

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla zadania inwestycyjnego pod nazwą „ORLE CEYNOWY Etap III „

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Danuta Gębarowska, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą „ORLEX” Danuta Gębarowska	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	84-200 Wejherowo ul. Świętego Jana 7A	
	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 588-187-67-16	REGON, o ile taki posiada 191856974
Numer telefonu	58-778-24-00	
Adres poczty elektronicznej	biuro@orlex.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	www.orlex.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Wejherowo ul. Gniewowska 11
Data rozpoczęcia	01.04.2014 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.07.2015 roku
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Rumia ; ul. Jałowcowa 1; 3; 5; 7; 9; 11; 13; 15; 17; 19; 21; 23; 25; 27; 29; 31; 33; 35; 37; 39; 41; 43; 45; 47; 49; 51
Data rozpoczęcia	23.07.2018 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.06.2020 roku.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Orle ul. Ceynowy 1; 3; 5; 7; 9; 11; 13; 15; 17; 19; 21; 23; 25; 27; 29; 31; 33; 35; 37; 39; 41; 43; 45; 47; 49; 51; 53; 55; 57; 59; 61; 63; 65; 67; 69; 71; 73; 75.

Data rozpoczęcia	08.05.2019 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.12.2025 roku

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 numer obrębu ewidencyjnego ¹	Orle ul. Ceynowy 53; 55; 57; 59; 61; 63; 65; 67; 69; 71; 73; 75. Gmina Wejherowo, obręb 0012 Orle, dz. 550	
Nr księgi wieczystej	GD1W/00147622/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Uchwała Rady Gminy Wejherowo Nr XVI/159/2016 z dnia 2016-01-27, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Orle w Gminie Wejherowo Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2016 r, poz. 831
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Przeznaczenie terenu	V.4-MN/U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
Maksymalna intensywność zabudowy	0,5
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
Maksymalna wysokość zabudowy	
<p>dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych), - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m,</p>	
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
Minimalna liczba miejsc do parkowania	
<p>a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej, b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych, c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych, d) 2 miejsca postojowe na 80m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy, e) 1 miejsce postojowe dla lokalu usługowego o powierzchni użytkowej do 30m² (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wyżej wymienione, f) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów</p>	
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
<p>R. 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: (...) 2. W celu ochrony i wzmocnienia powiązań przyrodniczych wyznacza się korytarz ekologiczny „Pradoliny Redy-Łeby”, na terenie którego obowiązuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie wskazanych w planie, istniejących elementów urozmaicających strukturę biotyczną i krajobrazową obszaru – zadrzewień, odkrytych cieków wodnych i oczek wodnych, 2) nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych publicznych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego; 3) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych; dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego oraz drzew chorych; 4) zachowanie i ochrona zasobu zieleni, uszczuplenie zasobu zieleni z uwzględnieniem pkt 3 wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym 	

zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;

5) zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez np. otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5m lub prześwitów o szerokości 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm. 3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się: 1) za wyjątkiem terenów U/P (zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) oraz IT (infrastruktury technicznej), na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:

a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

d) negatywnie oddziałujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być 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;

3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

4. Dla całego terenu należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.

Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

R.7 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

	<p>powodnią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (...) § 15. Część obszaru objętego planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.</p>
<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturo-wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	
<p>Brak</p>	
<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>R.5 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są: tereny komunikacji, oznaczone symbolami KDL, KDD, KDW, KDX i ciągi piesze oznaczone jako KX.</p> <p>2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:</p> <p>1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;</p> <p>2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zielenią;</p> <p>3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.</p> <p>3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:</p> <p>1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;</p> <p>2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;</p> <p>3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się, za wyjątkiem kiosków z prasą, punktów sprzedaży biletów;</p> <p>4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;</p> <p>5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów</p>

stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe.

R.9 Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

§ 17. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom, przebudowie i rozbudowie zgodnie z zapisami planu;**
- 2) rozbudowa budynków istniejących nie przekraczająca 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, nie wymaga stosowania ustaleń planu dotyczących kształtu dachu, wyłącznie w przypadku nawiązania do istniejących parametrów dachu;**
- 3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie bez prawa rozbudowy i nadbudowy tej części obiektu, która usytuowana jest niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;**
- 4) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzki parteru;**
- 5) na całym obszarze planu dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej zgodnie z poniższymi parametrami:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza i garażowa w ramach zagrody zgodnie z**

ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu, 6B438302AD00.

Podpisany Strona 9

b) dla zabudowy magazynowej i inwentarskiej dopuszcza się maksymalną wysokość 12,00m a dla budowli dowolną oraz dachy płaskie;

6) w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z dachami płaskimi (stropodachami) zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się zwiększenie w.w budynków o kondygnację poddasza;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy bliźniaczej i lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jak w stanie istniejącym. 2. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii

elektroenergetycznych obowiązuje pas ograniczeń, o szerokości 40 m (po 20m na każdą stronę od osi linii wysokiego napięcia). W obszarze pasa ograniczeń emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych.

3. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii

elektroenergetycznych obowiązuje pas ograniczeń, o szerokości 14m (po 7m na każdą stronę od osi linii średniego

napięcia). W obszarze pasa ograniczeń emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych.

4. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

5. Lokalizacja zabudowy od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wyznacza się strefę ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza o szerokości 150 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Szerokość tej strefy może być zmniejszona do 50 m po zrealizowaniu sieci wodociągowej i podłączeniu do niej wszystkich budynków korzystających z wody i znajdujących się w odległości od 50 do 150 m od cmentarza.

7. Obszar opracowania planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 230 WejherowoGarczegorze. W związku z tym na terenach w sąsiedztwie linii kolejowej występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

8. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi
w zakresie komunikacji

**R.10 Zasady modernizacji,
rozbudowy i budowy systemów
komunikacji i infrastruktury
technicznej :**

**§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną
terenów ustala się
bezpośrednio z istniejących
dróg publicznych, poprzez
drogi wewnętrzne oraz ciągi
pieszo-jezdne, oznaczone na
rysunku planu oraz poprzez
dojazdy wydzielone zgodnie z
ustaleniami szczegółowymi dla
danego terenu.**

**2. Układ dróg publicznych
tworzą drogi:**

**1) droga klasy L – lokalna,
oznaczona symbolami 01.KDL,
02.KDL - droga gminna.**

**2) droga klasy D – dojazdowa,
oznaczona jako 03.KDD,
04.KDD, 05.KDD, 06.KDD –
droga gminna. 3. Wewnętrzny
układ komunikacyjny tworzą
drogi wewnętrzne oznaczone
na rysunku planu jako KDW,
ciągi pieszo-jezdne oznaczone
jako KDX i ciągi piesze
oznaczone jako KX.**

**4. Dla istniejących działek
nieposiadających dostępu do
drogi publicznej, obsługę
komunikacyjną należy
zapewnić poprzez ustalenie
notarialnej służebności
przejazdu lub wydzielenie
terenu pod dojazd o minimalnej
szerokości 5m. 5. W liniach
rozgraniczających dróg
dopuszcza się:**

**1) lokalizację budynków i
urządzeń związanych z
gospodarką drogową i obsługą
ruchu drogowego, na
warunkach określonych w
obowiązujących przepisach;**

2) lokalizację chodników;

**3) lokalizację ścieżek
rowerowych;**

**4) lokalizację sieci i urządzeń
infrastruktury technicznej;**

**5) lokalizację miejsc
postojowych. 6. Ustalenia
dotyczące zapewnienia miejsc
parkingowych:**

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,**
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych,**
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,**
 - d) 2 miejsca postojowe na 80m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,**
 - e) 1 miejsce postojowe dla lokalu usługowego o powierzchni użytkowej do 30m² (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wyżej wymienione,**
 - f) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;**
- 2) dopuszcza się wskaźniki parkingowe inne niż wyżej wymienione, jeżeli wynika to z ustaleń szczegółowych;**
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;**
- 4) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m² ;**
- 5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach**

	określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	<p>§ 19. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:</p> <p>1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:</p> <p>a) w liniach rozgraniczających dróg ,</p> <p>b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,</p> <p>c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym na terenach lasu oznaczonego jako ZL wyłącznie taką infrastrukturę techniczną, która nie wymaga zmiany przeznaczenia terenu (np. wycinki drzew). Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;</p> <p>2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;</p> <p>3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.</p> <p>2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury: 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:</p> <p>a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego;</p> <p>b) na działkach, na których brak jest możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez ujęcie własne. Nie dopuszcza się ujęć własnych w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza,</p> <p>c) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg,</p> <p>d) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:</p> <p>a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu,</p>

b) na całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci,

c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach, które nie mają dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki na ścieki. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników na ścieki,

d) na terenach leżących w jednostkach II i III, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 2000m². Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,

c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo - wodnych,

e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,

f) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych na terenie działki objętej inwestycją;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,

c) nowoprojektowane sieci nn i SN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych,

d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych; 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej;

	<p>b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:</p> <p>a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo,</p> <p>b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r., poz. 21 z późn.zm.);</p> <p>8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.</p>	
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵</p>	Przeznaczenie terenu	
	<p>V.6-MN, V.7-MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, V.1-MN/U, V.2-MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,</p> <p>V.5-U/P - teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów</p> <p>V.01-KDW, V.02-KDW, V.03-KDW, V.05-KDW - droga wewnętrzna,</p>	
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>V.6-MN, V.7-MN, - minimalny 0, maksymalny 0,50,</p> <p>V.1-MN/U, V.2-MN/U - minimalny 0, maksymalny 0,50,</p> <p>V.5-U/P - minimalny 0, maksymalny 0,80,</p> <p>V.01-KDW, V.02-KDW, V.03-KDW, V.05-KDW – nie dotyczy</p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>V.6-MN, V.7-MN,- nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>V.1-MN/U, V.2-MN/U - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>V.5-U/P - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>V.01-KDW, V.02-KDW, V.03-KDW, V.05-KDW – nie dotyczy</p>
Maksymalna wysokość zabudowy	<p>V.6-MN, V.7-MN,- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych), - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m,</p>	

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	<p>V.1-MN/U, V.2-MN/U - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych), - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m,</p> <p>V.5-U/P - nie więcej niż 10,00 m, V.01-KDW, V.02-KDW, V.03-KDW, V.05-KDW – nie dotyczy</p>
<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>V.6-MN, V.7-MN,- min. 40% V.1-MN/U, V.2-MN/U - min. 30% V.5-U/P - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej, V.01-KDW, V.02-KDW, V.03-KDW, V.05-KDW – nie dotyczy</p>
<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>V.6-MN, V.7-MN; V.1-MN/U, V.2-MN/U, V.5-U/P - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej, b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych, c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych, d) 2 miejsca postojowe na 80m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy, e) 1 miejsce postojowe dla lokalu usługowego o powierzchni użytkowej do 30m² (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wyżej wymienione, f) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów; Za wyjątkiem wskaźnika zaspokojenia miejsc postojowych w zabudowie jednorodzinnej na terenie V.6-MN, który ustala się na 1,5</p>

		miejsca postojowego na 1 mieszkanie, V.01-KDW, V.02-KDW, V.03-KDW, V.05-KDW - nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY
	NIE DOTYCZY	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	NIE DOTYCZY
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	NIE DOTYCZY
	miejscowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
	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:	

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	AB.6740.III.570.2018.13 z dnia 8.05.2019 r. wydane przez Starostę Wejherowskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY (ZAWIADOMIENIE O ZAKOŃCZENIU 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	ROZPOCZĘCIE: 22.06.2020 R. ZAKOŃCZENIE 04.11.2025 R.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	12
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	4 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	W świetle wykończonych ścian przez dewelopera, bez wliczania wnęk drzwiowych, okiennych itp... W pomieszczeniach o stropach pochyłych, powierzchni części pomieszczeń o wys. do 1,4m nie wlicza się, od 1,4 do 2,2 w 50%, a pow. 2,2m wysokości w 100%. Mierzone po podłodze. Z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Zgodnie z normą PN-ISO	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

	9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” .	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE - 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,10%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper w celu zapewnienia środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywców, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie nabywcy, zawarł w dniu roku z Kaszubskim Bankiem Spółdzielczym umowę zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”) dla Dewelopera o numerze</p> <p>W ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego będzie funkcjonował indywidualny rachunek do wpłat dla Nabywcy (konto techniczne) o numerze: (...) generowany przez Dewelopera dla każdej umowy deweloperskiej, a służący Nabywcy do dokonywania wpłat na poczet nabycia lokalu,</p> <p>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania przedmiotowego zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie powyższego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p> <p>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, - na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, - wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. - prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, a do dnia dzisiejszego umowa ta nie została wypowiedziana, - w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (dalej również jako „kasa”) umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie później niż w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest zamkniętym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym. W przypadku nie przedstawienia przez Dewelopera oświadczenia banku lub kasy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku, - umowa o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego w czasie jej obowiązywania oraz w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie. 	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	<p>Deweloper zobowiązuje się dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, odpowiednio do wybranego przez niego środka ochrony wpłat w postaci zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zgodnie z art. 49 ustawy o ochronie nabywcy, którego zasady naliczania i przekazywania składek na Fundusz są następujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 ustawy o ochronie nabywcy, - składka stanowi iloczyn stawki procentowej oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, - wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach przedmiotowego zadania inwestycyjnego, której wysokość stawki wynosi 1%, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 21 czerwca 2022 roku (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 1341), - składka jest należna od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, - składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, - Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania przez Nabywcę wpłaty na rachunek powierniczy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>KASZUBSKI BANK SPÓŁDZIELCZY</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>ETAP I - stan zerowy 25% kosztów 31.12.2021 roku obejmujący : zakup działki, projekt budowlany, przygotowanie terenu, płyta fundamentowa;</p> <p>ETAP II - stan surowy otwarty 25% kosztów 28.02.2023 roku obejmujący: ściany zewnętrzne budynku, stropy, schody, konstrukcja dachu bez pokrycia;</p> <p>ETAP III- stan surowy zamknięty 25% kosztów 31.12.2024 roku obejmujący: wykonanie elewacji bez tynków zewnętrznych, zakończenie pokrycia dachu, okna;</p> <p>ETAP IV - 15% kosztów do 30.04.2025 roku , obejmujący: tynki zewnętrzne, ścianki działowe, instalacje sanitarne wewnętrzne wod-kan, tynki wewnętrzne.</p> <p>ETAP V - 10% kosztów do 30.11.2025 roku, obejmujący: wylewki, montaż drzwi wejściowych do mieszkań, instalacje elektryczne, instalacje sanitarne c. o., infrastruktura zewnętrzna.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>1. Z zastrzeżeniem ust. 2 cenę nabycia prawa do lokalu, o której mowa w §5 stanowi kwota (...) złotych brutto, wyliczona jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i określonej w prospekcie informacyjnym cenie powierzchni metra kwadratowego - która zawiera w sobie podatek od towarów i usług (VAT), którego stawka na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent).</p> <p>2. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących wysokości stawek podatku od towarów i usług, po zawarciu niniejszej umowy a przed zawarciem umowy przenoszącej na Nabywcę własność lokalu, Deweloper zawiadomi Nabywcę - niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od wprowadzenia zmian w przepisach mających wpływ na podwyższenie stawki VAT - na piśmie (listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) o zmianie stawki podatku od towarów i usług, dołączając zaktualizowany harmonogram wpłat na poczet ceny nabycia prawa do lokalu, która to cena zostanie stosownie skorygowana (zmniejszona lub powiększona) po zastosowaniu właściwej stawki podatku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, z tym że:</p>

- jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług cena lokalu ulegnie obniżeniu, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy ewentualną nadpłatę, powstałą zgodnie z przepisami wprowadzającymi zmiany, w terminie 14 (czternastu) dni od zawiadomienia o przeliczeniu ceny określonej w ust. 1, w związku z wejściem w życie zmian przepisów o podatku, po podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej VAT,

- jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług cena lokalu ulegnie zwiększeniu, Nabywca będzie uprawniony w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o przeliczeniu ceny określonej w ust. 1, złożyć oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym o odstąpieniu od umowy, zawierające jednocześnie zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia na rzecz Nabywcy ujawnionego na podstawie niniejszej umowy (względnie cofnięcia wniosku o jego wpis). Po bezskutecznym upływie tego terminu strony przyjmują, że Nabywca wyraził zgodę na zmianę ceny nabycia prawa do lokalu.

WARUNKI Odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

1. Prawo odstąpienia od niniejszej umowy przysługuje każdej ze stron w przypadkach wskazanych w niniejszym akcie oraz w przepisach powszechnie obowiązującego prawa.
2. Strony zgodnie postanawiają, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i powinno być wysłane drugiej stronie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, wskazujące jednocześnie przyczynę odstąpienia od umowy.
3. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron w przypadkach określonych w tym akcie, względnie rozwiązania umowy, Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę - w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi - na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości - roszczenia o przeniesienie własności lokalu na jego rzecz (względnie cofnięcia wniosku o jego wpis).
4. Nabywca - poza sytuacją opisaną w §6 ust. 2 (tj. jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług cena lokalu ulegnie zwiększeniu, Nabywca będzie uprawniony w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przeliczeniu ceny złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy) tego aktu - stosownie do postanowień art. 43 ustawy o ochronie nabywcy - ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:
 - a) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, jeżeli:
 - umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 ustawy o ochronie nabywcy,
 - informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o ochronie nabywcy,
 - Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy o ochronie nabywcy,
 - dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
 - prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
 - b) w razie nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności do lokalu w terminie do dnia 31 lipca 2026 roku, jednakże przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) - dniowy termin na przeniesienie prawa do lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia w wysokości 0,01 (jednej setnej) % ceny brutto za każdy dzień opóźnienia, lecz łącznie nie więcej niż 2 (dwa) % ceny brutto. Termin zapłaty kary umownej ustala się na 30 (trzydzieści) dni od daty doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W przypadku, gdy wartość szkody poniesionej przez Nabywcę, a wynikającej z odstąpienia od umowy, przewyższy wartość kary umownej, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w kodeksie cywilnym, w zakresie przewyższającym wysokość zastrzeżonej kary umownej,
 - c) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie nabywcy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 tej ustawy,

d) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie nabywcy,

e) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie nabywcy,

f) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy o ochronie nabywcy,

g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.

5. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy dla swojej skuteczności musi zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w ustępie 3 tego paragrafu. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

6. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy - stosownie do postanowień art. 43 ustawy o ochronie nabywcy - w następujących przypadkach:

a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

b) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na niego prawo własności do lokalu, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

7. W przypadkach odstąpienia od umowy przez jedną ze stron, o których mowa wyżej w ustępie 4 i 6, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym z tytułu dokonywanych wpłat - w nominalnej wysokości, niezwłocznie po przedstawieniu bankowi: a) oświadczenia o odstąpieniu od umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, b) dokumentu tożsamości jednej ze stron, c) niniejszej umowy (jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu), d) oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej, wskazujące numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego, przy czym gdy od umowy odstąpi Nabywca wyżej wymienione w lit. a) oświadczenie powinno zawierać dodatkowo zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub jego oświadczenie, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej oraz oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia Deweloperowi tego oświadczenia. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177) informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

8. W przypadku rozwiązania umowy w innym trybie, bank niezwłocznie wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, w nominalnej wysokości, stosownie do zgodnej dyspozycji stron niniejszej umowy (porozumienia) o sposobie podziału środków pieniężnych oraz po przedłożeniu dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; Nie dotyczy
- 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, kasy 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, kasy 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. Nie dotyczy

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w KASZUBSKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W WEJHEROWIE, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec KASZUBSKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W WEJHEROWIE,
- 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, są objęte 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,
- [KASZUBSKI BANK SPÓŁDZIELCZY] korzysta także z następujących znaków towarowych: NIE DOTYCZY

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 2023 r. poz. 2488) 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. Nie dotyczy