



**TETMAJERA**

A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop at the top and a series of smaller loops and strokes below.

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
**DLA PIERWSZEGO ZADANIA INWESTYCYJNEGO BUDYNKI A1/A2**  
**OSIEDLE TETMAJERA 4**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

| <b>DANE DEWELOPERA</b>               |                                                                                                                                          |                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Deweloper                            | <b>ELWOZ” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b><br><b>nr KRS: 0000764707</b>                                                       |                  |
| Adres                                | Adres siedziby: Diamentowa 10 83-334 Szklana<br>Biuro sprzedaży: ul. Kazimierza Przerwy Tetmajera 4 (biuro budowy)<br>83-400 Kościerzyna |                  |
| Numer NIP i REGON                    | NIP: 5892050256                                                                                                                          | REGON: 382187933 |
| Numer telefonu                       | +48 519 613 624                                                                                                                          |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | <a href="mailto:biuro@tetmajera4.pl">biuro@tetmajera4.pl</a>                                                                             |                  |
| Numer faksu                          | Brak                                                                                                                                     |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | <a href="https://tetmajera4.pl">https://tetmajera4.pl</a><br><a href="https://elwoz.pl/">https://elwoz.pl/</a>                           |                  |

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

| <b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b> |
|-----------------------------------------------------------|
|-----------------------------------------------------------|

| <b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b> |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Inwestycja</b>                                                                                                                                          |                                                          |
| Adres                                                                                                                                                      | Lębork ul. Warszawska 13, 84-300                         |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           | 06 grudnia 2008 r.                                       |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           | 06 grudnia 2012 r.                                       |
|                                                                                                                                                            |                                                          |
| <b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                                                                         |                                                          |
| <b>Inwestycja</b>                                                                                                                                          |                                                          |
| Adres                                                                                                                                                      | Gdańsk, ul. Władysława Jagiełły 1 i 30, 80-180<br>Gdańsk |
| Data rozpoczęcia                                                                                                                                           | 07 marca 2008 r.                                         |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                                                                           | 27 czerwca 2011 r.                                       |
|                                                                                                                                                            |                                                          |
| <b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>                                                                                     |                                                          |

| Inwestycja                                       |                                                           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Adres                                            | Gdańsk ul. Władysława Jagiełły 5, 7, 9, 11, 80-180 Gdańsk |
| Data rozpoczęcia                                 | 1 września 2020 r.                                        |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 9 listopada 2021 r.                                       |

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Nie |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I ZADANIA INWESTYCYJNEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i obrębu ewidencyjnego                                              | Kościerzyna ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera 04, działki gruntowe oznaczone nr ewidencyjnym: 142/38 i 142/80 obręb 06 miasta Kościerzyna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Numer księgi wieczystej                                                                               | GD1E/00052932/2 – dz. 142/80<br>GD1E/00023483/7 – dz. 142/38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną łączną wpisaną w Dziale IV księgi wieczystej. Hipoteka umowna łączna została ustanowiona do kwoty 20 000 000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego w Kościerzynie z siedzibą w Kościerzynie (REGON: 000495898, KRS: 0000173697). Hipoteka zabezpiecza wierzytelność wynikającą z umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr 6/2026 z dnia 20 marca 2026 r., w tym w szczególności roszczenia o spłatę kredytu, odsetki oraz należności uboczne, w tym opłaty i prowizje określone w oświadczeniu banku z dnia 20.03.2026 r. Hipoteka ma charakter łączny, oprócz przedmiotowej nieruchomości obciąża również nieruchomość objętą księgą wieczystą nr GD1E/00023483/7. |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości   | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie                                   | W sąsiedztwie terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajdują się przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, układ dróg publicznych oraz tereny infrastruktury technicznej. Otoczenie inwestycji ma charakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>inwestycji i wpływających na warunki życia</p>                                                                                     | <p>głównie mieszkaniowy o niskiej i średniej intensywności zabudowy, z uzupełniającą funkcją usługową oraz techniczną.</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, które zapewniają obsługę komunikacyjną terenu. Ruch drogowy na tych drogach może wpływać na warunki życia mieszkańców w zakresie emisji hałasu i ruchu samochodowego, jednak są to drogi o charakterze lokalnym, obsługujące głównie zabudowę mieszkaniową.</p> <p>W sąsiedztwie inwestycji znajdują się również tereny infrastruktury technicznej, w szczególności związane z elektroenergetyką i ciepłownictwem. Miejskie Przedsiębiorstwo Infrastruktury „KOS-EKO” Spółka z o.o. w Kościerzynie (dalej MPI „KOS-EKO” Sp. z o.o. ) posiada Kotłownię K-1, położoną przy ulicy Kazimierza Przerwy–Tetmajera 03 w Kościerzynie, w której ciepło pochodzi ze spalania węgla kamiennego oraz współspalania biomasy pochodzenia leśnego. Obiekty infrastruktury technicznej mogą w ograniczonym zakresie oddziaływać na otoczenie, jednak ich funkcjonowanie regulowane jest przepisami odrębnymi oraz normami środowiskowymi, które ograniczają ich wpływ na tereny mieszkaniowe.</p> <p>W otoczeniu inwestycji znajdują się także tereny zieleni oraz tereny niezabudowane przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Obecność terenów zieleni oraz terenów niezabudowanych wpływa pozytywnie na warunki środowiskowe i krajobrazowe w otoczeniu inwestycji.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | <p>Plan ogólny gminy</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uzasadnieniem jest na etapie opiniowania i uzgadniania na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a oraz na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).</p> <p>Zgodnie z obowiązującymi przepisami plan ogólny miasta Kościerzyna sporządzany jest w formie danych przestrzennych (format GML).</p> <p>Źródło : <a href="https://bip.koscierzyna.gda.pl/?bip=1&amp;cid=528">https://bip.koscierzyna.gda.pl/?bip=1&amp;cid=528</a></p>                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                       | <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Działki nr 142/80 oraz 142/38 obręb 0006 Miasta Kościerzyna położone są na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą nr VIII/69/24 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 listopada 2024 r. dla obszaru „Skłodowskiej – Strzelnica”. Plan obejmuje teren o powierzchni około 115 ha i stanowi podstawę do realizacji inwestycji budowlanych na tym obszarze.</p> <p>Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego działki 142/80 i 142/38 znajdują się w kilku terenach elementarnych o różnym przeznaczeniu, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz infrastruktury technicznej. Układ funkcjonalny wskazuje, że teren przeznaczony jest pod rozwój zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>usług oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Informacje te wynikają również z raportu o terenie, który potwierdza, że cały analizowany teren znajduje się w granicach tego planu miejscowego.</p> <p>Plan miejscowy składa się z części tekstowej oraz rysunku planu. W planie zastosowano podział na tzw. tereny elementarne, czyli obszary o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania. Każdy teren elementarny posiada szczegółowe ustalenia dotyczące:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przeznaczenia terenu,</li> <li>• zasad kształtowania zabudowy,</li> <li>• parametrów i wskaźników zabudowy,</li> <li>• zasad ochrony środowiska,</li> <li>• zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,</li> <li>• zasad obsługi komunikacyjnej,</li> <li>• zasad uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.</li> </ul> <p>Dla każdego terenu elementarnego obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne dla całego planu oraz ustalenia szczegółowe dla danego terenu.</p> <p>Na działkach 142/80 i 142/38 występują tereny o następujących funkcjach planistycznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>• tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</li> <li>• tereny infrastruktury technicznej,</li> <li>• tereny dróg i komunikacji.</li> </ul> <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej przeznaczone są pod budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z garażami, budynkami gospodarczymi, miejscami parkingowymi oraz zielenią przydomową. Na terenach mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się realizację usług publicznych i komercyjnych, takich jak handel, gastronomia, usługi zdrowia, administracji, biura, rzemiosło usługowe oraz inne usługi nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Plan miejscowy wprowadza ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>• na terenach mieszkaniowo-usługowych nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową,</li> <li>• dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,</li> <li>• na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na działce,</li> </ul> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• elewacje budynków powinny być wykonane z materiałów naturalnych lub mineralnych,</li> <li>• należy stosować stonowaną kolorystykę dachów i elewacji,</li> <li>• dopuszcza się dachy płaskie dla części budynków, takich jak garaże lub elementy pomocnicze.</li> </ul> <p>Ustalenia te mają na celu zachowanie ładunku przestrzennego oraz spójnego charakteru zabudowy.</p> <p>Na obszarze planu obowiązują zasady ochrony środowiska, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ochrona istniejącej zieleni i zadrzewień,</li> <li>• zachowanie powiązań ekologicznych,</li> <li>• ograniczenie uciążliwości działalności do granic działki inwestora,</li> <li>• ochrona stosunków wodnych oraz retencji wód opadowych,</li> <li>• obowiązek wprowadzania zieleni przy parkingach,</li> <li>• zakaz lokalizacji działalności mogącej znacząco zanieczyścić środowisko.</li> </ul> <p>Plan wyznacza również elementy osnowy ekologicznej miasta oraz obszary biologicznie czynne, które należy zachować.</p> <p>Część obszaru planu znajduje się w granicach historycznego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna wpisanego do rejestru zabytków. W związku z tym obowiązują ograniczenia dotyczące formy architektonicznej budynków, wysokości zabudowy, kształtu dachów oraz materiałów elewacyjnych. Nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznego układu urbanistycznego i charakteru zabudowy miasta.</p> <p>Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu<br/>Plan wskazuje, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,</li> <li>• nie występują tereny górnicze ani osuwiskowe,</li> <li>• występują strefy ograniczenia wysokości zabudowy związane z podejściem do lądowiska dla śmigłowców,</li> <li>• obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu.</li> </ul> <p>Ograniczenia te wpływają na sposób zagospodarowania i dopuszczalne parametry zabudowy.</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          |                              | <p>Obsługa komunikacyjna i infrastruktura</p> <p>Plan miejscowy określa obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze i rowerowe. Teren może być uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sieć wodociągową,</li> <li>• sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej,</li> <li>• sieć elektroenergetyczną,</li> <li>• sieć gazową,</li> <li>• sieci telekomunikacyjne.</li> </ul> <p>Plan przewiduje również tereny infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe oraz urządzenia odprowadzania wód opadowych.</p> <p>Źródło:</p> <p><a href="https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/GetActPdf.ashx?year=2024&amp;book=0&amp;position=5460">https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/GetActPdf.ashx?year=2024&amp;book=0&amp;position=5460</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan rewitalizacji | Brak obowiązującego planu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan odbudowy      | Nie został uchwalony na terenie inwestycji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                          | Inne                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu         | <p>Teren 18.MW w MPZP przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dopuszczono także lokale usługowe w parterach, pod warunkiem zapewnienia niezależnego wejścia od strony przestrzeni ogólnodostępnej. Możliwa jest również realizacja zagospodarowania towarzyszącego, takiego jak place zabaw, urządzenia sportowe, place gospodarcze i infrastruktura techniczna.</p> <p>W zakresie kształtowania zabudowy teren ma dość czytelne parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 30%, intensywność zabudowy od 0 do 3,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5), a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%. Zabudowa może osiągać wysokość do 10,5 m, natomiast w wydzieleniu wewnętrznym 18/5.1 do 12,5 m; wysokość liczona jest od rzędnej 179,5 m n.p.m. Obowiązuje dach płaski, szerokość frontu budynku do 45 m, a powierzchnia zabudowy jednego budynku do 500 m<sup>2</sup>. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej to 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Istotne są także ograniczenia przestrzenne i środowiskowe. Wzdłuż granicy z terenem 17.MN należy zachować pas o szerokości co najmniej 10 m urządzonej jako powierzchnia biogrup, pełniąca funkcję izolacyjną.</p> |

|  |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                        | <p>Dodatkowo część terenu leży w strefie ograniczenia wysokości zabudowy związanej z podejściem do lądowiska dla śmigłowców, co oznacza konieczność uwzględnienia dodatkowych limitów wysokości i procedur wynikających z ustaleń ogólnych planu.</p> <p>Pod względem obsługi komunikacyjnej teren ma zapewniony dojazd z dróg 06.KD.D, 09.KD.D i 10.KD.D, a inwestycja musi zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z zasadami ogólnymi planu dla zabudowy wielorodzinnej. Dla MW wskaźnik parkingowy wynosi 1,7 miejsca na 1 lokal mieszkalny.</p> <p>Wniosek do analizy działki jest taki, że 18.MW to teren inwestycyjny pod zabudowę wielorodzinną o umiarkowanej intensywności, z możliwością uzupełnienia usługami w parterach, ale z wyraźnym obowiązkiem zachowania zieleni izolacyjnej oraz kontroli wysokości zabudowy. Najważniejsze ryzyka projektowe dotyczą więc dopasowania gabarytów budynku, spełnienia wskaźników parkingowych oraz sprawdzenia ograniczeń wysokościowych na rysunku planu.</p>                                                                                               |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy                       | <p>Intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5.</p> <p>Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: maksymalna 30%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | <p>Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: maksymalna 30%, z tym, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) szerokość frontu budynku: maksymalnie 45,0 m,</li> <li>b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji dla jednego budynku maksymalnie 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>c) poziom posadowienia posadzki parteru dowolny.</li> </ul> <p>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) w odległości minimum 12 m od linii rozgraniczających drogi 10.KD.D (ul. Kazimierza Przerwy–Tetmajera),</li> <li>b) w odległości 24,0 m od północnej granicy działki gruntu oznaczonej nr geodezyjnym 142/80,</li> <li>c) oraz zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż północnej i zachodniej granicy działki gruntu oznaczonej nr geodezyjnym 142/38.</li> </ul> <p>Lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną: nie dopuszcza się.</p> |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy                       | 500 m <sup>2</sup> dla jednego budynku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Maksymalna wysokość zabudowy                                 | <p>Wysokość zabudowy:</p> <p>a) dla wydzielania wewnętrznego 18/5.1 maksymalna 12,5 m,</p> <p>b) dla pozostałej części terenu maksymalna 10,5 m – liczona od rzędnej terenu wynoszącej 179,5 m.n.p.m.</p> <p>Kształt dachu: płaski.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Minimum 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania                        | <p>Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie własnym Inwestora (Dewelопера), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.</p> <p>Minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych (liczba miejsc w zaokrągleniu do pełnej liczby w górę) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,7 miejsca na jeden lokal mieszkalny.</p> <p>Dla usług oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki – minimum 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dodatkowo minimum 3 miejsca parkingowe.</p> <p>Dla usług kultu, administracji publicznej, porządku publicznego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</p> <p>Dla usług kultury, rekreacji, kultury fizycznej, sportu – 0,1 miejsca na jedno miejsce siedzące,</p> <p>Dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla obiektów powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dodatkowo 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego.</p> <p>Z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o pow. użytkowej do 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,</p> <p>b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,</p> <p>c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,</p> <p>d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.</p> <p>Dla terenów usługowych należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym Inwestora (Dewelопера).</p> <p>Dopuszcza się lokalizację zbiorowych parkingów dla samochodów osobowych, stanowiących bilansowanie miejsc parkingowych poza terenem objętym inwestycją, w sytuacji, gdy nie jest możliwe ich zapewnienie na danym terenie inwestycyjnym.</p> |

|  |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody, krajobrazu</p> | <p>Obszar wzdłuż terenu 17.MN (północno-zachodnia granica działki 142/80) o szerokości co najmniej 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonym na rysunku planu (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pn. „Skłodowskiej-Strzelnica”), jako powierzchnia biogrup (urządzone skupiska drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo pełniących funkcję izolacyjną lub krajobrazową.</p> <p>Należy stosować gatunki roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiących izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową), pełni funkcję izolacyjną.</p> <p>Dopuszcza się bilansowanie terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa wyżej.</p> <p>Na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej:</p> <p>a) mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,</p> <p>b) wymagającej instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,</p> <p>c) związanej ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,</p> <p>d) która, w przypadku awarii może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.</p> <p>Zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.</p> <p>Stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:</p> <p>a) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni;</p> <p>b) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejących zadrzewień wzdłuż ulic, jako ważnego elementu krajobrazu;</p> <p>c) rewaloryzacja szpalerów z zielenią wysoką;</p> <p>d) realizacja parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc parkingowych wymaga wprowadzenia zieleni wysokiej (drzew i krzewów w sąsiedztwie parkingu, co najmniej 1 drzewo na każde 10 miejsc parkingowych.</p> <p>W zakresie ochrony zasobów wodnych i gospodarki wodnej zgodnie obowiązuje:</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                 | <p>a) zachowanie lub przywrócenie naturalnych warunków cyrkulacji wody w poszczególnych jednostkach hydrograficznych;</p> <p>b) utrzymanie lub przywracanie zdolności retencyjnych w zlewniach poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– przeciwdziałanie zanikowi naturalnych oczek wodnych oraz likwidacji obszarów bezodpływowych,</li> <li>– utrzymanie lub rekonstrukcja obiektów małej retencji,</li> <li>– przeciwdziałanie osuszaniu terenów podmokłych,</li> <li>– ukierunkowanie prac melioracyjnych na zwiększenie poziomu lokalnej retencji wodnej.</li> </ul> <p>W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem: obowiązuje lokalizacja i ochrona zadrzewień w formie szpalerów drzew oraz biogrup wskazanych w planie w ustaleniach szczegółowych w celu redukcji rozprzestrzeniania zanieczyszczeń i hałasu.</p> <p>W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej.</p> <p>W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.</p> <p>Wyklucza się makroniwelacje oraz niwelacje terenu, które spowodować mogą naruszenie interesów osób trzecich oraz stanu środowiska i stosunków wodnych.</p> <p>W granicach planu obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występującym gatunkom roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> |
|  | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Na terenie nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | <p>Teren znajduje się w strefie ograniczenia gabarytu zabudowy stanowiącej ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego miasta Kościerzyna.</p> <p>Wszelkie działania, w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>Na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się następujące zasady ochrony:</p> <p>a) zespół urbanistyczny Miasta Kościerzyna wraz ze strefą wymienioną wyżej objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, która obejmuje historyczny układ i strukturę przestrzenną, w tym historyczne podziały</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                 | <p>własności, układ dróg i placów, formy zabudowy, historyczną zieleń oraz pozostałe elementy historyczne.</p> <p>Obowiązuje zachowanie historycznego układu komunikacyjnego, a dla posadzek, ulic i placów przywrócenie tradycyjnych nawierzchni brukowych i z płyt kamiennych, istniejące do zachowania.</p> <p>Zakaz budowy garaży wolnostojących (dopuszcza się tylko garaże wbudowane).</p> <p>W przypadku sytuowania budynku na kilku dawnych działkach budowlanych, wymagane jest kompozycyjne podzielenie jego elewacji, w nawiązaniu do historycznych podziałów geodezyjnych.</p> <p>Charakter obiektów budowlanych oraz wszystkich innych elementów zagospodarowania należy zharmonizować z formami wartościowych obiektów historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, pod względem zasad podziałów płaszczyzn i brył, proporcji wymiarów, pochylenia i układu dachów, rozwiązań gzymsów i innych detali, kolorystyki, zastosowania materiałów itp.; projektowane obiekty, również w przypadku rozbudowy lub przebudowy fragmentu obiektu, należy podporządkować celowi uzyskania kompozycyjnie spójnego rozwiązania.</p> |
|  | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | <p>Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 10.KD.D (ul. Kazimierza Przerwy–Tetmajera).</p> <p>Dopuszcza się zmianę kategorii drogi oraz zaliczenie nowych dróg do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Dla wydzielenia dojazdów do poszczególnych działek budowlanych i ciągów pieszych, obowiązują następujące zasady:</p> <p>a) dla obsługi powyżej 4 nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem lit. c, obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości dojazdu w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m;</p> <p>b) dla obsługi do 4 nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem lit. c, obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości dojazdu w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m;</p> <p>c) w sytuacji zakończenia dojazdu placem do zawracania – wymiary minimalne placu wynoszą 12,5x12,5 m;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | <p>d) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości minimum 4,0 m od linii rozgraniczającej wydzielanego dojazdu;</p> <p>e) dla ciągów pieszych obowiązuje szerokość i parametry uwzględniające projektowanie uniwersalne (tj. korzystanie z nich np. osób o szczególnych wymaganiach).</p> <p>Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w komórce „Minimalna liczba miejsc do parkowania” powyżej.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w zależności od potrzeb: w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wydzielonych dojazdów.</p> <p>Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>a) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania;</p> <p>b) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;</p> <p>c) zasady lokalizacji zieleni: zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;</p> <p>d) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.</p> <p>Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia (Dewelopera) zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Niezależnie od wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych lokalizacja obiektów budowlanych musi uwzględniać odległości wynikające z przepisów odrębnych o drogach publicznych.</p> |
| <p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p> | <p>Dla prowadzenia infrastruktury technicznej ustala się:</p> <p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu oraz linie rozgraniczające dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz wydzielonych dojazdów wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenów;</p> <p>b) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych w szczególnie uzasadnionych przypadkach uwzględniając ustalenia szczegółowe.</p> <p>W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:</p> <p>a) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu gminnego, a do czasu jej budowy dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>b) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;</p> <p>c) rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania;</p> <p>d) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:</p> <p>a) ścieki bytowe i komunalne odprowadzane w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;</p> <p>b) dla terenów położonych w granicach aglomeracji ściekowej obowiązuje odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;</p> <p>c) dla terenów położonych poza granicami aglomeracji ściekowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;</p> <p>d) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;</p> <p>e) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.</p> <p>W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych ustala się:</p> <p>a) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki;</p> <p>b) dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód odpadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i przy spełnieniu poniższych warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– należy zapewnić wstępną retencję wody deszczowej, umożliwiając przesunięcie w czasie odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji,</li> <li>– grawitacyjne lub ciśnieniowe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości do sieci kanalizacji deszczowej winno zapewnić ograniczenie ilości odprowadzonych wód opadowych i roztopowych w czasie,</li> <li>– obowiązuje zachowanie systemu rowów odwadniających w obszarze planu – w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych,</li> <li>– zrzut wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogących spowodować zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych – wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,</li> </ul> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>– dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora,</p> <p>– w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem, że na terenie objętym planem występują zbiorniki wodne i cieki wodne podlegające ochronie i konserwacji. Na obszarach tych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• należy zapewnić udrożnienie i przepływ wód płynących,</li> <li>• dopuszcza się wykorzystanie lub przystosowanie i przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych, oczek wodnych oraz terenów bezodpływowych dla celów retencyjnych przy uwzględnieniu ich walorów środowiskowych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,</li> <li>• właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji,</li> <li>• w przypadku przebudowy istniejących naturalnych zbiorników wodnych lub zmiany przebiegu istniejących rowów lub kanałów odwadniających wymagany jest kompleksowy projekt odwodnienia w zasięgu ich oddziaływania oraz zachowanie lub powiększenie ich pojemności lub przekroju;</li> <li>• dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.</li> </ul> <p>W zakresie melioracji plan ustala:</p> <p>a) w obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych, mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;</p> <p>b) adaptację wszystkich istniejących zbiorników wodnych, oczek wodnych, cieków, a także drenaży podziemnych. W wypadku konieczności naruszenia tej zasady istnieje obowiązek ich przebudowy umożliwiającej prawidłowe działanie, w tym na terenach sąsiednich, na podstawie koncepcji branżowej do odbiornika wód deszczowych;</p> <p>c) zakaz działalności powodujących zakłócenie stosunków wodnych na terenach sąsiadujących lub w granicach zlewni.</p> <p>Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:</p> <p>a) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                      | <p>b) dla istniejących sieci gazowych obowiązują strefy ograniczenia zainwestowania, dla których wymagania określają przepisy odrębne.</p> <p>Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z sieci lub z indywidualnych źródeł.</p> <p>Dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>a) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;</p> <p>b) dopuszcza się budowę sieci kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wyznaczonych dojazdów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (warunki terenowe, wody otwarte, warunki ekonomiczne itp.) dopuszcza się budowę linii napowietrznych;</p> <p>c) zaleca się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;</p> <p>d) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu;</p> <p>e) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym słupowych, poza miejscami wyznaczonymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich. Wyklucza się budowę kubaturowych stacji transformatorowych w granicach pasa drogowego i poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się lokalizację stacji bezpośrednio przy granicy działki.</p> <p>Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Obowiązuje unieszkodliwienie z zaleceniem segregacji odpadów stałych poza terenem objętym planem według zasad i rozwiązań przyjętych dla całego miasta Kościerzyna.</p> |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu | Przeznaczenie terenu | W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, znajdują się tereny oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 11.MN, 15.MU, 17.MN oraz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> |  | <p>19.IC, dla których plan miejscowy określa przeznaczenie i zasady zagospodarowania.</p> <p>Teren oznaczony symbolem 11.MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na terenie tym dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, w szczególności garaży, budynków gospodarczych, miejsc parkingowych, dojazdów, dojść pieszych, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej. Zabudowa na tym terenie ma charakter zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności i skali dostosowanej do zabudowy w otoczeniu.</p> <p>Teren oznaczony symbolem 15.MU przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Na terenie dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz zabudowy o funkcji mieszanej, w której funkcje mieszkaniowe i usługowe mogą występować w jednym budynku. Dopuszcza się również lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, garaży, parkingów, zieleni urządzonej oraz innych elementów zagospodarowania towarzyszącego. Teren ten przeznaczony jest pod funkcje o charakterze mieszkaniowym i usługowym, stanowiące uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu.</p> <p>Teren oznaczony symbolem 17.MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, w tym garaży, budynków gospodarczych, miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych, zieleni oraz infrastruktury technicznej. Zabudowa powinna mieć charakter zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej o niskiej intensywności, odpowiadającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Teren oznaczony symbolem 19.IC przeznaczony jest pod infrastrukturę techniczną, w szczególności w zakresie ciepłownictwa i elektroenergetyki. Na terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń i instalacji służących wytwarzaniu, magazynowaniu i dystrybucji energii elektrycznej oraz ciepłej, w tym z odnawialnych źródeł energii, a także obiektów i urządzeń towarzyszących infrastrukturze technicznej, takich jak stacje transformatorowe, sieci techniczne oraz inne urządzenia infrastrukturalne. Teren ten nie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani usługową, lecz pod obiekty infrastruktury technicznej i urządzenia obsługujące systemy infrastruktury.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy                       | <p>Dla terenów, oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 11.MN, 15.MU, 17.MN oraz 19.IC, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa maksymalną intensywność zabudowy w zależności od przeznaczenia poszczególnych terenów.</p> <p>Dla terenów oznaczonych symbolami 11.MN oraz 17.MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, maksymalna intensywność zabudowy została ustalona na poziomie 0,6, co odpowiada niskiej intensywności zabudowy charakterystycznej dla terenów zabudowy jednorodzinnej.</p> <p>Dla terenu oznaczonego symbolem 15.MU, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wyższą maksymalną intensywność zabudowy, właściwą dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej i bardziej miejskim charakterze zabudowy, wynoszącą około 1,2 (zgodnie z ustaleniami planu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej).</p> <p>Natomiast dla terenu oznaczonego symbolem 19.IC, przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala maksymalnej intensywności zabudowy, ponieważ zagospodarowanie tego terenu zależy od potrzeb infrastruktury technicznej i parametrów technicznych urządzeń oraz obiektów infrastrukturalnych, a nie od standardowych wskaźników urbanistycznych stosowanych dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.</p> |
|  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | <p>Dla terenów 11.MN oraz 17.MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0, natomiast maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4. Wskaźniki te odpowiadają niskiej intensywności zabudowy charakterystycznej dla zabudowy jednorodzinnej.</p> <p>Dla terenu 15.MU, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala wyższe wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy, właściwe dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0, natomiast maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,8.</p> <p>Natomiast dla terenu 19.IC, przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala minimalnej</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                         | ani maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, ponieważ zagospodarowanie tego terenu uzależnione jest od potrzeb infrastruktury technicznej i parametrów technicznych urządzeń oraz obiektów infrastrukturalnych, a nie od wskaźników urbanistycznych stosowanych dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy        | <p>Dla terenów położonych w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 11.MN, 15.MU, 17.MN oraz 19.IC, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa maksymalną powierzchnię zabudowy jako procent powierzchni działki budowlanej, przy czym wartości te są zróżnicowane w zależności od funkcji terenu.</p> <p>Dla terenów 11.MN oraz 17.MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 30% powierzchni działki budowlanej. Oznacza to, że łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce nie może przekroczyć 30% powierzchni tej działki, co odpowiada charakterowi zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności.</p> <p>Dla terenu 15.MU, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza większą maksymalną powierzchnię zabudowy, właściwą dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej i bardziej intensywnym zagospodarowaniu. Maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Natomiast dla terenu 19.IC, przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy, ponieważ zagospodarowanie tego terenu wynika z potrzeb infrastruktury technicznej i parametrów technicznych urządzeń oraz obiektów infrastrukturalnych, a nie z typowych wskaźników urbanistycznych stosowanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.</p> |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy            | Wysokość od poziomu posadzki parteru do kalenicy maks. 9,0 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni | Dla terenów 11.MN oraz 17.MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% powierzchni działki budowlanej. Wskaźnik ten ma na                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                             |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | biologicznie czynnej                       | <p>celu zachowanie odpowiedniej ilości terenów zieleni i powierzchni przepuszczalnych charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej.</p> <p>Dla terenu 15.MU, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, właściwy dla terenów o bardziej intensywnej zabudowie o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Natomiast dla terenu 19.IC, przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ zagospodarowanie tego terenu wynika z potrzeb infrastruktury technicznej i parametrów technicznych urządzeń oraz obiektów infrastrukturalnych.</p>                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                             | Minimalna liczna miejsc do parkowania      | <p>Dla terenów 11.MN oraz 17.MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% powierzchni działki budowlanej. Wskaźnik ten ma na celu zachowanie odpowiedniej ilości terenów zieleni i powierzchni przepuszczalnych charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej.</p> <p>Dla terenu 15.MU, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, właściwy dla terenów o bardziej intensywnej zabudowie o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Natomiast dla terenu 19.IC, przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ zagospodarowanie tego terenu wynika z potrzeb infrastruktury technicznej i parametrów technicznych urządzeń oraz obiektów infrastrukturalnych.</p> |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                             | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                             | gabaryty<br>forma architektoniczna         | Na dzień sporządzania raportu nie wskazano decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| inwestycji dla celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | usytuowanie linii zabudowy                                                                                      |      |
|                                                                                                                                                                                   | intensywność wykorzystania terenu                                                                               |      |
|                                                                                                                                                                                   | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               |      |
|                                                                                                                                                                                   | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach zagrożenia powodzią              |      |
|                                                                                                                                                                                   | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               |      |
|                                                                                                                                                                                   | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych |      |
|                                                                                                                                                                                   | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     |      |
|                                                                                                                                                                                   | warunki i szczegółowe zasady w zakresie infrastruktury technicznej                                              |      |
|                                                                                                                                                                                   | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    |      |
|                                                                                                                                                                                   | nadziemna intensywność zabudowy                                                                                 |      |
|                                                                                                                                                                                   | wysokość zabudowy                                                                                               |      |
| Informacje dotyczące                                                                                                                                                              | miejscowych planach                                                                                             | Brak |

|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                               |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w: | zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                               |                                                                               |
|                                                                                                                                     | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                      | Brak                                                                          |
|                                                                                                                                     | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | Brak                                                                          |
|                                                                                                                                     | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
|                                                                                                                                     | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
|                                                                                                                                     | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | Nie dotyczy                                                                   |
|                                                                                                                                     | 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                                                                                                                        |                                                                               |
|                                                                                                                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej                                                                                                                               | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
|                                                                                                                                     | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego                                                                                          | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
|                                                                                                                                     | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych                                                                                          | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
|                                                                                                                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej                                                                                      | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
|                                                                                                                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej                                                                                         | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
|                                                                                                                                     | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                                                                                                             | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |

|  |                                                                                         |                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej      | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym            | Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji |

| 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 Starosty Kościerskiego z 04 września 2023 roku nr AB.6740.331.4.2023                                                                                          |                                                                          |
| Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku                                                                                                                                                                                                                                                  | Nie dotyczy, budynki w trakcie budowy                                                                                                                                 |                                                                          |
| 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, budynki w trakcie budowy                                                                                                                                 |                                                                          |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nie dotyczy                                                                                                                                                           |                                                                          |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych                                                                                                                                                                                                                                                            | rozpoczęcie prac budowlanych: 01.12.2023 roku<br>zakończenie prac budowlanych: 30.06.2026 roku                                                                        |                                                                          |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego                                                                                                                                                                                                                                                                                   | liczba budynków                                                                                                                                                       | 2                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)                                                                                | Minimalna odległość między budynkami A/1 a budynkiem A/2 wynosi 15,96 m. |
| Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                | Pomiar powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wykonywany będzie w oparciu o normę budowlaną <b>PN-ISO 9836:2022-07</b> , przy czym stosuje się następujące zasady: |                                                                          |

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | <p><b>Metoda pomiaru:</b> Pomiar wykonywany jest <b>na poziomie podłogi, w rzucie poziomym, na wysokości 1,00 m nad jej powierzchnią</b>, po wykonaniu tynków i warstw wykończeniowych. Pomiary podaje się z dokładnością do <b>0,01 m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>Zakres powierzchni użytkowej</b><br/>Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących potrzebom mieszkalnym i gospodarczym, niezależnie od ich przeznaczenia i sposobu użytkowania.</p> <p><b>Pomieszczenia o obniżonej wysokości:</b> części pomieszczeń o wysokości w świetle <b>≥ 2,20 m</b> – wlicza się w całości do powierzchni użytkowej, części o wysokości w świetle <b>od 1,40 m do 2,20 m</b> – wlicza się w 50%, części o wysokości <b>&lt; 1,40 m</b> – pomija się.</p> <p><b>Ściany i przegrody:</b> powierzchnia pod <b>ścianami nośnymi</b> i działowymi nie jest zaliczana do powierzchni użytkowej lokalu.</p> <p><b>Elementy zewnętrzne</b><br/>Powierzchnie niezamknięte ze wszystkich stron i dostępne z lokalu, takie jak <b>balkony, loggie, tarasy</b>, nie są doliczane do łącznej powierzchni użytkowej lokalu wyliczanej dla celów ustanowienia odrębnej własności.</p> <p><b>Pomieszczenia przynależne</b><br/>Powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokali (np. komórek lokatorskich) wyliczana jest według identycznych zasad, jak powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych.</p> |                                                            |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kredyt, oraz środki własne                                 |
|                                                                                           | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bank Spółdzielczy w Kościerzynie z siedzibą w Kościerzynie |
| Środki ochrony nabywców                                                                   | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                            |
|                                                                                           | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,45%                                                      |

Główne zasady funkcjonowania  
wybranego rodzaju zabezpieczenia  
środków nabywcy

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego.

Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w jego harmonogramie.

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego.

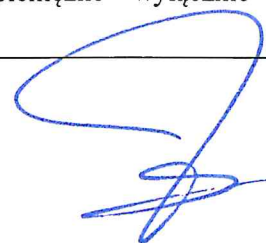
Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek;

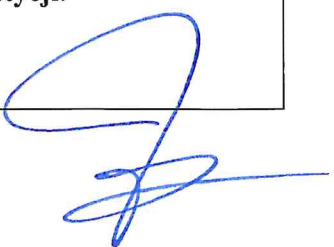
W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny Lokalu.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.

Na koszt Dewelopera Bank dokonuje kontroli (zgodnie z art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Dz. U. poz. 1177 z późn. zm., dalej Ustawa Deweloperska) zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej; w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego.

W przypadku stwierdzenia przez Bank nieprawidłowości, o których mowa w art. 17 ust. 7 Ustawy Deweloperskiej, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości; Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości.



|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa wyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy; na żądanie Nabywcy Bank informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.</p> <p>Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p> |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | Bank Spółdzielczy w Kościerzynie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach        | <p><b>Etap I</b><br/> Koszty ogólne budowy<br/> Rozbiórka istniejącego uzbrojenia terenu<br/> Likwidacja napowietrznej linii energetycznej<br/> Wycinka drzew<br/> Wykonanie ścianki typu "Berlinka" wzdłuż segmentu A<br/> Rozbiórka istniejącej zabudowy<br/> Roboty ziemne pod budynki segment A<br/> Stopy, płyty i ławy fundamentowe</p> <p>Całość stanowi 12,80 % wartości Inwestycji.<br/> Termin realizacji do: 15/04/2024r.</p> <p><b>Etap II</b><br/> Hala Garażowa - ściany nośne, słupy, podciągi<br/> Warstwy chudego betonu i poziomy kanalizacyjne<br/> Strop nad garażem - płyty filigran, zbrojenie na płytach, szalunki</p> <p>Całość stanowi 11,52 % wartości Inwestycji.<br/> Termin realizacji do: 30/07/2024r.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**Etap III**

Koszty ogólne budowy

Strop nad piwnicą budynku A1 i A2

Izolacje ścian hali garażowej

A/2 Parter - ściany nośne, słupy, klatka schodowa i szyb windy

A/2 Strop - nad parterem

A/2 I piętro - ściany nośne, słupy, klatka schodowa i szyb

windy A/1 Parter - ściany nośne, słupy, klatka schodowa i szyb windy

A/1 Strop - nad parterem

Całość stanowi **11,73 % wartości Inwestycji.**

Termin realizacji do: 20/10/2024r.

**Etap IV**

Koszty ogólne budowy

A/2 Strop nad I piętrzem

A/1 I piętro - ściany nośne, słupy, klatka schodowa i szyb windy

A/1 Strop nad I piętrzem

A/2 II piętro - ściany nośne, słupy, klatka schodowa, szyb windy A/2 Strop nad II piętrzem

A/1 II piętro - ściany nośne, słupy, klatka schodowa, szyb windy A/1 Strop nad II piętrzem

A/2 III piętro - ściany nośne, słupy, klatka schodowa, szyb windy

A/2 Strop nad III piętrzem

A/1 Strop nad II piętrzem

A/1 III piętro - ściany nośne, słupy, klatka schodowa, szyb windy

A/1 Strop nad III piętrzem

Izolacje dachu, attyki

Odprowadzenie wód opadowych z budynków i garażu

Całość stanowi **13,38% wartości Inwestycji.**

Termin realizacji do: 15/02/2025r.

**Etap V**

Koszty ogólne budowy

Ścianki działowe

Stolarka okienna zewnętrzna - bud A/1 oraz A/2

Elewacja - styropian, siatka, klej, tynk

Instalacje wewnętrzne sanitarne - podejścia instalacyjne, szachty

Instalacje wewnętrzne elektryczne i teletechniczne - podtynkowe, szachty

Całość stanowi **12,14 % wartości Inwestycji.**

Termin realizacji do: 31/07/2025r.

**Etap VI**

Koszty ogólne budowy

Isolacje tarasów i balkonów wraz z wykończeniem  
Tynki wewnętrzne  
System BAUDER na dachach budynków A/1 oraz A/2  
Posadzki - izolacja ze szlichtą  
Mury oporowe przy zjeździe do garażu  
Instalacje podposadzkowe A2  
Instalacje podposadzkowe A1  
Docieplenie klatek schodowych, korytarzy, stropu i ścian w garażu  
Balustrady na balkonach i zadaszenia balkonów  
Przyłącza zewnętrzne sanitarne  
System BAUDER na stropie garażu

Całość stanowi **14,31 % wartości Inwestycji.**

Termin realizacji do: 15/12/2025r.

#### **Etap VII**

Koszty ogólne budowy  
Szpachlowanie i malowanie mieszkań oraz klatki schodowej bud. A1  
Rozdzielnice elektryczne  
Windy osobowe bud. A1 i A2  
Drzwi wewnętrzne i zewnętrzne bud. A1  
Okładziny podłogowe na klatce oraz na balkonach bud. A1  
Posadzka przemysłowa w garażu z odwodnieniem  
Przyłącza elektryczne  
Instalacje WOD-KAN ; CO , w garażu  
Wentylacja garażu i mieszkań bud. A1  
Montaż osprzętu elektrycznego, teletechnicznego, sanitarnego bud. A1 i garażu  
Balustrady na klatkach schodowych, bramki antypaniczne, zabudowy bud. A1

Całość stanowi **13,53% wartości Inwestycji.**

Termin realizacji do: 30/03/2026r.

#### **Etap VIII**

Koszty ogólne budowy  
Rozdzielnice elektryczne  
Windy osobowe budynku A2  
Agregat prądotwórczy  
Droga dojazdowa do budynku A1 i chodniki  
Szpachlowanie i malowanie mieszkań oraz klatki schodowej bud. A2  
Okładziny podłogowe na klatce oraz na balkonach bud. A2  
Wentylacja mieszkań bud. A2  
Drzwi wewnętrzne i zewnętrzne bud. A2  
Montaż osprzętu elektrycznego, teletechnicznego, sanitarnego bud. A2  
Balustrady na klatkach schodowych, bramki antypaniczna, zabudowy bud. A2  
Droga dojazdowa do garażu

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Parkingi<br/>Mała architektura<br/>Sieci wzdłuż drogi dojazdowej<br/>Zieleń na gruncie i nasadzenia<br/>Procedury związane z oddaniem obiektu do użytkowania</p> <p>Całość stanowi <b>10,59 % wartości Inwestycji.</b></p> <p><u>Termin realizacji do: 30/06/2026r.</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji                                                                                                                                                                                                               | <p>Waloryzacja nie jest dopuszczalna.</p> <p>Wzrost ceny jest możliwy w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zmiany standardowego wykończenia i wyposażenia lokalu, wskazanego w §1 umowy deweloperskiej;</li> <li>• zmiany ustalonej powierzchni lokalu (bądź komórki lokatorskiej) o ponad 2 lub więcej procent, stosownie do wyników inwentaryzacji powykonawczej, przy czym cena zostanie odpowiednio podwyższona lub obniżona o wartość nadwyżki /niedoboru/ ponad 2 % powierzchni, przy przyjęciu ceny za 1 m<sup>2</sup> wskazanej w § 8 ust. 1 umowy deweloperskiej</li> <li>• zmiany stawki podatku od towarów i usług - cena netto zostanie powiększona o nową stawkę podatku VAT.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><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>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <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>1) Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej, jeżeli okaże się, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w <u>art. 35</u> Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>• 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 Deweloperskiej),</li> <li>• Deweloper nie doręczył zgodnie z <u>art. 21</u> lub <u>art. 22</u> Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>• 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>• prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej</li> </ul> |

umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia dzisiejszego.

2) Nabywca ma nadto prawo odstąpienia od niniejszej umowy:

- w przypadku nie przeniesienia na niego praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wskazanym w §10 ust. 1 niniejszego aktu, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy w tym trybie Nabywca wyznacza Deweloperowi studwudziestodniowy termin na przeniesienie praw. W razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu - Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, zachowując roszczenie: o podwójny zadatek oraz z tytułu kary umownej za okres opóźnienia do dnia odstąpienia,
- w przypadku, gdy umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego zostanie wypowiedziana przez Bank, a Deweloper nie zawrze niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,
- w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej - Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni licząc od dnia dzisiejszego,
- w przypadku, gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze mu oświadczenia z tego Banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2024 roku, poz. 487) wobec Banku prowadzącego dotychczas mieszkaniowy rachunek powierniczy,

- w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego - na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,
- w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
- jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe.

3) W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w trybie wskazanym w ust. 1 i ust. 2 umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

4) Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności - złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

5) W razie odstąpienia od umowy przez Nabywcę z przyczyn określonych w ust. 1 i ust. 2 - Deweloper niezwłocznie (przy czym nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy) zwróci Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

6) W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez Nabywcę od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców - w przypadku ich nieotrzymania od Dewelopera w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy. -----

7) Nabywca uprawniony będzie do odstąpienia od umowy bez żadnych roszczeń ze strony Dewelopera - w przypadku:

- zmiany powierzchni lokalu w stosunku do określonej w §1 o ponad 2,0%, stosownie do wskazanej w oświadczeniu kierownika budowy po wybudowaniu - jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na podwyższenie lub obniżenie ceny, zgodnie z §8 ust. 3 niniejszej umowy. Odstąpienie w niniejszym trybie winno być wykonane w terminie dwóch tygodni, licząc od dnia zawiadomienia przez Dewelopera o ostatecznej powierzchni powykonawczej lokalu mieszkalnego, -----
- podwyższenia stawki podatku od towarów i usług - jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na wynikające z podwyższenia stawki podatku VAT podwyższenie ceny sprzedaży brutto. Odstąpienie w niniejszym trybie winno być wykonane w terminie dwóch tygodni, licząc od dnia zawiadomienia przez Dewelopera o ostatecznej cenie sprzedaży brutto w związku z podwyższeniem stawki podatku VAT. -----

W razie odstąpienia z przyczyn wskazanych powyżej mają odpowiednie zastosowanie

#### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ DEWELOPERA**

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej - w przypadku:

- 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych na poczet ceny nabycia przedmiotu umowy w terminach lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; ----
- 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej sześćdziesięciu dni (chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej);
- 3) niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej sześćdziesięciu dni (chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej).

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w trybie wskazanym w ust. 1, Nabywca zobowiązany jest wyrazić w przypisanej prawem formie zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>nieruchomości. Powyższa zgoda winna być przedłożona Deweloperowi niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia otrzymania odstąpienia od umowy.</p> <p>3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 1, Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy wpłacone przez Nabywcę świadczenia pieniężne na poczet ceny. W razie odstąpienia od umowy na podstawie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ustępu pierwszego punkt pierwszy niniejszego paragrafu - Deweloperowi pomimo odstąpienia od umowy przysługuje prawo zatrzymania odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności świadczenia, o których mowa w §8 ust. 9 niniejszej umowy,</li> <li>• ustępu pierwszego punkty drugi i trzeci niniejszego paragrafu - Deweloperowi przysługuje roszczenie o zapłatę kary umownej w wysokości 0,01% ceny nabycia brutto określonej w §8 ust. 9 niniejszej umowy - za każdy dzień opóźnienia (niestawienia się do odbioru lokalu względnie zawarcia umowy przeniesienia własności).</li> </ul> <p>4. Nabywca udziela Deweloperowi pełnomocnictwa, z prawem substytucji, niegasnącego z chwilą śmierci Mocodawcy, do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w dziale III księgi wieczystej - w razie odstąpienia od umowy przez Dewelopera i bezskutecznego upływu siedmiodniowego terminu, o którym mowa w ustępie 2 niniejszego paragrafu.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### INNE INFORMACJE

##### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;  
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; Dziennik Ustaw – 38 – Poz. 1177

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone Bank Spółdzielczy w Kościerzynie, 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 dotyczący sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Kościerzynie,

- 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,
- Bank Spółdzielczy w Kościerzynie korzysta także z następujących znaków towarowych:



**Bank Spółdzielczy  
w Kościerzynie**

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.

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | .... zł/brutto                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ..... m <sup>2</sup>                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | .....zł/ m2                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                              | 30.06.2027                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                                     | <b>Budynek A1</b> – 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna<br><b>Budynek A2</b> - 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Technologia wykonania                                                                                                  | <b>zgodnie ze standardem załączonym do prospektu „załącznik 4”</b>                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | <b>Klatki schodowe - posadzka wyłożona gresem lub terakotą, ściany tynkowane, malowane. Otoczenie budynku z elementy małej architektury i zieleni z nasadzeniami.</b>                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Liczba lokali w budynku                                                                                                | <b>Budynek A1- 31 mieszkalnych</b><br><b>Budynek A2 – 31 mieszkalnych</b>                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Liczba miejsc garażowych i postojowych                                                                                 | <b>miejsca postojowe w hali garażowej 82</b><br><b>miejsca postojowe naziemne 83</b>                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dostępne media w budynku                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanalizacja deszczowa</li> <li>• Kanalizacja sanitarna</li> <li>• Sieć ciepła</li> <li>• Sieć wodociągowa</li> <li>• Sieć energetyczna</li> <li>• Sieć telefoniczna</li> <li>• Sieć telewizyjna</li> <li>• Sieć internetowa</li> </ul> |

|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                          |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                     | Dostęp do drogi publicznej                                                                                                                                                                               | Dostęp do drogi publicznej ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych     | Lokal usytuowany w budynku.....<br>na piętrze ..... (tj. .... kondygnacji)                                                                                                                               |                                                             |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | Lokal mieszkalny w budynku ..., o numerze sprzedażowym ....., o projektowanej powierzchni ..... m2, składający się z: .....<br>Wykończony zgodnie ze standardem załączonym do prospektu „załącznik nr 4” |                                                             |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego                                                                                     | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                              |                                                             |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego                                                                                            | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                              |                                                             |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym                                                | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                              |                                                             |
| 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

**ELWOZ**  
Spółka z o.o.  
Prezes Zarządu  
Adam Julko

**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).
4. Opis standardu wykończenia Lokalu

ETWOS

ETWOS

ETWOS

ETWOS