MW15, MW16, MW17, MW18, MW19, MW20, MW21, MW22, MW23, MW24, MW25, MW26, MW27, MW28, MW29, MW30, MW31, MW32, MW33, MW34, MW35, MW36, MW37, MW38, MW39, MW,MN1, MW,MN2, MW,MN,U1, MW,MN,U2, MW,MN,U3, MW,U1, MW,U2, MW,U3, MW,U4, MW,U5, MW,U6, MW,U7, MW,U8, MW,U9, MW,U10, MW,U11, MW,U12, MW,U13, MW/U1, MW,Uo1, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN76, MN,U1, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U24, U,Uo,Usw1, U,MW,Usw1, U,Uk,Uz,Usw,Uo1, U,Uz,Uo,Usw1, Ua1, Ua/MW1, Uk1, Uk2, Uo1, Uo2, Uo3, Uo4, Uo5, Uo6, Uo,U,MN1, Uo,Usw1, Uo,Usw2, Uz1, Uz2, U,P1, U,P2, US1, US2, US3, ZP1, ZU1, ZU2, ZU3, ZU4, ZU5,ZU6, ZD1, ZD3, ZD4, ZD2,WS9, Zn1, WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS10, C1, K1, KDp1, KDp2, KDp3, KDp4, KDp5, KDp6, KDp7, KX1, KX2, KX3, KX4, KX5, KX6, KX7, KX8, KX9, KDG1, KDG2, KDG3, KDG4, KDG6, KDG7, KDG/WS2, KDG/WS3, KDG/WS4, KDG/WS5, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDL10, KDL11, KDL12, KDL/WS1, KDL/WS2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD15, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDD14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26 i KDW86 znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa; Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego– 6 Poz. 2655 6) w obrębie stref, o których mowa w pkt 3, 4 i 5 ustala się: a) zachowanie historycznej kompozycji panoram miasta z dominantą, jaką tworzy katedra, b) ochronę otwarć widokowych na wieżę katedry, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały; 11) na obszarze planu znajdują się następujące, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, obiekty stanowiące zabytki chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym: a) kamienica przy ul. 6 Dywizji Piechoty 94, b) mleczarnia przy ul. 6 Dywizji Piechoty 96b, c) budynek mieszkalny przy ul. 6 Dywizji Piechoty 74, d) cmentarz wojenny przy ul. 6 Dywizji Piechoty (na działkach nr 23/1, 23/2 i części działki nr 7/1, w obrębie16), e) cmentarz wojenny i cmentarz ewangelicki, obecnie cmentarz komunalny przy ul. Św. Wojciecha (na działce nr 7/1 w obrębie 16), f) budynki dwurodzinne przy ul. Lotniczej 12-13 i 14-15, g) willa dwurodzinna przy ul. Obozowej 15, h) willa dwurodzinna przy ul. Radomskiej 13-14, i) domy mieszkalne przy ul. Radomskiej 16 i 17-18, j) magazyn - kotłownia przy ul. Basztowej 1a, k) budynek dwurodzinny przy ul. Jedności Narodowej 1-2, l) budynek pomocniczy - kotłownia przy ul. Jedności Narodowej 9A, m) budynek gospodarczy - kuźnia przy ul. Jedności Narodowej 12, n) kamienice przy ul. Jedności Narodowej 78-79, o) budynki koszarowe przy ul. Jedności Narodowej 83a-b i 85a-b, p) budynek sztabowy przy ul. Jedności Narodowej 84a-b, q) sztab przy ul.</p>

		<p>Jedności Narodowej 86, r) garaż przy ul. Kujawskiej 4, s) magazyn przy ul. Kujawskiej 6, t) zespół zabudowy dawnego Państwowego Gimnazjum Katedralnego i Gimnazjum Realnego z parcelą, obecnie I Liceum Ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika przy ul. ppor. E. Łopuskiego 42-44, u) kasyno przy ul. ppor. E. Łopuskiego (na działce nr 144/13 w obrębie 11 - teren zamknięty), v) budynek żandarmerii wraz z ogrodzeniem przy ul. ppor. E. Łopuskiego 48, w) blok koszarowy przy ul. ppor. E. Łopuskiego 50a-b, x) kasyno przy ul. ppor. E. Łopuskiego 52, y) most przy ul. ppor. E. Łopuskiego (na działce nr 418/2 w obrębie 11), z) bloki koszarowe przy ul. ppor. E. Łopuskiego 54a i 56b, za) budynek garnizonowy - magazynowy, obecnie budynek nieużytkowany przy ul. ppor. E. Łopuskiego (dawniej 43), zb) kamienice przy ul. 1 Maja nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 43, 44, 45, 46, 48 i 49, ze) budynek sztabowy przy ul. Mazowieckiej 1, zd) blok mieszkalny przy ul. Mazowieckiej 2, ze) magazyn przy ul. Mazowieckiej 30, zf) lazaret przy ul. Mazowieckiej 32, zg) sztab przy ul. Mazowieckiej 33, zh) blok koszarowy przy ul. Mazowieckiej 34, zi) kamienice przy ul. Mazowieckiej 39 i 40, zj) kamienice przy ul. Mazowieckiej 41, zk) kamienice przy ul. Młyńskiej 11 i 12, zl) most przy ul. Młyńskiej (na działce nr 331/6 w obrębie 11), zm) kaplica szpitalna przy ul. Szpitalnej 1, zn) budynek użyteczności publicznej przy ul. Szpitalnej 2a-c, zo) Brama Radzikowska przy ul. Szpitalnej 3, zp) budynek aresztu śledczego przy ul. Szpitalnej 4, zq) kuźnia przy ul. Szpitalnej 8, zr) kamienica przy ul. Trzebiatowskiej 32, Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego – 8 Poz. 2655 zs) kamienice przy ul. Wolności 12a, 14 i 17a, zt) dom dwurodzinny przy ul. Wolności 18-19, zu) zespoły kamienic przy ul. Zygmuntowskiej 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 43, 44, 45 i 46, zv) budynek mieszkalny przy ul. Wolności 26, zw) kamienice przy ul. Żurawia 19, 20-21 i 24, zx) Batardeau – obiekt fortyfikacyjny, obecnie ruina w rzece, filary i przyczółki; 13) na obszarze objętym planem ochrony podlegają następujące zabytki nieruchome wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami: a) zespół zabudowy dawnego Państwowego Gimnazjum Katedralnego i Gimnazjum Realnego wraz z parcelą, obecnie I Liceum Ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1568 decyzją z dnia 16 września 2016 r., zlokalizowany w terenie elementarnym oznaczonym symbolem Uo2, b) stanowisko archeologiczne AZP 15-15/1 słowińska osada służebna i przystań rybacka z VIII-IX w., wpisane do rejestru zabytków pod nr 751 decyzją z dnia 25 lipca 1969 r., zlokalizowane w terenie elementarnym oznaczonym symbolem US8, c) stanowisko archeologiczne AZP 15-15/3 Solna - osada warzelników soli, wpisane do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r., zlokalizowane w terenach elementarnych oznaczonych symbolami KDG3, KDD1, KDW1, KX1, U1, U2, U3 i KDp1</p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Zgodnie z MPZP § 11. w zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy "B" i "C" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Kołobrzeg, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych; 2) część obszaru planu znajduje się w obszarze Natura 2000 "Dorzecze Parsęty" PLH320007, dla którego obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi; 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, 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, 5) w granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które stanowią: a) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym, b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych oraz zgodnie z § 14 pkt 2; 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; 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; 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; 9) w granicach planu znajdują się kompleksy wojskowe stanowiące tereny zamknięte oznaczone na rysunku symbolem graficznym; 10) w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.</p>

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Zgodnie z MPZP § 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</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; 2) zakazuje się: - obsługi z dróg oznaczonych symbolem KDG, za wyjątkiem utrzymania istniejących zjazdów, oraz za wyjątkiem przypadków, kiedy nieruchomości sąsiaduje wyłącznie z drogami oznaczonymi symbolem KDG, - w drogach publicznych lokalizowania nowych nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi jezdni; 3) dopuszcza się: a) rozbudowę, przebudowę i remont istniejących dróg, Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego– 12 Poz. 2655 b) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych na wszystkich terenach elementarnych, c) w terenach elementarnych dróg i komunikacji pieszej lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej 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, 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>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zgodnie z MPZP § 16.</p> <p>1. Na obszarze objętym niniejszym planem przewiduje się modernizację, przebudowę, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. 2. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej. 3. Dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych. 4. W zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) nakazuje się: a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem, b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż DN 80, zlokalizowanej w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. c, 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, d) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych; 2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych. 5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych: 1) nakazuje się: 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, b) budowę sieci kanalizacji: - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych nie mniejszej niż DN 200, - ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 63; c) sieci kanalizacyjnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych; 2) dopuszcza się: a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych, b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. 6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: 1) nakazuje się: a) budowę sieci kanalizacji deszczowej: - grawitacyjnej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 300, - ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż DN 50, b) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów, dróg i zabudowy w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, c) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego– 13 Poz. 2655 2) dopuszcza się: a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, b) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni, c) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych. 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz: 1) nakazuje się: a) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63; b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych; 2) dopuszcza się: a) stosowanie rozwiązań bezprzewodowych do czasu objęcia poszczególnych terenów elementarnych siecią gazową, b) prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych. 8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: 1) nakazuje się: a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, b) przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na kablowe, c) realizacja sieci elektroenergetycznej jako kablową, d) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i</p>

		ciągów pieszo-rowerowych; 2) dopuszcza się: a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych, b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, c) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię nieprzekraczającą 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3; 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni. 9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło: z odnawialnych źródeł energii o mocy 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 zanieczyszczenia powietrza, wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego b) sieć ciepłowniczą prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych; 2) dopuszcza się: a) prowadzenie sieci ciepłowniczych poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych, b) lokalizowanie urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3; 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni. 10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: 1) nakazuje się: Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego – 14 Poz. 2655 a) przyłączenie projektowanej zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci, lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych, b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami oraz komunikacji pieszej i ciągów pieszo-rowerowych; 2) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg. 11. W zakresie gospodarki odpadami: 1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów; 2) nakazuje się: a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami, b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny, c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego, d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni. 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.
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[8])	Przeznaczenie terenu	MW39 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami U24 – teren zabudowy usługowej KDD25 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	MW39 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – nie mniejszy niż 2,1 U24 – teren zabudowy usługowej – nie mniejszy niż 0,1, nie większy niż 3 KDD25 – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	MW39 – nie większa niż 18 metrów U24 – nie większa niż 13 metrów KDD25 – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MW39 – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki U24 – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki KDD25 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej
	Minimalna liczba miejsc parkowania	MW39 – 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny wliczając miejsca garażowe U24 – minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m ² zabudowy KDD25 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy

objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	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	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[9]), zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<ul style="list-style-type: none">Projekt budowy i przeniesienia bazy Komunikacji Miejskiej sp. z o.o. (Dz.600, rozdz.60004)Budowa przedsięwzięcia „ Komunalne Budownictwo Mieszkaniowe – Osiedle Witkowice Kołobrzeg” wraz z drogą wewnętrznąRozbudowa cmentarza miejskiego – budowa kolumbariówBudowa parkingu Park & Ride przy ul. VI Dywizji Piechoty - dokumentacja projektowaBudowa Przedszkola przy ul. Mazowieckiej w Kołobrzegu - dokumentacja projektowa
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy	

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 00424/2025, znak: B.6740.00280.2025 z dnia 12 września 2025r. wydana przez Starostę Kołobrzeskiego, Decyzja nr 00091/2026 , znak: B.6740.000044.2026 z dnia 27 lutego 2026r. wydana przez Starostę Kołobrzeskiego ;	
Data uprawnomocnienia 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	01.10. 2025 - 28.02.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	<ul style="list-style-type: none"> Jeden budynek oznaczony lit. D (w ramach przedmiotowego zamierzenia deweloperskiego) Docelowo 8 budynków w ramach całej inwestycji - zamierzenia deweloperskiego, realizacja budynków nastąpi etapowo (8 etapów oznaczonych od I-VIII). Każdy z etapów stanowić będzie odrębne przedsięwzięcie deweloperskie. Jako pierwszy realizowany jest etap I – budynek G wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu . Rozmieszczenie budynków na nieruchomości określa załącznik graficzny – Plan Zagospodarowania Terenu.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<p>W ramach drugiego etapu Inwestycji pod nazwą „ Nowe Witkowiec” wybudowany zostanie budynek D mieszkalny wielorodzinny z garażami w piwnicy i w parterze. Budynek siedmiokondygnacyjny (6 kondygnacji naziemnych i jedna podziemna) , w którym usytuowanych będzie m.in. 60 lokali mieszkalnych, miejsca postojowe podziemne, komórki lokatorskie oraz wózkownia. Budynek usytuowany będzie na działce gruntu 653 o powierzchni 0,2830 ha, obręb ewidencyjny 0017, gmina Kołobrzeg, powiat kołobrzeski, województwo Zachodniopomorskie.</p> <p>Minimalny odstęp pomiędzy projektowanymi budynkami wynosi 12 metrów.</p>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu ustalona będzie na podstawie pomiaru geodezyjnego powykonawczego według normy PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 100 %
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[10])	Aktualnie obowiązujący poziom stawek wskazano w rozporządzeniu z 21 czerwca 2021 roku: 0,45 proc. od wpłaty na otwarty MRP.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rachunek powierniczy może być wykorzystany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych posiadaczowi rachunku (Deweloperowi) przez Nabywców, w celu dokonania zapłaty w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego, nabywanego przez Nabywców od Posiadacza rachunku (Dewelopera) na podstawie umów deweloperskich. 2. Po zawarciu umowy deweloperskiej Deweloper rachunku przekaże do BANKU w terminie 3 dni od daty zawarcia umowy deweloperskiej: wypis aktu lub oświadczenie o zawarciu umowy deweloperskiej. 3. BANK ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. 4. Posiadacz rachunku (Deweloper) przypisze każdemu Nabywcy indywidualny numer rachunku, zwany dalej „Indywidualnym Rachunkiem Nabywcy”. 5. Pierwsza wpłata Nabywcy może być wniesiona na rachunek nie wcześniej, niż po upływie 3 dni roboczych od dnia dostarczenia przez Dewelopera do BANKU oświadczenia o zawarciu umowy deweloperskiej. 6. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 7. Wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy Strona Nabywająca dokonuje po zawiadomieniu przez Dewelopera o zakończeniu poszczególnego etapu. 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 związane z prowadzeniem rachunku powierniczego ponosi posiadacz rachunku (Deweloper). 	

	<p>10. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zapisami umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego.</p> <p>11. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych.</p> <p>12. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zakup działki, przygotowanie terenu pod inwestycję, płyta fundamentowa – stan „0” 20% wykonano 2. Wykonanie stanu surowego otwartego do II piętra 10 % wykonano 3. Wykonanie stanu surowego otwartego od III do V piętra 10% do 31.07.2026 r. 4. Ścianki działowe do II włącznie, okna do pierwszego piętra 10% do 30.08.2026 r. 5. Instalacje podtynkowe 80%, ścianki działowe i okna komplet, pokrycie dachu 20% do 30.09.2026 r. 6. Instalacje podtynkowe 100% i tynki 100% 10% do 30.10.2026 r. 7. Instalacje podposadzkowe i posadzki (bez okładzin), elewacja 50 % 10% do 30.11.2026 r. 8. Elewacja komplet, pozostałe roboty wykończeniowe, sieci i przyłącza, wykonanie zagospodarowania terenu, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie 10% do 28.02.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Cena lokalu stanowi iloczyn m² powierzchni użytkowej lokalu oraz ceny za 1 m² powierzchni użytkowej. Cena za 1 m² powierzchni użytkowej ustalona w umowie deweloperskiej jest ceną stałą i może ulec zmianie jedynie :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. w przypadku zmiany mających zastosowanie stawek podatku Vat <p>W przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie budowlanym (powierzchnia projektowa) – cena lokalu ostatecznie zostanie ustalona po wykonaniu pomiaru powykonawczego zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz stanowić będzie iloczyn powykonawczej (rzeczywistej) powierzchni użytkowej lokalu oraz ceny za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalonej w umowie i rozliczona zostanie w ostatniej płatności przed dokonaniem odbioru technicznego przedmiotu umowy przez Nabywcę</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. zmiany standardu wykończenia i wyposażenia lokalu mieszkalnego w stosunku do standardu określonego w załączniku do prospektu informacyjnego – wprowadzonych do uzgodnienia przez Stronę w drodze odrębnego porozumienia i rozliczenia indywidualnego z nabywcą.
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	<p>Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeśli umowa nie zawiera elementów, o którym mowa w art. 35 powyższej ustawy; 2) jeśli informacje zawarte w powyższej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powyższej ustawy; 3) jeśli Sprzedawca Spółka nie doręczyła zgodnie z art. 21 i art. 22 powyższej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeśli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeśli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Stronę Kupującą praw własności lokalu mieszkalnego, objętych niniejszym aktem, w terminie określonym w §9 ust. 2 aktu 7) w przypadku gdy Strona Sprzedawca nie zawarła umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 powyższej ustawy; 8) w przypadku gdy Strona Sprzedawca nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 powyższej ustawy;

	<p>9) w przypadku niewykonania przez Stronę Sprzedającą obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powyższej umowy w terminie określonym w tym przepisie;</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez Stronę Kupującą wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w §13 ust. 11 aktu;</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w §13 ust. 15 aktu;</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, Strona Kupująca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Strona Kupująca wyznacza Stronie Sprzedającej 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniona do odstąpienia od tej umowy. Strona Kupująca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Strona Kupująca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 powyższej ustawy.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Strona Kupująca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Strona Kupująca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 powyższej ustawy.</p> <p>W przypadku skorzystania przez Stronę Kupującą z prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Kupujący nie poniosą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Jeżeli następuje to z winy Sprzedającej Spółki to Strona Kupująca może żądać zwrotu sumy dwukrotnie wyższej niż kwota uiszczanego zadatku.</p> <p>Odstąpienie przez Stronę Kupującą od umowy deweloperskiej powoduje jednoczesne odstąpienie od umowy przedwstępnej objętej niniejszym aktem.</p> <p>Oświadczenie woli Strony Kupującej o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego i złożone zostało w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takich roszczeń do księgi wieczystej.</p> <p><u>Odstąpienie od umowy przez Zbywającą Spółkę:</u></p> <p>1. Strona Sprzedająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej w przypadku niespełnienia przez Stronę Kupującą świadczeń pieniężnych w terminach i wysokościach określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Stronę Kupującą świadczeń pieniężnych jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>2. Strona Sprzedająca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej w przypadku niestawienia się Strony Kupującej do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności lokalu mieszkalnego objętych niniejszym aktem, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Stronę Sprzedającą Strona Kupująca zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanych roszczeń o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego.</p> <p>3. Strony umowy oświadczają, iż w przypadku nie złożenia przez Stronę Kupującą zezwolenia na wykreślenie z księgi wieczystej przysługujących roszczeń mimo niespełnienia przez nią świadczeń pieniężnych określonych w niniejszej umowie, Strona Sprzedająca będzie uprawniona do złożenia w imieniu Strony Kupującej takiej zgody i wykreślenia z działu III księgi wieczystej Kw. numer KO1L/00012460/4 wpisanych roszczeń.</p> <p>4. Strona Kupująca oświadcza, iż w przypadku niespełnienia przez nią świadczeń finansowych w określonym terminie i odstąpieniu przez Stronę Sprzedającą od niniejszych umów udziela Stronie Sprzedającej pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia zezwalającego na wykreślenie wpisanych na jej rzecz roszczeń o wybudowanie budynku, a następnie do ustanowienia w budynku odrębnej własności lokalu mieszkalnego.</p>
INNE INFORMACJE	
I. Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego nie istnieje obciążenie hipoteczne nieruchomości, na których realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie	
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 wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera 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, 5) projektem budowlanym;	
<p>III. Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A., prowadzącym otwarty 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 ...).</p> <p>Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A. – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik, 	

- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
 - podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
 - wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
 - wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.
- IV. 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 ...).
- 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Strony ustalają cenę brutto lokalu mieszkalnego przyjmując za podstawę projektową powierzchnię użytkową lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką lokatorską na kwotę, zł słownie: (.....złote 00/100 groszy) złotych.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Projektowa powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego o numerze D została określona nam ² (.....metrów,centymetrów) metrów kwadratowych.	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Strony ustalają cenę brutto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego D..... na kwotę zł (.....złote 00/100 groszy) złotych.</p> <p>Strony ustalają cenę brutto za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależnego-komórki lokatorskiej ... na kwotę zł (.....złote 00/100 groszy) złotych.</p> <p>Strony ustalają wartość brutto miejsca postojowego do wyłącznego korzystania o powierzchni ok. m² oznaczonego symbolem MP na kwotę</p> <p>Strony ustalają wartość brutto udziału 1/480 w drodze dojazdowej – działce gruntu 664 na kwotę 10.000 zł brutto .</p>	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - Do 30 czerwca 2027r.		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	VII (VI kondygnacji nadziemnych i I kondygnacja podziemna)
	Technologia wykonania	Technologię budowy szczegółowo opisuje załącznik do umowy – standard wykończenia budynku i lokalu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac wykończeniowych w częściach wspólnych budynku i terenu szczegółowo opisuje załącznik do umowy – standard wykończenia budynku i lokalu oraz Plan Zagospodarowania Terenu
	Liczba lokali w budynku	60 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych i innych	<ul style="list-style-type: none">• 44 miejsca postojowych na kondygnacji -I i 0• 34 miejsca postojowe na gruncie zlokalizowane w sąsiedztwie budynku D• 19 komórek lokatorskich
	Dostępne media w budynku	Internet, TV

	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowione służebności przechodu i przejazdu
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	W powyższym budynku, lokal mieszkalny o projektowym numerze D.....usytuowany będzie na.....kondygnacji nadziemnej (.....piętro) .	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	W skład lokalu mieszkalnego numer D wchodzi: STANDARDU WYKOŃCZENIA LOKALU MIESZKALNEGO opisuje załącznik do umowy – Standard wykończenia budynku i lokalu	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego Do 30.06.2027 r.		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego Do 30.06.2027 r.		
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Miejsce postojowe o projektowanym numerze MP przeznaczone do wyłącznego korzystania na rzecz poszczególnych Nabywców lokali, na podstawie umów o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania (Quoad usum) usytuowane Pomieszczenie przynależne – komórka o projektowanym numerze K....o powierzchni 2,25 m ² Udział o wielkości 1/480 w działce gruntu 664 obr.17 Kołobrzeg	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego Nie dotyczy		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego Nie dotyczy		

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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