PROSPEKT INFORMACYJNY

Bukovo Park

WSD SPV 11 Sp. z o.o.

Biuro Sprzedaży:
ul. Powstańców Śląskich 5/7
70-100 Szczecin

Godziny otwarcia:
poniedziałek-piątek 9:00 – 17:00
e-mail: sprzedaz@bukovopark.pl
nr tel.: +48 690 491 030, +48 690 491 033

BUKOVO
PARK

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	*WSD SPV 11 Sp. z o.o.* *KRS 0001104331*
Adres	*ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa*
NIP i REGON	*NIP 5214069345, REGON 528599732*
Nr telefonu	*+48 690 491 030, +48 690 491 033*
Adres poczty elektronicznej	*sprzedaz@bukovopark.pl*
Adres strony internetowej	*www.bukovopark.pl*

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

(należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nie dotyczy

OSTATNIO UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postepowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?

NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego [1]	*Szczecin, ul. Strzelców Karpackich nr 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17, 42/23 obrębu 3011, nr identyfikacyjny 326201_1.3011*
Numer księgi wieczystej	*SZ1S/00181738/6*

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej

W dziale IV wyżej opisanej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 43.050.000,- zł (czterdzieści trzy miliony pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem kapitału kredytu, roszczenia o odsetki, przyznanych kosztów postepowania, jak również innych roszczeń o świadczenia oboczne, wpisana tytułem umowy kredytu numer U00038550302741 z dnia 24 lipca 2025 roku i numer U0003855031469 z dnia 24 lipca 2025 roku, na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

W przypadku braku ksiegi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości [2]	*nie dotyczy*

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia [3]

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim

(numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji)

- *MPZP „Bukowo-Kolonistów”*

(Uchwała nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006r) opublikowany DUWZach Nr 104 poz. 1802 16.10.2007 r.

- *zmiana do MPZP „Bukowo-Kolonistów- 2” (Uchwała nr XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020r.) DUWZach poz. 3677 04.08.2020 r.*

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Przeznaczenie terenu: teren elementarny P.B.1028.MW,U; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

Maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy

Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%

Maksymalna wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m

Minimalny udział procentowy powierzchni biologiczne czynnej: 50%

Minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 mp na 1 mieszkanie – 118 mp

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: obsługa z ulicy dojazdowej P.B.1144.KD.D (od wschodu z ul. Strzelców Karpackich)

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.1144.KD.D, P.B. 1029.WS, P.B. 1028.MW,U.
Budynek zostanie:
• zaopatrzony w wodę – poprzez przyłącze wodociągowe z istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się po północnej stronie inwestycji w ul. Strzelców Karpackich w terenie elementarnym P.B.1144.KD.D
• odprowadzenie ścieków - poprzez przyłącze kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej znajdującej się po północnej stronie inwestycji w ul. Strzelców Karpackich w terenie elementarnym P.B.1144.KD.D
• zaopatrzony w gaz – poprzez przyłącze do sieci prowadzonej w ul. Strzelców Karpackich na terenie elementarnym P.B.1144.KD.D

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim [4]

Przeznaczenie terenu:
Na północ od inw.:
• P.B.2029.WS
• P.B.2022.WS
• P.B.1144.KD.D
• P.B.1030.MN,U
• P.B.1091.KDW
• P.B.1020.MN,U
• P.B.1021.U, M
Na wschód od inw.:
• P.B.1144.KD.D
• P.B.2023.MW,U
• P.B.2024.MW,U
• P.T.01.120.G (MPZP Stołczyn-Policka 2)
• P.T.3018.MN (MPZP Stołczyn-Policka 4)
Na zachód od inw.:
• 1.ZP (MPZP Bukowo-Kombatantów)
Na południe od inw.:
• P.B.2027.U, M/WS
• P.B.1025.U, M
• P.B.1026.MN,U
• P.B.1087.KD.L
• P.B.1133.MN,U
• P.B.1134.MW,U

Maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy:

Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%

Maksymalna wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m

Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%

Minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 mp na 1 mieszkanie – 118 mp

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

nie dotyczy

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim [5]

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 1

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2

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

[2] *W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.*

[3] *W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.*

[4] *W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"*

[5] *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.*

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	*PNB nr 819/24 wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina dnia 07.11.2024 r.*

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 3

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	*25.06.2025 r. - rozpoczęcie budowy* *31.03.2027 r. - zakończenie budowy*

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

liczba budynków	*3 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu*

rozmieszczenie ich na nieruchomości
(należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)

bud. A - bud. B – 19,81 m
bud. B - bud. C – 19,66 m

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 4

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Powierzchnia użytkowa budynków w zakresie pomieszczeń wchodzących w zakres nieruchomości wspólnej oraz lokali przeznaczonych do wyodrębnienia ustalona zostanie na etapie, gdy będzie możliwe dokonanie pomiaru zgodnie z normą - PN-ISO 9836: 2022-07. Powierzchnie pomieszczeń podano z uwzględnieniem grubości tynków, zgodnie z normą PN-ISO 9836: 2022-07. Powierzchnie pomieszczeń liczone bez powierzchni znajdującej się pod ścianami działowymi. Podane wymiary pomieszczeń są wymiarami między ścianami w stanie surowym (bez tynków). Powierzchnie oraz wymiary mogą ulec niewielkim zmianom w trakcie realizacji obiektu.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego

Udział własny: 43%
Kredyt: 57%
W następujących instytucjach finansowych: Alior bank S.A.
Obecnie dział IV nie wykazuje wpisów ani obciążeń, natomiast Spółka może złożyć wniosek o wpis hipoteki w późniejszym terminie.

Środki ochrony nabywców

1. Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy: **otwarty**

2. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny:

0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy przeznaczony jest do gromadzenia wpłat z tytułu ceny brutto za lokale, dokonywanych przez Nabywców na podstawie umów deweloperskich.
Zwolnienie środków następuje proporcjonalnie do poniesionych przez Dewelopera kosztów i po ukończeniu kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia opisanym w niniejszym prospekcie oraz przedstawionym do Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Ukończenie każdego z etapów, a jednocześnie potwierdzenie możliwości zwolnienia środków przez Dewelopera weryfikowane jest przez niezależnego doradcę technicznego banku.
Obowiązkiem Dewelopera jest przeznaczenie całości otrzymanych środków na pokrycie kosztów realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

Alior Bank S.A.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

ETAP I – 06.2025 r.; 10% zaawansowania:
nabycie nieruchomości, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, protokolarne przekazanie placu budowy generalnemu wykonawcy, ogrodzenie placu budowy.
ETAP II - 31.10.2025 r.; 15% zaawansowania:
organizacja zaplecza budowy, stan zerowy budynku w zakresie: instalacje podposadzkowe - zaawansowanie 100%,

palowanie - zaawansowanie 100%, płyty fundamentowe - zaawansowanie 80%, izolacje fundamentów - zaawansowanie 30%.
ETAP III - 28.02.2026 r.; 20% zaawansowania:
stan surowy otwarty do stropu nad I piętrem – zaawansowanie 90%, płyty fundamentowe – zaawansowanie 100%, izolacje fundamentów - zaawansowanie 100%, ściany nośne murowane parteru i piętra - zaawansowanie 100%, strop nad I piętrem – zaawansowanie 90%, ściany działowe parteru – zaawansowanie 50%, instalacje elektryczne parteru – zaawansowanie 30%
ETAP IV – 30.06.202.6 r.; 25% zaawansowania:
stan surowy otwarty w 90%, ściany nośne murowane w 100%, stropy - zaawansowanie 100%, dach - zaawansowanie 30%, ściany działowe - zaawansowanie 90%, stolarka zewnętrzna - zaawansowanie 90%, instalacje elektryczne - zaawansowanie 40%, instalacje sanitarne - zaawansowanie 30%, posadzki - zaawansowanie 40%, elewacja - 20%.
ETAP V – 30.09.2026 r.; 20% zaawansowania:
stan surowy zamknięty - zaawansowanie 90%, dach - zaawansowanie 90%, ściany działowe - zaawansowanie 100%, instalacje elektryczne – zaawansowanie 70%, instalacje sanitarne – zaawansowanie 70%, sieci zewnętrzne – zaawansowanie 30%, tynki – zaawansowanie 30%, zagospodarowanie terenu – zaawansowanie 10%, elewacja – zaawansowanie 50%.
ETAP VI – 31.03.2027 r.; 10% zaawansowania:
zakończenie wszystkich prac budowlanych niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, otrzymanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie:
1. Zmiana stawki podatku VAT:
Strony oświadczają, że powyższa Cena uwzględnia stawkę podatku od towarów i usług VAT („VAT") obowiązującą w dniu zawarcia niniejszej umowy. Strony postanawiają, że w razie zmiany VAT skutkującej zmianą Ceny, kolejna część Ceny, której termin zapłaty przypada po zmianie VAT zostanie odpowiednio zmieniona tj. zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany VAT, a o powyższym Deweloper zawiadomi Kupującego. W przypadku zwiększenia Ceny w wyniku zmiany VAT, Kupującemu będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o wzroście Ceny oraz prawo do otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od umowy, przy czym Nabywcy nie przysługuje powyższe prawo odstąpienia jeżeli Deweloper obniży Cenę do kwoty odpowiadającej Cenie brutto określonej w § 8 ust. 1, uwzględniającej zmianę stawki lub zasad naliczania podatku VAT. Zmiana Ceny, o której mowa w niniejszym ustępie, nie wymaga aneksu do umowy."

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

PRAWO ODSTĄPIENIA - NABYWCA
1. Strony oświadczają, że Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia:
1) w przypadku, gdyby niniejsza umowa deweloperska nie zawierała elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
2) w przypadku, gdyby informacje zawarte w niniejszej umowie nie były zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,
3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami,
4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej,
5) jeżeli Prospekt Informacyjny nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy Deweloperskiej.
2. Strony oświadczają, że Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku:
a) niezawarcia przez Dewelopera Umowy Końcowej w terminie określonym w niniejszej umowie. Jednakże przed skorzystaniem z prawa odstąpienia opisanego w zdaniu poprzedzającym Nabywca obowiązany jest wyznaczyć Spółce 120-dniowy (studwudziestodniowy) termin na zawarcie Umowy Końcowej,

b) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, przy czym w tym wypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,
c) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie; prawo odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca może wykonać po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,
d) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,
e) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
f) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
3. Strony ponadto postanawiają, że Nabywca uprawniony jest do odstąpienia od niniejszej umowy (umowne prawo odstąpienia), w przypadku, gdyby wskutek zmiany stawki podatku od towarów i usług Cena wzrosła i w związku z tym zaistniała konieczność dokonania przez Nabywcę dopłaty. Prawo odstąpienia z tej przyczyny Nabywca może wykonać w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty wejścia w życie zmiany przepisów, najpóźniej do dnia 30.09.2027 roku.
4. Strony postanawiają, że różnica w ostatecznej powierzchni Lokalu o nie więcej niż 2% w stosunku do określonej w niniejszej umowie, nie jest podstawą do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej.
Strony oświadczają, że oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało, wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy.

Pozostałe załączniki

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

ZAŁĄCZNIKI

1. *Informacje publiczne*
2. *Szkic koncepcji zagospodarowania terenu*
3. *Pozwolenie na budowę*
4. *Plan zagospodarowania terenu*
5. *Wzór umowy deweloperskiej*

Załącznik 1 - Informacje publiczne

tabelaofert TRENDS

DZ. EW. 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17, 42/23, OBR. 3011 UL. STRZELCÓW KARPACKICH, SZCZECIN INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI 3

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA 3

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU 4

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH 5

4.1. Inwestycje wynikające z Planu Ogólnego miasta Szczecin 5

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 8

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km 25

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 26

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 26

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej 26

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI 27

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym 27

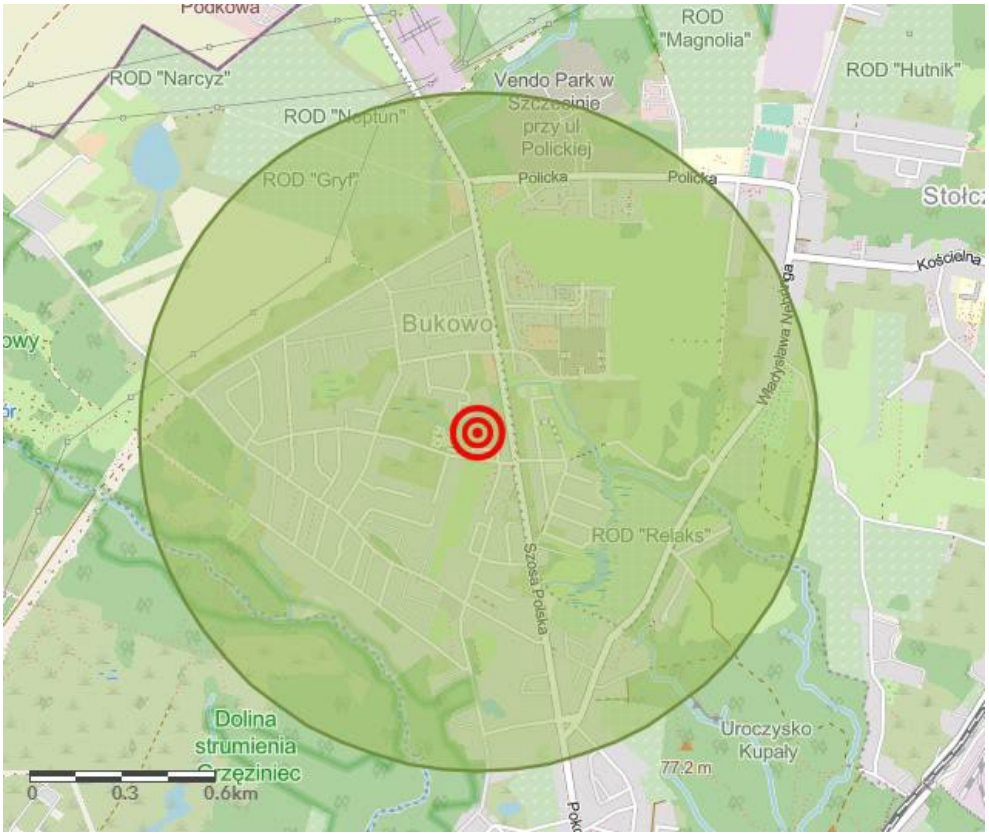
5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim 28

Załącznik 1 - Informacje publiczne

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie zachodniopomorskim, w miejscowości Szczecin, przy ul. Strzelców Karpackich, w obrębie ewidencyjnym nr 3011, na działkach ewidencyjnych nr 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17, 42/23.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- sąsiedztwo ul. Plenerowej i ul. Kolonistów od południowej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- sąsiedztwo ul. Szosa Polska od wschodniej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Strzelców Karpackich i ul. Powrotnej od północnej strony inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,
- bliskie sąsiedztwo parku z boiskiem i placem zabaw przy ul. Kolonistów – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo m.in. terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, terenów i obiektów produkcyjnych, handlowo - usługowych i hurtowni, terenów zieleni i rekreacyjnych (w tym terenów ROD, placów zabaw, boisk), terenów niezagospodarowanych, terenów wód powierzchniowych,
- sąsiedztwo kościoła pw. Świętej Faustyny Kowalskiej przy ul. Ogrodniczej 72,
- sąsiedztwo linii elektroenergetycznej na północny - zachód od terenu inwestycji,
- sąsiedztwo terenu budowy Jednostki Ratowniczo – Gaśniczej nr 4 KM PSP Szczecin przy ul. Polickiej,
- sąsiedztwo parku handlowego Vendo Park przy ul. Polickiej,
- sąsiedztwo centrum handlowego Galeria Północ przy ul. Polickiej 51,
- sąsiedztwo Rodzinnych Ogrodów Działkowych w szczególności ROD „Relaks" w rejonie ul. Władysława Nehringa,
- sąsiedztwo parku leśnego „Uroczysko Kupały" na południowy - wschód od terenu inwestycji,
- sąsiedztwo Cmentarza Ewangelickiego w rejonie ul. Władysława Nehringa i Golęcińskiej,
- sąsiedztwo myjni samochodowej w rejonie skrzyżowania ul. Szosa Polska z ul. Ogrodniczą,
- sąsiedztwo Przedszkola „Pszczółka i Spółka" przy ul. Polickiej 52,
- sąsiedztwo Specjalnego Ośrodka Szkolno - Wychowawczego nr 1 przy ul. Polickiej 3,
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (obszar na południe od ul. Górnej) wyznaczona została jako użytek ekologiczny Dolina strumienia Grzęziniec,
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji wskazuje się jako Obszar Kulturowo – Krajobrazowy OKK Nr 8 - Dolina Dolnej Odry (część terenu na wschód od ul. Szosa Polska),
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych (część obszaru na południe od ul. Górnej oraz część terenu na wschód od ul. Szosa Polska – m.in. obszar Uroczyska Kupały),
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji krajobrazu (część terenu na wschód od ul. Szosa Polska),
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji wyznacza się jako stanowiska archeologiczne - strefa W.III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych (w szczególności w rejonie ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego i na wschód od ul. Szosa Polska),
- w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji wyznacza się obszar zdegradowany – Stołczyn (tereny na wschód od ul. Szosa Polska) oraz obszar rewitalizacji – podobszar II (część terenów na wschód od ul. Szosa Polska i na południe od ul. Polickiej).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania niniejszego raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Bukowo-Kolonistów", przyjętego uchwałą nr

tabelaofert TRENDS

Załącznik 1 - Informacje publiczne

LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bukowo - Kolonistów 2" w Szczecinie.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Posłużono się również: mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego, rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

Uchwałą XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin, w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji wyznaczono obszar zdegradowany – Stołczyn (tereny na wschód od ul. Szosa Polska) oraz obszar rewitalizacji – podobszar II (część terenów na wschód od ul. Szosa Polska i na południe od ul. Policikiej).

Uchwałą nr V/120/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 października 2024 r. przyjęto Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Szczecin na lata 2024- 2034, zawierający w szczególności planowane działania oraz inwestycje wraz ze szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji, celami i kierunkami działań.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

4.1. Inwestycje wynikające z Planu Ogólnego miasta Szczecin

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin:

- teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym w studium symbolem P.B.03 - zabudowa

tabelaofert TRENDS

Załącznik 1 - Informacje publiczne

mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, usług, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej,

- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych (część obszaru na południe od ul. Górnej oraz część terenu na wschód od ul. Szosa Polska – m.in. obszar Uroczyska Kupały),
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji krajobrazu (część terenu na wschód od ul. Szosa Polska),
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji wyznacza się jako stanowiska archeologiczne - strefa W.III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych (w szczególności w rejonie ul. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego i na wschód od ul. Szosa Polska),
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji wyznacza się jako krajobraz waloryzujący otoczenie (obszar w rejonie strugi Stołczynka oraz na południe od ul. Ogrodniczej i Bukowskiej),
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji wskazuje się jako siedliska przyrodnicze (w rejonie użytku ekologicznego Dolina strumienia Grzęziniec oraz na terenie parku leśnego Uroczysko Kupały),
- część terenu w promieniu 1 km od planowanej inwestycji wskazuje się jako Obszar Kulturowo – Krajobrazowy OKK Nr 8 - Dolina Dolnej Odry (część terenu na wschód od ul. Szosa Polska),
- wskazuje się teren Uroczyska Kupały jako obszar do objęcia ochroną jako zespół przyrodniczo – krajobrazowy,
- wskazuje się użytek ekologiczny Dolina strumienia Grzęziniec na południe od ul. Górnej,
- wskazuje się teren do rekultywacji w rejonie ul. Ogrodniczej,
- wskazuje się granice Systemu Zieleni Miejskiej (SZM),
- w promieniu 1 km od planowanej inwestycji wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska zwierząt i roślin gatunków chronionych,
- w rejonie użytku ekologicznego Dolina strumienia Grzęziniec wskazuje się lokalizację terenów osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- ustala się przebieg tras tramwajowych i lokalizację pętli przy ul. Polickiej, ul. Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego oraz jej planowanego przedłużenia w kierunku południowym,
- ustala się przedłużenie ul. Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego w kierunku południowym,
- ustala się przebieg drogi zbiorczej, kontynuacji ul. Szosa Polska, w kierunku południowym, w bliskim sąsiedztwie Uroczyska Kupały,
- ustala się prowadzenie tras rowerowych m.in. przy ul. Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego, Szosa Polska,
- ustala się realizację parkingu „Parkuj i Jedź" w rejonie skrzyżowania ul. Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego z ul. Szosa Polska,
- ustala się budowę drugiej nitki magistrali wodociągowej w ulicy gen. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego,
- ustala się kontynuację budowy kanalizacji sanitarnej w północnych dzielnicach Szczecina powyżej cieku Sienniczka (ulice gen. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego - Wkrzańska),
- ustala się uzupełnienia i przekształcenia sieci ulicznej północnej części miasta, rozwój terenów wzdłuż Odry Zachodniej oraz kontynuację budowy tzw. Trasy Północnej do ul. Szosa Polska,
- przewiduje się przekształcenia sieci miejskiej komunikacji autobusowej, zmierzające w kierunku ograniczenia jej roli na głównych kierunkach przewozów tramwajowych i zwiększenia jej roli jako środka

Załącznik 1 - Informacje publiczne

dowozowego do głównych tras tramwajowych,

- ustala się zwiększanie udziału ruchu pieszego i rowerowego wspieranego poprzez tworzenie bezpośrednich połączeń międzyosiedlowych, lokalizowanych poza ciągami ulicznymi, w atrakcyjnym otoczeniu, np. wzdłuż cieków wodnych lub poprzez parki i skwery,
- ustala się utrzymanie i modernizację istniejących oraz realizację nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej,
- planuje się dalszy rozwój i modernizację systemu zaopatrzenia w wodę z głównych ujęć w celu zwiększenia niezawodności działania systemu w obszarach już zainwestowanych, rozbudowę w terenach przewidzianych pod nowe inwestycje, zapobieganie stratom wody oraz utrzymanie wymaganej jakości wody pitnej,
- docelowo przewiduje się rozdział kanalizacji ogólnospławnej na rozdzielczą (sanitarną i deszczową),
- przewiduje się dalszą rozbudowę kanalizacji deszczowej w systemie rozdzielczym; w przypadku przebudowy systemu kanalizacji ogólnospławnej na system rozdzielczy, dopuszcza się adaptację istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację deszczową; jednocześnie dopuszcza się odstąpienie od budowy kanalizacji deszczowej, jeżeli parametry zabudowy na danym obszarze pozwalają na zagospodarowanie wód opadowych w miejscu ich opadu,
- ustala się remonty, przebudowę i modernizację głównych odbiorników wód opadowych z terenów objętych zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej, w tym cieków i strumieni, w tym strumienia Osiniec wraz z regulacją pojemności retencyjnej obiektów hydrotechnicznych,
- dąży się do zapewnienia pierścieniowego zasilania miasta w energię elektryczną, w tym celu przewiduje się budowę napowietrznych i kablowo-napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia (NWN); planowana jest również realizacja kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN) w celu doprowadzenia energii elektrycznej do sąsiednich gmin,
- ustala się rozbudowę stacji elektroenergetycznej najwyższego napięcia „Glinki" przy ul. Szosa Polska,
- ustala się utrzymanie lokalizacji istniejących stacji wysokiego napięcia, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontu,
- ustala się modernizację i rozbudowę głównych i lokalnych źródeł ciepła w kierunku wykorzystania technologii OZE oraz kogeneracji i mikrokogeneracji,
- umożliwia się dalszą rozbudowę i przebudowę sieci gazowych wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia na obszarze miasta oraz wykorzystywanie gazu w znacznie szerszym zakresie do celów grzewczych,
- dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci gazowej wysokiego i średniego ciśnienia związaną z zasilaniem w gaz dużych obiektów energetycznych,
- ustala się utrzymanie funkcji retencyjnej i ekologicznej strumieni i terenów podmokłych,
- ustala się utrzymanie, integrację ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych, ochronę zlewni i zasobów wodnych strumieni, ograniczenie zagospodarowania i zabudowy w strefach strumieni w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt roślin i grzybów,
- ustala się utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy,
- ustala się utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń,
- ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, skoncentrowanych wzdłuż

Załącznik 1 - Informacje publiczne

kameralnych ulic,

- zachowuje się i chroni wartościowe elementy krajobrazu kulturowego oraz różnorodność przestrzeni miejskich (zabytki, obszary i zespoły o wartościach zabytkowych, ich otoczenie, elementy zagospodarowania terenu, ekspozycję), poprzez ustalenia dotyczące sposobu kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach o wartościach zabytkowych, do uszczegółowienia w planach miejscowych,
- utrzymuje się na terenie miasta ochronę obszarów i obiektów o unikatowej wartości dla środowiska przyrodniczego, które są objęte różnymi formami ochrony prawnej lub są postulowane do objęcia ochroną.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia 13 planów miejscowych i ich zmian:

1. Uchwała nr LII/1379/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Wkrzańska" w Szczecinie.
2. Uchwała nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ.
3. Uchwała nr XXIV/695/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2012 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Park Leśny" w Szczecinie.
4. Uchwała nr IX/165/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 czerwca 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn - Bajeczna" w Szczecinie.
5. Uchwała nr XXXVIII/1105/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn - Bajeczna 2" w Szczecinie.
6. Uchwała nr XLI/762/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Stołczyn-Policka", zmieniona Uchwałą nr XLIV/1114/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn-Policka" w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn-Policka 2".
7. Uchwała nr XXXIV/1000/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 października 2013 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn-Policka 3" w Szczecinie.
8. Uchwała nr XXVII/776/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Policka 4" w Szczecinie.
9. Uchwała nr XLIII/1259/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Bukowo - Szosa Polska" w Szczecinie.
10. Uchwała nr XX/479/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Bukowo - Bukowska" w Szczecinie.
11. Uchwała nr XL/1157/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór" w Szczecinie.
12. Uchwała nr LV/1530/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kombatantów" w Szczecinie.
13. Uchwała nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin terenu „Bukowo – Kolonistów", zmieniona Uchwałą nr XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo - Kolonistów 2" w Szczecinie, ujednolicona obwieszczeniem

Załącznik 1 - Informacje publiczne

nr 1/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin terenu "Bukowo – Kolonistów".

Na poniższej mapie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Zielonym kolorem oznaczono tereny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kolorem żółtym oznaczono plany miejscowe w trakcie opracowywania, a kreskowaniem plany miejscowe, do których sporządzenia przystąpiono.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.

źródło: Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy dostępnej w: https://geoportal.szczecin.eu/

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Wkrzańska" w Szczecinie:

- ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się realizację dróg lokalnych i dojazdowych w bliskim sąsiedztwie użytku ekologicznego Dolina strumienia Grzęziniec,
- na rysunku planu wskazuje się granice zabytku „Park przy Wkrzańskiej", wpisanego do rejestru zabytków,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację nasadzeń drzew oraz lokalizację szpalerów drzew do ochrony wzdłuż projektowanych dróg lokalnych,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem: realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie, cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych, sieci inżynieryjnych i infrastruktury telekomunikacyjnej, wycinki drzew służącej wyeksponowaniu zabytków,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont drenażu melioracyjnego z odprowadzeniem wód do

Załącznik 1 - Informacje publiczne

kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej,

- dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu,
- zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
- nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- dla istniejącej infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę przekrojów, likwidację oraz zmianę przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Inwestycje wynikające z II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ:

- ustala się zakaz lokalizacji elektrowni jądrowych i innych reaktorów jądrowych (z wyjątkiem instalacji badawczych o maksymalnej mocy cieplnej nieprzekraczającej 1 KW), inwestycji do produkcji, wzbogacania lub przerobu paliw jądrowych oraz do magazynowania, unieszkodliwiania i przerobu odpadów radioaktywnych, zakładów przerobu azbestu lub rtęci i produktów zawierających rtęć lub azbest, nowych obiektów szkodliwych oraz rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących, które powodowałyby wzrost szkodliwości,
- część terenów znajduje się w granicach Systemu Zieleni Miejskiej,
- tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem bez żadnych ograniczeń i uwarunkowań,
- ustala się zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych,
- dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe,
- ustala się system ścieżek rowerowych,
- zaleca się realizację oczyszczalni ścieków „Stołczyn”,
- ustala się zmodernizowanie systemu ciepłowniczego,
- ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych,
- istniejące sieci inżynieryjne nadziemne powinny być stopniowo przekładane pod powierzchnię terenu,
- na części terenów wskazuje się granice strefy B ochrony dziedzictwa kulturowego.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Park Leśny" w Szczecinie:

- ustala się realizację drogi dojazdowej P.B.2044.KD.D, stanowiącej przedłużenie ul. Władysława Nehringa w kierunku południowio – wschodnim, przy terenach ROD im. Bolesława Chrobrego,
- ustala się realizację dróg dojazdowych KD.D na południe od ul. Orczykowej, stanowiących przedłużenie ul. Jerzego Szajnowicza – Iwanowa,
- ustala się realizację drogi P.B.2059.KD.G, stanowiącej przedłużenie ul. Szosa Polska w kierunku południowo – wschodnim, o przebiegu w rejonie Uroczyska Kupały,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację nasadzeń zieleni, szpalerów drzew do ochrony i zachowania, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- na rysunku planu wskazuje się granicę strefy „E" ochrony ekspozycji, strefy ochrony konserwatorskiej (w rejonie ulic: Pokoju, Nehringa, Podolskiej i Dzielnicowej) oraz strefę III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (na wschód od ul. Szosa Polska) i zabytków; ochrona terenów i obiektów według zapisów planu,
- zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
- zakazuje się na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej i stacji obsługi pojazdów, lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem: realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie, cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych, wycinki drzew służącej wyeksponowaniu zabytków, stopniowych, wieloletnich cięć krajobrazowych na stoku od strony wschodniej i południowo-wschodniej terenu P.B.2058.U,
- wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej,
- zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych i naturalnych dolin cieków,
- dopuszcza się regulację brzegów cieków w ramach naturalnego koryta oraz o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, niezbędną kanalizację cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
- przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne, zieleń urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia) obniżających uciążliwość tras komunikacyjnych do poziomu dopuszczonego w przepisach,
- tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem,
- zakazuje się pogarszania warunków gruntowo-wodnych oraz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych,
- rowy melioracyjne powinny być zachowane; w przypadku konieczności ich zabudowy: należy ułożyć ciągi drenarskie, po trasie przebiegu rowu lub w zbliżonym przebiegu, ułożenie ciągów drenarskich nie może zmienić stosunków gruntowo-wodnych,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- drenaż melioracyjny powinien być zachowany; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do cieków i rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej,
- ustala się ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnego z ustaleniami planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem,
- lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, słupy ogłoszeniowe, warunkuje się niepowodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych,
- ustala się realizację stacji transformatorowych o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu,
- dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną,
- ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn - Bajeczna" w Szczecinie:

- w obszarze planu, ustala się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 - dwa obiekty w obszarze terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.T.2031.UC/E,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnego z ustaleniami planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem,
- ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
- obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- zakazuje się zasypywania, przekształcania i zabudowy cieków naturalnych i naturalnych dolin cieków,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem: realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie, cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych, niezbędnej wycinki drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 110 kV i 220 kV, wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
- tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem,
- ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na

Załącznik 1 - Informacje publiczne

rysunku planu,

- w terenach przeznaczonych pod drogi zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących, tymczasowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 15 m^2,
- dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu,
- dopuszcza się możliwość zasilania nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z nowej lokalnej kotłowni lokalizowanej w rejonie ul. Polickiej,
- zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- w przypadku natrafienia w trakcie robót na drenaże należy podłączyć je do kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn - Bajeczna 2" w Szczecinie:

- zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,
- obowiązuje pokrycie niezabudowanej i nieutwardzonej powierzchni działki pielęgnowaną zielenią w terenach zabudowy,
- nowe stacje transformatorowe dopuszcza się realizować: jako wbudowane lub dobudowane do obiektów funkcji podstawowej lub jako wolnostojące, wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki, licząc od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych położonych w obszarze planu lub poza jego obszarem,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym: dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,
- dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych,
- dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii,
- dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

tabelaofert TRENDS

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn-Policka", z późniejszą zmianą:

- na rysunku planu wskazuje się granice Systemu Zieleni Miejskiej, granice strefy „A" ochrony historycznej struktury przestrzennej, strefy „B" ochrony zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej, strefy „E" ochrony ekspozycji, strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują zapisy ochrony zamieszczone w planie miejscowym, lokalizację budynków i obiektów historycznych,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej, nasadzeń drzew, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
- ustala się realizację nowych sieci wodociągowych, sieci gazowej rozdzielczej, kanalizacji sanitarnej, rurociągów tłocznych ścieków, kanalizacji deszczowej, rurociągów tłocznych wód deszczowych, pompowni ścieków m.in. w ciągu ul. Józefa Romana, Bronisława Sobola, Doroty oraz w projektowanych drogach klasy dojazdowej i lokalnej,
- ustala się sieci gazowe rozdzielcze i stacje transformatorowe do przebudowy,
- ustala się realizację linii elektroenergetycznych kablowych 15 kV i 100 kV, m.in. w przedłużeniu ul. Józefa Romana,
- ustala się linię elektroenergetyczną napowietrzną SN 15 kV do przebudowy o przebiegu od ul. Szosa Polska w kierunku wschodnim, równolegle do ul. Policki ej,
- ustala się realizację dróg dojazdowych, m.in. drogi dojazdowej stanowiącej przedłużenie ul. Józefa Romana do ul. Policki ej, włącznie z realizacja ul. Tadeusza Drygasa, dróg dojazdowych – ul. Kordiana, ul. Mirosława Kimnesa, stanowiących połączenie planowanej ul. Gewerta z ul. Doroty, dróg dojazdowych w terenie pomiędzy ul. Józefa Romana a ul. Gewerta, drogi dojazdowej ul. Szafirowej – przedłużenie w kierunku wschodnim, drogi dojazdowej ul. Doroty – przedłużenie w kierunku południowym,
- ustala się realizację dróg lokalnych, m.in. drogi lokalnej – ul. Bolesława Gewerta, stanowiącej połączenie ul. Policki ej z ul. Władysława Nehringa,
- ustala się realizację drogi głównej P.T.01.120.G, stanowiącej przedłużenie ul. Szosa Polska w kierunku Uroczyska Kupały,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych,
- ustala się zakaz wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni; zakaz nie obejmuje: rewaloryzacji zabudowy historycznej, realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych, cięć sanitarnych, wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
- na terenach MW, MW/U, MW.U, MW.MZ.U, MN, MN.U, MJ, MJ.U, UO, UD ustala się zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków użytkowania dla funkcji chronionych,
- dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem,
- istniejące legalnie budynki wymienione w ustaleniach szczegółowych a przeznaczone do likwidacji, mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych,
- ustala się prowadzenie nowych i modernizowanych sieci inżynieryjnych jako podziemnych,
- dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem

Załącznik 1 - Informacje publiczne

przeznaczenie terenu,

- ustala się zaopatrzenie w ciepło poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła oraz z sieci ciepłowniczej; dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp.,
- dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn-Policka 3" w Szczecinie:

- ustala się realizację drogi lokalnej, stanowiącej alternatywne połączenie ul. Polickiej z ul. Szosa Polska,
- w obszarze planu zakazuje się lokalizacji: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych, usług związanych z obsługą pojazdów, takich jak: myjnie, stacje paliw, warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze,
- dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem,
- wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej,
- ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
- zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem: cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie, niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych o charakterze stałym, inżynieryjnych urządzeń sieciowych i sieci inżynieryjnych,
- zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej dopuszczalnego poziomu,
- ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się, pod warunkiem niepogarszania stosunków gruntowo-wodnych: przebudowę, rozbudowę, remont oraz podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej i cieku,
- wiaty przystankowe, kioskowiaty lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej,
- dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu,
- dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji,
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Policka 4" w Szczecinie:

- ustala się realizację dróg wewnętrznych,
- zakazuje się lokalizacji: elektrowni wiatrowych, składów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych, parkingów dla samochodów ciężarowych, obiektów dla działalności mogącej powodować uciążliwości w otoczeniu działki (hałas, emisja zanieczyszczeń, odory, itp., obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, stacji paliw płynnych,
- część obszaru planu objęta jest Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
- w terenach P.T.3022.MN, P.T.3025.MN, P.T.3026.ZN i P.T.3027.W obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: łęgi jesionowo-olszowe, określonego na rysunku planu,
- zakazuje się makroniwelacji terenu; przekształcenia powierzchni działki ogranicza się do niezbędnego zakresu działań związanych z realizacją obiektów budowlanych,
- w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych,
- dla terenów elementarnych P.T.3011.MW,U, P.T.3012.MW,U, P.T.3013.MW,U, P.T.3014.MN i P.T.3015.MN ustala się strefę „E" ochrony ekspozycji krajobrazu,
- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Stołczyn, obejmującą tereny elementarne P.T.3011.MW,U, P.T.3012.MW,U, P.T.3013.MW,U, P.T.3014.MN i P.T.3015.MN,
- w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie inwentaryzacji poprzedzającej rozbiórkę,
- zakazuje się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych: na elewacjach frontowych od strony ulic i placów, na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że całą połać dachu będzie stanowić dachówka solarna, w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych,
- ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmującą tereny elementarne P.T.3011.MW,
- dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym: linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, drogi rowerowej, korytarza technicznego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne,
- ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem

Załącznik 1 - Informacje publiczne

terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej,

- dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji,
- ustala się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Bukowo - Szosa Polska" w Szczecinie:

- ustala się realizację dróg lokalnych P.B.4020.KD.L i P.B.4017.KD.L, stanowiących główne drogi w planie miejscowym, w rejonie ogrodów działkowych (ulice stanowiące główny ciąg komunikacyjny w obszarze Parku Technologicznego),
- ustala się realizację sieci wodociągowej, sieci gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych, sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia głównie w drogach lokalnych projektowanych,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację nasadzeń szpalerów krzewów i drzew, lokalizację chronionych siedlisk przyrodniczych,
- wskazuje się proponowaną lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych w rejonie projektowanej drogi lokalnej,
- na rysunku planu wskazuje się granice strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- w obszarze planu zakazuje się lokalizacji: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, elektrowni wiatrowych, usług związanych ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych,
- tereny Parku Technologicznego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, przeznacza się głównie na działalność: usługową i produkcyjną opartą na innowacyjnych rozwiązaniach technologicznych, badawczą, szkoleniową i promocyjną związaną z wdrażaniem innowacyjnych rozwiązań technologicznych,
- na terenach Parku Technologicznego dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem,
- ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem: realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie, cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych,
- wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki

tabelaofert TRENDS

Załącznik 1 - Informacje publiczne

budowlanej,

- zakazuje się pogarszania stosunków gruntowo – wodnych,
- zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych i naturalnych dolin cieków poza niezbędną kanalizacją cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
- nowe stacje transformatorowe realizowane na terenach usług lub zabudowy mieszkaniowej należy realizować: jako wbudowane lub dobudowane do obiektów usługowych bądź mieszkalnych lub w formie wolnostojących budynków - wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki,
- w obszarze planu zakazuje się lokalizacji budynków wyższych niż 3 kondygnacje nadziemne, liczone od najniżej położonego wejścia do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych,
- na terenie planu dopuszcza się przebiegi tras rowerowych niewyznaczonych na rysunku planu,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym: linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 20,
- ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę i kanalizację rowów melioracyjnych,
- dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp.,
- dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Bukowo - Bukowska" w Szczecinie:

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ścieżek rowerowych (m.in. w ciągu ul. Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego), ciągów pieszych, korytarza ekologicznego,
- ustala się realizację sieci wodociągowej, sieci gazowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych oraz sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia głównie w terenach dróg, m.in. w ciągu ul. Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego, projektowanej drogi klasy lokalnej o przebiegu od ul. Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego w kierunku północno – zachodnim oraz projektowanej drogi klasy lokalnej o przebiegu od ROD „Gryf" do ul. Bukowskiej,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- ustala się realizację dróg klasy lokalnej o przebiegu od ul. Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego w kierunku północno – zachodnim, drogi lokalnej o przebiegu od ROD „Gryf" do ul. Bukowskiej oraz projektowanej drogi lokalnej łączącej pozostałe drogi lokalne,
- na rysunku planu wskazuje się granice strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- część terenu znajduje się w granicy użytku ekologicznego Dolina strumienia Grzęziniec,
- w obszarze planu zakazuje się lokalizacji: elektrowni wiatrowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2, usług związanych ze składowaniem na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych, z wyjątkiem ekspozycji i sprzedaży roślin ozdobnych,
- w ramach działalności Parku Technologicznego, o ile postanowienia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się usługi towarzyszące w zakresie: działalności mającej na celu poprawę kondycji fizycznej, oświaty, z wyłączeniem szkolnictwa podstawowego, usług hotelarskich, gastronomii; handlu, obsługi pojazdów, działalności dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
- dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- część obszaru planu objęta jest Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się korytarz ekologiczny pomiędzy obszarem chronionym położonym po zachodniej stronie ulicy Bukowskiej (Wodozbiorem) a doliną cieku Skolwinka, obejmujący teren P.B.3009.ZP/WS i część terenu P.B.3008.US,U, w granicach oznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązują rygory określone w ustaleniach szczegółowych planu,
- dopuszcza się regulację brzegów wód otwartych; ewentualna regulacja powinna odbywać się w ramach naturalnego brzegu lub koryta, z użyciem materiałów naturalnych, np. drewno, kamień, faszyna,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem: realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie, cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki pojedynczych drzew, związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych, wycinki gatunków niepożądanych,
- zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania i pogarszania stosunków gruntowo-wodnych oczek wodnych i naturalnych dolin cieków poza niezbędną kanalizacją cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
- nowe stacje transformatorowe realizowane na terenach usług lub zabudowy mieszkaniowej należy realizować: jako wbudowane lub dobudowane do obiektów usługowych bądź mieszkalnych lub w formie wolnostojących budynków - wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym: linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, ciągów pieszo-rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu; dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej; nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 24,
- dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich

Załącznik 1 - Informacje publiczne

wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,

- zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie ulic i dróg oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych; należy zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody na rowach melioracyjnych,
- ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego i budowę nowego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie istniejącego drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej,
- wskazuje się gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną do zachowania,
- dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne, ogniwa fotowoltaiczne itp.,
- dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji,
- dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji,
- na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór" w Szczecinie:

- zakazuje się lokalizacji: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2, obiektów usług motoryzacyjnych takich jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i wulkanizacyjne, stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp., z zastrzeżeniem § 17 ust. 1 pkt 2 lit. p, stacji paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych, z zastrzeżeniem § 17 ust. 1 pkt 2 lit. n, elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru, wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
- obszar planu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej,
- ustala się ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody,
- obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem: cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, wycinki w ramach planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu, wycinki niepożądanych gatunków roślin, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic, niezbędnej wycinki związanej z realizacją inżynieryjnych urządzeń sieciowych, sieci inżynieryjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej oraz wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych, niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej,
- zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania i pogarszania stosunków gruntowo-wodnych zbiorników wodnych i naturalnych dolin cieków poza niezbędną kanalizacją cieków związaną z realizacją

Załącznik 1 - Informacje publiczne

dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,

- zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem: kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie dróg, ciągów pieszo-rowerowych, likwidacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
- zakazuje się konserwacji rowów melioracyjnych,
- zakazuje się makroniwelacji terenu,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnego z ustaleniami planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym: linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, rowerowych i pieszych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu; dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej; nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 20,
- dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych,
- ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii,
- dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji,
- na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kombatantów" w Szczecinie:

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ciągu pieszego,
- zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
- w terenach o przeznaczeniu MW, MNW i MNS, zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2,
- obszar planu częściowo objęty jest Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu,
- ustala się zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych,
- w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody,
- w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych,
- zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
- obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego,
- dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem,
- ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych,
- ustala się realizację parkingu w terenie 1KOP przy ul. Kolonistów,
- ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
- dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
- ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
- nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
- obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
- w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe, itp.),
- dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód,
- zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem lit. c,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu w terenach elementarnych o symbolach U, MW.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin terenu „Bukowo – Kolonistów", z późniejszą zmianą:

- na rysunku planu wskazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej, nasadzenia drzew, lokalizację ścieżek rowerowych (głównie w terenach dróg – np. w ul. Kolonistów, Ogrodniczej),
- na terenie planowanej inwestycji występuje drzewo o cechach pomnikowych,
- ustala się realizację sieci wodociągowej, sieci gazowej rozdzielczej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych sieci niskiego i średniego napięcia, głównie w terenach dróg, np. w ciągu ul. Kolonistów, ul. Dyngusowej, ul. Jasełkowej, planowanym przedłużeniu ul. Strzelców Karpackich,
- ustala się realizację dróg publicznych: drogi dojazdowej P.B.1144.KD.D, stanowiącej przedłużenie ul. Strzelców Karpackich do ul. Dojazdowej,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych,
- część terenów przeznacza się pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny,
- na terenach MW, MW/U, MW.U, MN, MN.U, UD.M, ZP ustala się zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych, autobusów,
- ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- na obszarze Ekologicznego Systemu Zieleni Miejskiej (ESZM) ustala się zakaz kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych,
- ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu oraz zakaz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni; zakaz nie obejmuje: realizacji nowych i modernizacji dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych, cięć sanitarnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynieryjnych oraz utrzymaniem pasów ochrony funkcyjnej,
- ustala się zakaz zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych (zbiorników wodnych),
- wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej,
- tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem,
- ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii); w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc,
- ustala się pas techniczny o szerokości: a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia, b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm, c) 0,5 m dla sieci cieplnej od skrajni rury po obu stronach, d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn; w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzania terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych,
- obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na podstawie wskaźników potrzeb parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych, które należy przyjmować dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy,
- w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, ustala się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym: linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, wydzieleń wewnętrznych 1,MW,U, 1.U, 1,MN,U stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu; dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu; nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 20,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości,
- dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia,
- dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m^2, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości,
- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych,
- ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej,
- zakazuje się likwidacji i kanalizacji cieków za wyjątkiem kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie ulic i dróg oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
- zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się poprzez nowe sieci cieplne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic,
- dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako

sieci kablowych, również w nowej lokalizacji,

- do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynieryjnych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych,
- na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji,
- obowiązują rozwiązania inżynieryjne energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność.

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od czerwca 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja znak: WGKIOS-II.6220.1.7.2017.DMł z dnia 14 czerwca 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: "Przyłączenie nowego osiedla mieszkaniowego planowanego w rejonie ul. Szosa Polska – ul. Policka do systemu ciepłowniczego Szczecińskiej Energetyki Cieplnej Sp. z o.o.".

- Decyzja znak: WGKIOS-II.6220.1.31.2018.DMł z dnia 21 stycznia 2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu, zjazdami i infrastrukturą techniczną".

- Decyzja znak: WOŚr-VII.6220.1.7.2020.JS z dnia 15 kwietnia 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: "Budowa zespołu budynków handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² w każdym z obiektów wraz z zagospodarowaniem terenu, zjazdem z drogi publicznej, układem dróg, dojazdów, parkingów oraz totemem i niezbędną infrastrukturą techniczną", planowanego do realizacji w Szczecinie przy ul. Policki na działkach nr: 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6 oraz nr: 25/15, 23/1, 42/1 z obrębu nr 3203.

- Decyzja znak: WOŚr-VII.6220.1.44.2020.JS z dnia 4 maja 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: ,,Rozbudowa zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu, zjazdem z drogi publicznej, układem dróg, dojazdów, parkingów oraz totemami reklamowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowany w Szczecinie przy ul. Policki", zlokalizowanego na działkach geodezyjnych nr: 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6. 25/15, 23/1, 42/1, 39/13, 39/12, 39/8, 39/7, 39/9, 39/10, 39/11 obręb 3203.

- Decyzja znak: WOŚr-VII.6220.1.9.2022.KM z dnia 6 lipca 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Świątkiewicza w Szczecinie"; dz. nr 2/6, 45/77, 31/5, 16/2 w Szczecinie, obręb 3004.

- Decyzja znak: WOŚr-VII.6220.1.39.2022.KM z dnia 2 grudnia 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: "Zespół zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przy ul. Ogrodniczej w Szczecinie (działki nr 2/3, 2/4, 2/6, 2/7, 2/10 i 2/11 obręb 3011 Szczecin)".

- Decyzja znak: WOŚr-VII.6220.1.42.2022.KM z dnia 9 lutego 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: Osiedle mieszkaniowe „WRZOSOWE WZGÓRZE": ETAP I i II (zrealizowane - etap I z decyzją na użytkowanie, etap II trakcie czynności odbiorowych), ETAP III A (projektowany bez pozwolenia na budowę), ETAP III B (zaprojektowany, z pozwoleniem na budowę), ETAP IV (faza koncepcyjna, bez pozwolenia na

budowę) przy ul. Szosa Polska, Józefa Romana, Tadeusza Drygasa w Szczecinie), działki nr 45/11, 45/12, 45/13, 45/15, 45/7, 45/27, 45/25 obręb 3004.

- Decyzja znak: WOŚr-VII.6220.1.12.2024.KM z dnia 26 czerwca 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zmieniająca decyzję znak: WOŚr-VII.6220.1.39.2022.KM z dnia 2 grudnia 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: "Zespół zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przy ul. Ogrodniczej w Szczecinie (działki nr 2/3, 2/4, 2/6, 2/7, 2/10 i 2/11 obręb 3011 Szczecin)".

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od czerwca 2022 roku wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
157/23	05.12.2023	budowa 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – każdy o jednym lokalu mieszkalnym oraz 3 budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej – każdy o dwóch lokalach mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną	ul. Ogrodnicza

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Od czerwca 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Od czerwca 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

nr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	typ inwestycji	adres
6/2022	15.12.2022	zmiana decyzji nr 3/2010 z dnia 31 marca 2010 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa dróg wraz z uzbrojeniem na osiedlu GLINKI przy ul. Szosa Polska w Szczecinie", w zakresie robót drogowych, sieci kanalizacji deszczowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej wraz z przyłączami, oświetlenia ulicy, przebudowy sieci elektroenergetycznej 0,4 i 15 kV	ul. Szosa Polska
1/2025	24.01.2025	budowa Trasy Północnej etap III - budowa nowej ulicy od ul. Łącznej do ul. Szosa Polska w Szczecinie w ramach zadania pn. "Poprawa warunków obsługi obszarów przemysłowych Gminy Miasto Szczecin poprzez wypełnienie luk w infrastrukturze drogowej dzielnicy Północ"	ul. Szosa Polska

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

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

Na dzień sporządzania niniejszego raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Bukowo-Kolonistów", przyjętego uchwałą nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bukowo - Kolonistów 2" w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Bukowo-Kolonistów", przyjęty uchwałą nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bukowo - Kolonistów 2" w Szczecinie.

- **Działki ew. nr 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17, 42/23 z obrębu 3011**
  - przeznaczenie terenu: P.B.1028.MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych, dopuszcza się usługi w zakresie: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowotna, turystyka
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki wielorodzinne: co najmniej 1 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**:
  - zakaz działań prowadzących do pogorszenia stosunków wodnych oraz zanieczyszczania i zabudowy istniejącego cieku;
  - zakaz kanalizacji istniejącego cieku;
  - nakaz zachowania drzewa o cechach pomnikowych oznaczonego na rysunku planu
  - nakaz uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów w części północnej terenu, w pasie przyległym

tabelaofert TRENDS

do cieku wodnego;

- zakaz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych w zasięgu systemu korzeniowego wartościowego drzewostanu,
- na terenach naziemnych parkingów i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa.

- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:** obsługa z ulicy dojazdowej P.B.1144.KD.D.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
  - zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.1144.KD.D, P.B.1029.WS, P.B.1028.MW,U;
  - istniejący rów melioracyjny do skanalizowania z włączeniem do projektowanej kanalizacji deszczowej w terenie P.B.1144.KD.D lub do cieku w terenie P.B.1029.WS;
  - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Bukowo-Kolonistów", przyjęty uchwałą nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bukowo - Kolonistów 2" w Szczecinie

- **P.B.1023.MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych**
  - działki ew. nr: 38/873 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346 i części dz. ew. nr: 339/2 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
- minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki wielorodzinne: co najmniej 1 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.

- **P.B.1075.MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi**
  - działki ew. nr: 35/9, 35/5 i części dz. ew. nr: 35/8, 35/6 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki wielorodzinne: co najmniej 1 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.
- **P.B.1134.MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych**
  - część dz. ew. nr: 33/29 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki wielorodzinne: co najmniej 1 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.
- **P.B.1021.U,M - zabudowa usługowa**
  - działki ew. nr: 38/85, 38/83 i część dz. ew. nr: 38/70 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale mieszkalne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- **P.B.1025.U,M - zabudowa usługowa**
  - działki ew. nr: 53/3, 353/2, 43/4, 43/1 i część dz. ew. nr: 10/15 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: lokale mieszkalne: co najmniej 1 m.p. na 1 mieszkanie, usługi, rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych, myjnie samochodowe: nie mniej niż 2 m.p. na 1 stanowisko do mycia, warsztaty samochodowe: nie mniej niż 3 m.p. na 1 stanowisko naprawcze.
- **P.B.1027.U,M/WS - usługi oraz woda powierzchniowa – zbiornik wodny**
  - działki ew. nr: 42/21, 42/13, 42/12, 44/5, 44/2, 44/3 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: lokale mieszkalne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej.
- **P.B.1030.MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych**
  - działki ew. nr: 38/79, 38/78, 38/77, 38/80, 38/81, 38/76, 524/1, 38/73, 38/74, 38/75 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki jednorodzinne: co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.
- **P.B.1020.MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych**
  - działki ew. nr: 543, 545, 546 i części dz. ew. nr: 440, 433, 434, 435, 436, 537/8, 537/7, 537/6, 537/5, 537/4, 537/3, 541, 542 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, 40 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie szeregowej
- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, 40 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie szeregowej
- minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki jednorodzinne: co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie; usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej; lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.

- **P.B.1024.MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych**
  - działki ew. nr: 353/1, 352, 351, 350, 349, 348, 347 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% w zabudowie bliźniaczej, 40% w zabudowie szeregowej
  - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej, 40% powierzchni działki budowlanej w zabudowie szeregowej
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki jednorodzinne: co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.
- **P.B.1026.MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych**
  - działki ew. nr: 538/1, 538/2, 538/3, 538/4, 538/5, 538/6, 538/7, 538/8, 538/9, 538/10, 534/6 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki jednorodzinne: co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- **P.B.1074.MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych**
  - część dz. ew. nr: 34/8 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, 50 % w zabudowie szeregowej
  - maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 9 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, 30 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie szeregowej,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki jednorodzinne: co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.
- **P.B.1133.MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych**
  - działki ew. nr: 35/1, 34/13 i część dz. ew. nr: 34/12 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, 50 % w zabudowie szeregowej
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, 30 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie szeregowej
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: budynki jednorodzinne: co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie, usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali typu fast food: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.
- **P.B.1029.WS- ciek wodny**
  - działki ew. nr: 38/90, 42/19, 42/15, 524/2, 42/10, 40/3, 42/8, 41/6, 41/8 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **P.B.1022.WS- ciek wodny**
  - działka ew. nr: 38/86 i część dz. ew. nr: 339/2 z obrębu 3011

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

- **P.B.1091.KDW - droga wewnętrzna**
  - działki ew. nr: 38/75, 524/3 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **P.B.1148.KDW - droga wewnętrzna**
  - działka ew. nr: 38/84 i część dz. ew. nr: 68/62 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **P.B.1135.KDW - droga wewnętrzna**
  - części dz. ew. nr: 35/7, 35/6, 35/8 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **P.B.1132.KDW - droga wewnętrzna**
  - część dz. ew. nr: 34/10 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

- **P.B.1144.KD.D - droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego**
  - część dz. ew. nr: 524/4 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **P.B.1146.KD.D - droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego**
  - część dz. ew. nr: 440 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **P.B.1087.KD.L - droga publiczna – ulica lokalna. Inwestycja celu publicznego**
  - działki ew. nr: 33/28, 34/3, 10/12 i części dz. ew. nr: 10/15, 35/3, 44/6 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **P.B.1102.KPS - przepompownia ścieków sanitarnych**
  - działka ew. nr: 38/82 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Stołczyn-Policka", przyjęty uchwałą nr XLI/762/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2005 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XLIV/1114/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn-Policka" w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn-Policka 2"

- **P.T.01.120.G - droga publiczna – ulica gówna (ul. Szosa Polska – droga powiatowa)**
  - działka ew. nr: 10/14 i części dz. ew. nr: 39, 38/53, 35/3 z obrębu 3011, części dz. ew. nr: 13/1, 6/5 z obrębu 3004, części dz. ew. nr: 15/1, 14/2, 1/1 z obrębu 3007
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kombatantów" w Szczecinie, przyjęty uchwałą nr LV/1530/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 grudnia 2023 r.

- **2KDL - teren drogi lokalnej (ul. Kolonistów)**
  - działka ew. nr: 38/67 i części dz. ew. nr: 47/3, 38/99, 10/15, 48/1, 33/26, 33/28, 44/6 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **3KDD - teren drogi dojazdowej**
  - części dz. ew. nr: 33/74, 48/4, 48/2 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **1KOP - teren parkingu**
  - część dz. ew. nr: 38/105 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy

Załącznik 1 - Informacje publiczne

- maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

- **2ZP i 2.1ZP - teren zieleni urządzonej**
  - części dz. ew. nr: 48/4, 47/6 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **1ZP i 1.1ZP - teren zieleni urządzonej - przeznaczenie działki nr 38/66 z obrębu 3011: stacja transformatorowa, w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP dopuszcza się obiekty usług sportu i rekreacji**
  - działki ew. nr: 38/97, 38/94, 38/91, 38/95, 42/18, 38/89, 42/22, 42/20, 44/7, 44/16, 38/66 i części dz. ew. nr: 38/104, 38/93, 38/92 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% (tylko w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP)
  - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu (tylko w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP)
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% i 50% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 mp/5 osób korzystających jednocześnie (tylko w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP).
- **3MW - fragment terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przynależny do terenu zabudowy mieszkaniowej położonej poza obszarem planu)**
  - część dz. ew. nr: 33/29 z obrębu 3011
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,7 mp/1 lokal mieszkalny

Warszawa, dn. 18.06.2025 r.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o
dział analiz
The Park Warsaw
ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3
02-255 Warszawa
trends@tabelaofert.pl

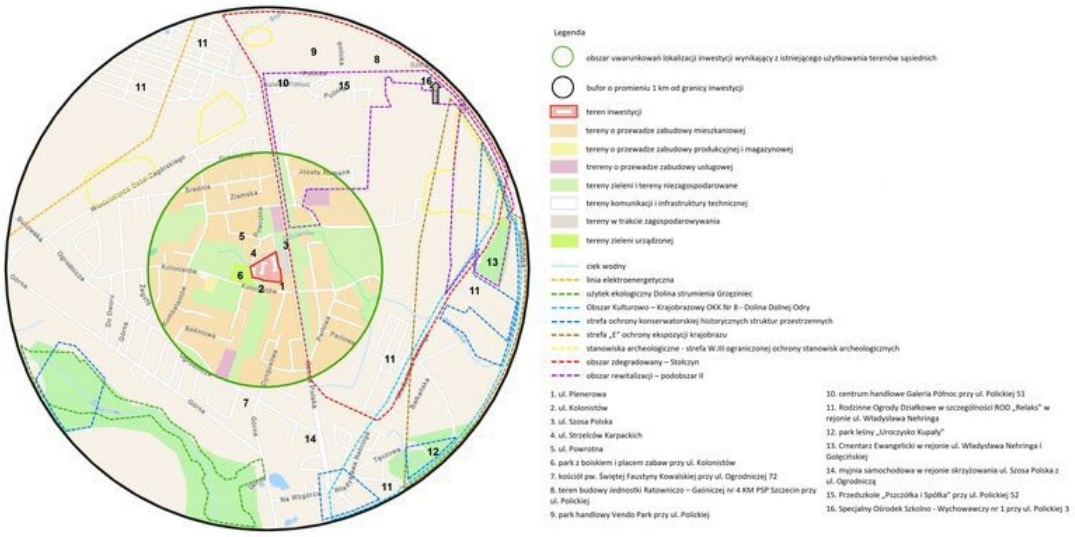
Ewa Palus
+48 508 405 282
ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454
KRS: 0000315301
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
XIV Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy: 851.000,00 PLN

Zarząd:
Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiekolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.

Załącznik 2 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu



Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

PREZYDENT MIASTA SZCZECIN
.....
(nazwa i adres organu wydającego decyzję)
WAiB-IV.6740.1.163.2024.MB
.....
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Szczecin, dnia 07.11.2024r

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
DECYZJA OSTATECZNA
z dniem 23.11.2024
(data) (podpis)
GŁÓWNY SPECJALISTA
Marta Bogusławska

DECYZJA NR 819/24

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 tj.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 tj.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę[1)] z dnia 31.07.2024 r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany [2]

udzielam pozwolenia na budowę [1)]

dla:

WSD SPV 11 Sp. z o.o.

ul. Żaryna 2b, 02-593 Warszawa

.....
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

3 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z murami oporowymi i urządzeniami budowalnymi przy ul. Strzelców Karpackich, na terenie działki nr 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17, 42/23 z obrębu 3011w Szczecinie

projektant – mgr inż. arch. Maciej Zombirt posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 41/Sz/99, wpisany na listę Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr ZP-0293.

.....
(rodzaj(e) obiektu(ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1. W trakcie realizacji inwestycji inwestor jest zobowiązany do przestrzegania przepisów wynikających z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, wynikających z art. 36 ust. 1 pkt.1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane[3)].

UZASADNIENIE

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor załączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz przedłożył trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego, sporządzone przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje uchwała Rady Miasta Nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Bukowo – Kolonistów" zmieniona uchwałą Nr XIX/602/20 z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Kolonistów 2" w Szczecinie.

Na podstawie art. 35 ustawy – Prawo budowlane, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdził zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, kompletność projektu zagospodarowani terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego.

Zatwierdzenie projektu nie zwalnia projektanta z przewidzianej w ustawie - Prawo budowlane, odpowiedzialności za rozwiązania przyjęte w tym projekcie.

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Joanna Diug
KIEROWNIK REFERATU
w Wydziale Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. WSD SPV 11 sp. z o.o., ul. Żaryna 2b, 02-593 Warszawa – do rąk pełnomocnika Pani Agnieszki Sroczyńskiej - Zombirt, STUDIO CITY architekci sp. z o.o., ul. Wincentego Pola 1/2, 71-342 Szczecin.
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin.
3. BPPM, ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin.
4. WAiB a/a.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).[4)]

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).[5)]

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem dołączając na piśmie:
   1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art.12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane,
   2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane,
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest zaliczony do kategorii: V, IX – XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nadstawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVII – XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. –Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

.....

1) Należy wpisać „budowę" lub „rozbiórkę".
2) Należy wpisać „budowlany" lub „rozbiórki"
3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.
5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Załącznik 4 - Plan zagospodarowania terenu

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

KANCELARIA NOTARIALNA
Notariusz Dorota Peszko
70-200 Szczecin,
ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego numer 9/U1
tel. 91 488-22-93
NIP 852-129-61-31, Regon 812008119
e-mail: dorota.peszko@izbanotarialna.szczecin.pl

Repertorium A nr /2026

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia ……..dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (…….2026r.) przede mną notariuszem Dorotą Peszko w siedzibie mojej Kancelarii w Szczecinie przy Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego numer 9/U1, stawili się: ----------

1. Pani … której tożsamość ustaliłam na podstawie dowodu osobistego numer …, ważnego do dnia … roku, wydanego przez Prezydenta Miasta Szczecina, która oświadczyła, że zamieszkuje w Szczecinie, adres do doręczeń: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 70-100 Szczecin, ulica Powstańców Śląskich numer 5/7, co stawająca potwierdza i podaje numer pesel …1, która oświadczyła, że działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, 02-593 Warszawa, ulica Stanisława Żaryna numer 2 B, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0001104331, zgodnie z przedłożonym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 685 z późn. zm.) ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości dnia 2025 roku z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, oświadczając przy tym, że jest on nadal aktualny, posiadającej numer NIP 5214069345 oraz REGON 528599732, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej w formie aktu notarialnego sporządzonego przed**.....** , notariuszem w Warszawie, w dniu …….roku, Rep. A numer....., oświadczając przy tym, że pełnomocnictwo to nie zostało odwołane, zmienione, ani w żaden inny sposób nie wygasło.----------

Przedstawiciel Spółki zapewnia, że nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające jego prawidłowe umocowanie do reprezentacji Spółki, a stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległ zmianie, a Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, bądź upadłości.----------

2. Pani ……., córka… **.....**, której tożsamość ustaliłam na podstawie dowodu osobistego numer……., ważnego do dnia ……..roku wydanego przez……., która oświadczyła, że zamieszkuje….., przy ulicy …….numer ……. i podaje numer pesel……..----------

Stawająca Ad. 2 oświadcza, że nie dokonała, jak i również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 z późn. zm.).----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

Stawające zostały pouczone o informacjach wskazanych w art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych).----------

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy nazwiskach, w których ujawnione dane zgodnie z oświadczeniami stawających nie uległy zmianie, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane również zgodnie z oświadczeniami Stawających. ----------

U M O W A D E W E L O P E R S K A

§ 1. 1. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła okazując przy tym odpis z księgi wieczystej **Kw numer SZ1S/00181738/6** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych sporządzony w dniu ……2025 roku, oświadczyła że:----------

- reprezentowana przez nią Spółka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek gruntu numer: 41/3 (id.dz. 326201-1.3011.41/3) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie, przy ulicy Szosa Polska, oznaczonej jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, działki gruntu numer 41/9 (id.dz. 326201_1.3011.41/9) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie, oznaczonej jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, działki gruntu numer 42/9 (id.dz. 326201_1.3011.42/9) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie, oznaczonej jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, działki gruntu numer 41/7 (id.dz. 326201_1.3011.41/7) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie, oznaczonej jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, działki gruntu numer 42/11 (id.dz. 326201_1.3011.42/11) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie, oznaczonej jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, działki gruntu numer 42/14 (id.dz. 326201_1.3011.42/14) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie, przy ulicy Strzelców Karpackich, oznaczonej jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, działki gruntu numer 42/17 (id.dz. 326201_1.3011.42/17) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie oznaczonej jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, działki gruntu numer 38/88 (id.dz. 326201_1.3011.38/88) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie, oznaczonej jako Lz grunty zadrzewione i zakrzewione, działki gruntu numer 42/23 (id.dz. 326201_1.3011.42/23) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie, oznaczonej jako Lz grunty zadrzewione i zakrzewione, działki gruntu numer 38/37 (id.dz. 326201_1.3011.38/37) obręb ewidencyjny 3011 Nad Odrą 11, położonej w Szczecinie, przy ulicy Strzelców Karpackich, oznaczonej jako Bp zurbanizowane tereny niezabudowane, o łącznym obszarze 1,1110 ha (jeden hektar jeden tysiąc sto dziesięć metrów kwadratowych), objętej wyżej opisaną księgą wieczystą, ----------

- w dziale I Sp wyżej opisanej księgi wieczystej ujawnione jest - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej Sz1S/00208500/5 o treści: „na czas nieoznaczony, za

jednorazowym wynagrodzeniem, służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu bez prawa parkowania, o określonym zakresie wykonywania służebności tj. pasem oznaczonym zakreskowanym polem na mapie do celów prawnych, stanowiącej załącznik graficzny do umowy i stanowiącym łącznie powierzchnię - 826 m2 (osiemset dwadzieścia sześć metrów kwadratowych). koszty urządzenia i utrzymania drogi służebnej w należytym stanie, obciążają uprawnionych do korzystania ze służebności, bez prawa do odszkodowania oraz możliwości dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów a także uprawniony do służebności, nie będzie wnosił roszczeń, w przypadku utrudnień wynikających z prac związanych z budową i obsługą urządzeń infrastruktury technicznej oraz awarii urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się na terenie, przez który przebiega droga służebna i prac koniecznych dla usunięcia tych awarii, przy czym właściciel nieruchomości władnącej gmina miasto Szczecin zobowiązany będzie prace wykonać i usuną awarie bez zbędnego opóźnienia, w możliwie najkrótszym czasie i możliwie najmniejszymi utrudnieniami wynikającymi z dostępnych technologii i wiedzy",--

- w dziale III wyżej opisanej księgi wieczystej widnieją wzmianki o wpis roszczenia o wybudowanie budynku w zabudowie mieszkalnej, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu, na rzecz osób trzecich, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,----------

- w dziale IV wyżej opisanej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 43.050.000,- zł (czterdzieści trzy miliony pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem kapitału kredytu, roszczenia o odsetki, przyznanych kosztów postepowania, jak również innych roszczeń o świadczenia oboczne, wpisana tytułem umowy kredytu numer U00038550302741 z dnia 24 lipca 2025 roku i numer U0003855031469 z dnia 24 lipca 2025 roku, na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ----------

- reprezentowana przez nią spółka nieruchomość wyżej opisaną nabyła na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2024 roku oraz umowy przeniesienia z dnia 04 czerwca 2024 roku.----------

2. Ponadto **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że----------

a) działka nr **41/9** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 4 m2 (cztery metry kwadratowe), położona w Szczecinie, określona jest symbolem: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy", ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011 Nad Odrą 11) przez działkę nr 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11 i nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej,----------

b) działka nr **41/7** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 399 m2 (trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), położona w Szczecinie, określona jest symbolem: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11) przez działkę nr 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11, nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej,----------

c) działka nr **41/3** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 1.392 m2 (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), położona w Szczecinie, określona jest symbolem: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy", ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11) przez działkę nr 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11, nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej,----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

d) działka nr **42/9** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 388 m2 (trzysta osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), położona w Szczecinie, określona jest symbolem: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy" ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11) przez działkę nr 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11, nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej,----------

e) działka nr **42/11** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 8.114 m2 (osiem tysięcy sto czternaście metrów kwadratowych), położona w Szczecinie, określona jest symbolami: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy" i „W"- „Rowy", ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11) przez działkę 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11, nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej,----------

f) działka nr **42/14** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 636 m2 (sześćset trzydzieści sześć metrów kwadratowych), położona w Szczecinie, określona jest symbolem: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy", ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11) przez działkę nr 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11, nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej,----------

g) działka nr **42/17** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 101 m2 (sto jeden metrów kwadratowych), położona w Szczecinie, określona jest symbolem: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy", ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11) przez działkę nr 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11, nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej,----------

h) działka nr **38/88** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 43 m2 (czterdzieści trzy metry kwadratowe), położona w Szczecinie, określona jest symbolem: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy" ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11) przez działkę nr 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11, nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej,----------

i) działka nr **38/37** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 12 m2 (dwanaście metrów kwadratowych), położona w Szczecinie, określona jest symbolem: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy" ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11) przez działkę nr 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11, nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej,----------

j) działka nr **42/23** z obrębu ewidencyjnego 326201_1.3011, Nad Odrą 11, o powierzchni 21 m2 (dwadzieścia jeden metrów kwadratowych), położona w Szczecinie, określona jest symbolem: „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy", ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Szosa Polska (dz. nr: 38/53 i 39 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11) przez działkę nr 524/4 z obrębu ewidencyjnego 3011, Nad Odrą 11, nie przebiegają przez nią urządzenia infrastruktury technicznej.----------

3. Ponadto **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że przedmiotowa nieruchomość:----------

- nie znajduje się w obszarach: specjalnej strefy ekonomicznej,----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

- nie jest położona w obszarze zdegradowany w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, nie jest położona w obszarze rewitalizacji w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położnych, nie ustanowiono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie podjęto uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji, zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji okazując przy tym zaświadczenie z dnia 11 kwietnia 2025 roku znak BR-S.6727.177.2025.JM,----------
- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla niej decyzja z zakresu gospodarki leśnej okazując przy tym zaświadczenie Nr WOŚr 177/25 z dnia 11 kwietnia 2025 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina, ----------
- zgodnie z uchwałą Nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Bukowo – Kolonistów" przedmiotowa Nieruchomość, znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Bukowo – Kolonistów" (Uchwała nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006r.) i zmianą do tego planu przestrzennego „Bukowo – Kolonistów 2" w Szczecinie (Uchwała nr XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r.), okazując przy tym wypis i wyrys z obowiązującego na ww obszarze Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Bukowo – Kolonistów" (Uchwała nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006r.),----------
- granice przedmiotowej nieruchomości nie są przedmiotem sporu,----------
- przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się ani grożącego postępowania cywilnego, administracyjnego, karnego, skarbowego, ----------
- nieruchomość wyżej opisana posiada dostęp do drogi publicznej – ulica Szosa Polska przez ul. Strzelców Karpackich (działkę 154/4), w zakresie którym ustanowiono służebność przechodu i przejazdu, ----------
- Spółka nie zalega z zapłatą zobowiązań podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia wyżej opisanego prawa własności gruntu hipoteką przymusową, stosownie do art. 34 ustawy – Ordynacja podatkowa z dnia 29 września 1997 roku.----------
- przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, wolna jest od innych długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem toczącego się ani grożącego postępowania egzekucyjnego, zabezpieczającego lub wywłaszczeniowego, nie jest przedmiotem ograniczeń w rozporządzaniu w związku z orzeczeniem sądu lub na innej podstawie; nie jest przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej.----------

§ 2. 1. **...** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zapewniła, że przysługujące reprezentowanej przez nią Spółce prawo własności nieruchomości wyżej opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy jest wolne od wszelkich długów i innych obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie ma ograniczeń w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, ani zabezpieczającego, oraz że wszelkie opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, zostały uregulowane i z tego tytułu nie istnieją żadne

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

zaległości, Spółka nie zalega z zapłatą podatków ani innych świadczeń publicznoprawnych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia nieruchomości, szczegółowo opisanej w paragrafie 1, nie zachodzą też inne okoliczności, które uzasadniałyby wpis hipoteki przymusowej, Spółka nie jest dłużnikiem żadnej osoby trzeciej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, ani też nie toczy się wobec niej żadne postępowanie mogące mieć wpływ na skutki wynikające z zawarcia niniejszej umowy.----------

2. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zapewnia dalej, że: ----------

a) przysługujące reprezentowanej przez nią Spółce prawo własności nieruchomości wyżej opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy ma zapewniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dostęp do drogi publicznej, ----------

b) przysługujące reprezentowanej przez nią Spółce prawo własności nieruchomości wyżej opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy jest wolne od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich, nie toczą się wobec niego żadne postępowania egzekucyjne ani wywłaszczeniowe, ----------

c) wszelkie opłaty związane z utrzymaniem Nieruchomości, zostały uregulowane i z tego tytułu nie istnieją żadne zaległości, ----------

d) Spółka nie zalega z zapłatą podatków ani innych świadczeń publicznoprawnych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia Nieruchomości hipoteką przymusową,----------

e) do zawarcia niniejszej umowy wymagana jest zgoda Wspólników Spółki, która została wyrażona w uchwale powziętej w dniu 24 czerwca 2025 r., ----------

f) zakres działalności gospodarczej Spółki obejmuje między innymi budownictwo i zarządzanie nieruchomościami, a w związku z wymienioną działalnością Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług na podstawie ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku i nie korzysta ze zwolnienia z tego podatku. ----------

§ 3. 1. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:----------

przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest, przez reprezentowaną przez nią Spółkę, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00181738/6 składającej się z działek gruntu numer: 41/3, położonej w Szczecinie, przy ulicy Szosa Polska, o powierzchni 0,1392 ha (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), numer 41/9, położonej w Szczecinie, o powierzchni 0,0004 ha (cztery metry kwadratowe), numer 42/9, położonej w Szczecinie, o powierzchni 0,0388 ha (trzysta osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), numer 41/7, położonej w Szczecinie, o powierzchni 0,0399

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

ha (trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), numer 42/11, położonej w Szczecinie, o powierzchni 0,8114 ha (osiem tysięcy sto czternaście metrów kwadratowych), numer 42/14, położonej w Szczecinie, przy ulicy Strzelców Karpackich, o powierzchni 0,0636 ha (sześćset trzydzieści sześć metrów kwadratowych), numer 42/17, położnej w Szczecinie, o powierzchni 0,0101 ha (sto jeden metrów kwadratowych), numer 38/88, położonej w Szczecinie, o powierzchni 0,0043 ha (czterdzieści trzy metry kwadratowe), numer 42/23, położonej w Szczecinie, o powierzchni 0,0021 ha (dwadzieścia jeden metrów kwadratowych), numer 38/37, położonej w Szczecinie, przy ulicy Strzelców Karpackich, o powierzchni 0,0012 ha (dwanaście metrów kwadratowych), o łącznym obszarze 1,1110 ha (jedenaście tysięcy sto dziesięć metrów kwadratowych),----------

2. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:----------

- reprezentowana przez nią Spółka uzyskała decyzję numer 819/24, WAiB-III.6740.1.163.2024.MB z dnia 07 listopada 2024 roku, która stała się ostateczna dnia 23 listopada 2024 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wydaną na rzecz WSD SPV 11 Sp. z o.o. w Warszawie przez Prezydenta Miasta Szczecina, obejmującą budowę trzech budynków wielorodzinnych wraz z murami oporowymi i urządzeniami budowlanymi, przy ulicy Strzelców Karpackich na terenie działki nr 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23 z obrębu 3011 w Szczecinie, ----------

- przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest zgodnie z ostateczną decyzją numer 819/24, WAiB-III.6740.1.163.2024.MB, z dnia 07 listopada 2024 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę wydanej na rzecz WSD SPV 11 Sp. z o.o. w Warszawie, na działkach w niej wymienionych. ----------

3. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:----------

reprezentowana przez nią Spółka zamierza wybudować na nieruchomości objętej księga wieczystą Kw numer SZ1S/00181738/6 składającej się z: działki gruntu numer: **41/3**, położonej w Szczecinie, przy ulicy Szosa Polska, działki gruntu **41/9**, położonej w Szczecinie, działki gruntu numer **42/9**, położonej w Szczecinie, działki gruntu numer **41/7**, położonej w Szczecinie, działki gruntu numer **42/11**, położonej w Szczecinie, działki gruntu numer **42/14**, położonej w Szczecinie, przy ulicy Strzelców Karpackich, działki gruntu numer **42/17**, położnej w Szczecinie, działki gruntu numer **38/88**, położonej w Szczecinie, działki gruntu numer **42/23**, położonej w Szczecinie, działki gruntu numer **38/37**, położonej w Szczecinie, przy ulicy Strzelców Karpackich, o łącznym obszarze 1,1110 ha (jedenaście tysięcy sto dziesięć metrów kwadratowych), 3 (trzy) budynki mieszkalne wielorodzinnych wraz z murami oporowymi i urządzeniami budowlanymi o adresie tymczasowym dla przedmiotowej nieruchomości jako: Szczecin Strzelców Karpackich numer ……----------

- zgodnie z decyzją numer 819/24, WAiB-III.6740.1.163.2024.MB, z dnia 07 listopada 2024 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wydaną na rzecz WSD SPV 11 Sp. z o.o. w Warszawie, przez Prezydenta Miasta Szczecina, obejmującą budowę 3 (trzech) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z murami oporowymi i urządzeniami budowlanymi, położonymi przy ulicy Strzelców Karpackich (adres tymczasowy) zlokalizowanych

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

na nieruchomości składającej się działek gruntu nr 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23 z obrębu 3011 w Szczecinie, i tak: ----------

- budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony symbolem projektowym "A", który będzie znajdował się w Szczecinie, przy ulicy Strzelców Karpackich numer 11 (adres tymczasowy) o trzech kondygnacjach naziemnych, w którym znajdować się będą lokale stanowiące odrębną nieruchomości tj. 24 (dwadzieścia cztery) lokale mieszkalne, ----------

- budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony symbolem projektowym "B", który będzie znajdował się w Szczecinie, przy ulicy Strzelców Karpackich numer 9, 9A (adres tymczasowy) o trzech kondygnacjach naziemnych, w którym znajdować się będą lokale stanowiące odrębną nieruchomości tj. 44 (czterdzieści cztery) lokale mieszkalne, ----------

- budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony symbolem projektowym "C", który będzie znajdował się w Szczecinie, przy ulicy Strzelców Karpackich numer 7, 7A (adres tymczasowy) o trzech kondygnacjach naziemnych, w którym znajdować się będą lokale stanowiące odrębną nieruchomości tj. 50 (pięćdziesiąt) lokali mieszkalnych, ----------

Spółka pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany - przeprojektowania w budynkach części powierzchni wchodzących w skład nieruchomości wspólnej w taki sposób aby powierzchnie te utworzyły odrębne/samodzielne lokale lub powierzchnie te zostały włączone do już istniejących lokali, przy czym zmiany te nie będą dotyczyły przedmiotu niniejszej umowy. ----------

4. Ogólna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynkach zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali („Ustawa o własności lokali"), stanowić będzie podstawę do wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej, ----------

5 .....działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:----------

- w dniu 24 lipca 2025 roku reprezentowana przez nią Spółka pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zawarła z bankiem Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Umowę kredytu nr U0003855030241 o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz umowę kredytową numer U0003855031469 o kredyt na Vat odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 24 lipca 2025 roku, a roszczenia banku będą zabezpieczone w postaci ustanowienia hipoteki na nieruchomości wyżej opisanej, ----------

- zgodnie z zaświadczeniem warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/usługowego/użytkowego/domu jednorodzinnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna) z dnia 29 lipca 2025 roku wydanym przez bank Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, który to bank zobowiązał się na bezobciążeniowe wyodrębnianie do nowozałożonych ksiąg wieczystych lokali mieszkalnych/użytkowych/usługowych/domów jednorodzinnych pod warunkiem zapłaty pełnej ceny zakupu przez nabywcę, wynikającej z umowy deweloperskiej (umowy sprzedaży) lub innej umowy zawartej z nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na indywidualny rachunek do wpłat Nabywcy, wskazany również w Umowie Deweloperskiej (umowę Sprzedaży) lub innej umowie zawartej z nabywcami Przedsięwzięcia

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

Deweloperskiego – nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera o numerze 76 2490 0005 0000 4600 0029 7236 w PLN w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej lub na rachunek numer 82 2490 0005 0000 4650 2148 3698 w PLN w pozostałych przypadkach,----------

- reprezentowana przez nią Spółka oświadcza, że przedsięwzięcie deweloperskie jest finansowane częściowo ze środków własnych Spółki, a częściowo z kredytu bankowego i Spółka zastrzega sobie prawo obciążenia do dnia przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny lub niemieszkalny na nabywcę, hipoteką w celu zabezpieczenia wierzytelności banku, zobowiązując się jednocześnie w imieniu reprezentowanej przez nią Spółki do tego, że po wpłacie 100% całej ceny sprzedaży przez nabywcę, za przedmiot umowy, najpóźniej w chwili podpisywania umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego będącego przedmiotem niniejszej umowy – lokal będzie wolny od obciążeń hipotecznych i roszczeń osób trzecich, co oznacza w szczególności, iż w przypadku gdyby takie obciążenie powstało bank - wierzyciel wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie przedmiotu umowy/lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego do odrębnej księgi wieczystej. ----------

- reprezentowana przez nią Spółka oświadcza, że przedsięwzięcie deweloperskie jest na chwilę obecną finansowane ze środków własnych Spółki, a w jego trakcie będzie też częściowo finansowane z kredytu bankowego i Spółka zastrzega sobie prawo obciążenia do dnia przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny lub niemieszkalny na nabywcę, hipoteką w celu zabezpieczenia wierzytelności banku, zobowiązując się jednocześnie w imieniu reprezentowanej przez nią Spółki do tego, że po wpłacie 100% całej ceny sprzedaży przez nabywcę, za przedmiot umowy, najpóźniej w chwili podpisywania umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego będącego przedmiotem niniejszej umowy – lokal będzie wolny od obciążeń hipotecznych i roszczeń osób trzecich, co oznacza w szczególności, iż w przypadku gdyby takie obciążenie powstało bank - wierzyciel wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie przedmiotu umowy/lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego do odrębnej księgi wieczystej.----------

6. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że na zbywanie w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego jest wymagana zgoda Wspólników, a nie jest wymagana zgoda innych organów spółki.----------

7. Nieruchomość wspólną stanowić będzie prawo własności nieruchomości składającej się z działki gruntu numer 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23 oraz wszelkie części posadowionych na nich budynków, oznaczonych symbolem projektowym „A", „B" i „C" i innych urządzeń, jakie nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i nie będą wchodzić w skład lokali,----------

- powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynkach oznaczonych symbolem projektowym „A", „B" i „C" i zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 roku poz. 1048) („Ustawa o własności lokali"), stanowić będzie podstawę do wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej, ----------

- dojazd do drogi publicznej dla budynków mieszkalnych jak i wszystkich lokali jakie w nim powstaną jest zapewniony poprzez ulicę Szosa Polska przez ul. Strzelców Karpackich (działkę 154/4), w zakresie którym ustanowiono służebność przechodu i przejazdu ----------

8. **……..** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że reprezentowana przez nią Spółka:----------

- prace budowlane na nieruchomości opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa powyżej, rozpoczęto w dniu 26 czerwca 2025 roku, a planowany termin zakończenia prac budowlanych został określony na dzień 31 marca 2027 roku, w związku z powyższym do przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego stosuje się przepisy ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695). ----------

9. ……**…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że reprezentowana przez nią Spółka:----------

- sporządziła w dniu …….. roku prospekt informacyjny wraz z załącznikami dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa powyżej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 695), który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami został udostępniony stronie nabywającej, zgodnie z wymogami wyżej powołanej ustawy, co strona nabywająca potwierdza, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy

- przed dniem zawarcia niniejszej umowy Deweloper przekazał Nabywcy Prospekt Informacyjny (wraz z załącznikami), a złożone w treści niniejszej umowy oświadczenia Dewelopera są zgodne z jego treścią, -----

- przed dniem zawarcia niniejszej umowy Deweloper przekazał Nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego w zakresie wynikającym z Prospektu Informacyjnego, które to informacje do chwili obecnej nie uległy zmianie,----------

- przed zawarciem niniejszej Umowy Deweloper zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu jego przedsiębiorstwa z dokumentami wymienionymi w treści art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ----------

10. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że reprezentowana przez nią Spółka:----------

- w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 4 ustawy z 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 695), w dniu 24 lipca 2025 roku zawarła z bankiem Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bankiem Prowadzącym Rachunek") umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ("Umową Rachunku Powierniczego"), z której wynika między innymi, że koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego obciążają zbywającą Spółkę (Dewelopera),----------

- Deweloper będzie finansował budowę Budynków na przedmiotowej Nieruchomości w części ze środków własnych, w części ze środków zwolnionych z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych oraz w części z kredytu bankowego o ile umowa kredytowa zostanie zawarta,----------

- w celu realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1 powyżej, Deweloper uprawniony jest do ustanowienia

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

na Nieruchomości nieodpłatnych i nieograniczonych w czasie służebności, przeprowadzenia wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania z urządzeń infrastruktury inwestycji dla właścicieli, użytkowników wieczystych lub posiadaczy nieruchomości sąsiednich, jak również odpowiednich służebności lub praw użytkowania na rzecz dostawców mediów, które to prawa umożliwią położenie niezbędnych sieci doprowadzających media oraz wstęp przedstawicieli dostawców mediów na nieruchomość w celu ich remontu, konserwacji i eksploatacji, na co Nabywca wyraża zgodę. ----------

11. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że poinformowała stronę nabywającą, że ma prawo zapoznania się ze szczegółowymi informacjami dotyczącymi sytuacji prawno - finansowej zbywającej Spółki, przedsięwzięcia deweloperskiego oraz oferowanych lokali, a także umożliwiła stronie nabywającej zapoznanie się z dokumentami Spółki wymienionymi w niniejszej umowie tj.:----------

- aktualnym stanem księgi wieczystej wymienionej w treści niniejszej umowy,----------
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Spółki,----------
- kopią pozwolenia na budowę, ----------
- sprawozdaniem finansowym – zgodnie z art. 26 z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695),----------
- projektem architektoniczno - budowlanym, ----------
- rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu, stanowiącego załącznik do prospektu informacyjnego, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy oraz----------
- innymi dokumentami stanowiącymi załącznik do prospektu informacyjnego, a ----------

strona nabywająca potwierdza, że była informowana o wyżej wymienionych prawach i dokumentach oraz strona nabywająca oświadcza, że zapoznała się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszej umowy, projektem architektoniczno-budowlanym zatwierdzonym Decyzją o Pozwoleniu na Budowę, w tym w szczególności położeniem Budynków oraz usytuowaniem Lokalu i jego funkcjonalnością.----------

12. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego mają zastosowanie przepisy rozdziału 8 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695) dotyczącego Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego środki przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy o której mowa w ustawie. ----------

13. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem", stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

oraz: 1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo 2) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4.----------

§ 4. 1. Przedstawiciel zbywającej Spółki (dewelopera) oświadcza, że dla przedsięwzięcia deweloperskiego objętego niniejszą umową deweloperską Deweloper zawarł umowę numer MRP/034/07/2025 z dnia 24 lipca 2025 roku, o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z bankiem Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, a zasady prowadzenia tego rachunku, wpłat i wypłat określa szczegółowo ustawa z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695). ----------

Jednocześnie zbywająca Spółka wskazuje następujący indywidualny numer rachunku bankowego do wpłat nabywcy, na który nabywca ma dokonywać wpłat, w związku z realizacją niniejszej umowy - „Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy" **PL…….** ----------

2. Jak wynika z wyżej określonej ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.----------

3. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. ----------

4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. ----------

5. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. ----------

6. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. ----------

7. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa powyżej.----------

8. Bank będzie wypłacać Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.----------

9. Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na rzecz Dewelopera na podstawie wpisów kierownika budowy w dzienniku budowy.----------

10. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów. ----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

11. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.----------

12. Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.-

13. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.----------

14. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.----------

15. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. ----------

16. W czasie obowiązywania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w terminie w którym deweloper zobowiązany jest do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego 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.----------

17. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695) dotyczącego Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera powyższego obowiązku.----------

18. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2025 r. poz. 643) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. ----------

19. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek na który mają być przekazane środki

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695). ----------

20. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek, a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. ----------

21. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.----------

22. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.----------

23. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.----------

24. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez nabywcę z powodu nie uzyskania przez niego pożyczki/kredytu bankowego na sfinansowanie nabycia przedmiotu umowy – zbywająca Spółka ma prawo zatrzymać część wpłaconej kwoty przez nabywcę na poczet ceny sprzedaży za przedmiot umowy w kwocie odpowiadającej kwocie poniesionych (udokumentowanych) kosztów zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej oraz poniesionych kosztów składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, a pozostała część wpłaconej kwoty w kwocie nominalnej bez odsetek zostanie zwrócona na rzecz nabywcy przez zbywającą Spółkę w terminie 30 dni od dnia doręczenia deweloperowi oświadczenia odstąpienia o odstąpieniu.----------

§ 5. 1. Przedstawiciel zbywającej Spółki (dewelopera) oświadcza, że w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 7 Ustawy Deweloperskiej dnia 24 lipca 2025 roku Deweloper zawarł z Alior Bank S.A. („Bank Prowadzący Rachunek") umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr MRP/034/07/2025 („Umowa Rachunku"), z której wynika, że: ----------

a) rozliczanie wpłat i wypłat w ramach utworzonego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przeprowadza się w ramach utworzonego dla Nabywcy Rachunku Indywidualnego, a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; szczegółowy opis zasad prowadzenia rachunku powierniczego określony został w Umowie Rachunku,----------

b) Bank wypłaci Deweloperowi środki z rachunku powierniczego po wcześniejszej rejestracji umowy deweloperskiej w Banku oraz w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz odprowadzeniu na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składek od wpłat na Rachunek Indywidualny, nie wcześniej niż po 30 dniach kalendarzowych od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i po akceptacji raportu Project Managera (składanego przed każdą wypłatą środków z rachunku do czasu złożenia i akceptacji przez Bank raportu końcowego), ----------

c) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie, Bank wypłaci Deweloperowi środki pieniężne po potwierdzeniu przez Bank zakończenia ostatniego etapu realizacji Przedsięwzięcia oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dokumentującego Umowę Przeniesienia Lokalu, wraz z załącznikami, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, ----------

d) Bank po spełnieniu wszystkich wymaganych Umową Rachunku warunków może w pierwszej kolejności, bez odrębnej dyspozycji Dewelopera, przekazać środki znajdujące się na rachunku, na rachunek służący spłacie kredytu zaciągniętego w Banku na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Spłata związana ze spłatą kredytu na finansowanie i realizację Przedsięwzięcia następować będzie na rachunek zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej, ----------

e) na żądanie Nabywcy Deweloper doręczy Nabywcy treść Umowy Rachunku lub ewentualnego regulaminu, który odnosi się do tej umowy, ----------

f) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. ----------

2. Przy niniejszym akcie notarialnym okazano odpis powołanej powyżej Umowy Rachunku. ----------

3. Deweloper oświadcza, że dla nabywanego lokalu został utworzony indywidualny rachunek - do dokonywania wpłat wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej - o numerze: **PL** ……. („Indywidualny Rachunek Nabywcy"), będący rachunkiem indywidualnym, o którym mowa powyżej. ----------

4. Deweloper oświadcza, że obowiązany jest dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz"), na zasadach określonych w art. 49 Ustawy Deweloperskiej, tj.: ----------

a) podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy zgodnie z harmonogramem płatności, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej - wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera,----------

b) wysokość składki stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% i wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę lub Dewelopera, o której mowa w lit. a) powyżej, ----------

c) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w lit. a) powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.----------

5. Nabywca upoważnia Bank do zwrotu wszystkich ewentualnych nadpłat na Rachunku Indywidualnym nr **PL .....**pozostałych po zawarciu umowy przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego na rachunek podstawowy Posiadacza Rachunku (Dewelopera) o numerze…….... Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że wszelkie roszczenia z tytułu kwot nadpłaconych będą rozwiązywane pomiędzy nim a Deweloperem. ----------

6. Deweloper zobowiązuje się do przekazania wszystkich środków dostępnych na ww. Indywidualnym Rachunku Nabywcy, a wpłaconych powyżej Ceny nabycia Lokalu wskazanej w Umowie Przeniesienia Lokalu (nadwyżki) bezpośrednio do Nabywcy na wskazany przez niego rachunek.----------

§ 6. Notariusz poinformowała strony o treści przepisów dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zawartych w artykułach od 5 do 11 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 341), po czym strona nabywająca oświadczyła, że zarówno stan prawny i techniczny nieruchomości, szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, jak i wszystkie wpisy i wzmianki o wnioskach, ujawnione w wyżej powołanej księdze wieczystej na dzień dzisiejszy jest jej znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń. ----------

§ 7. Do niniejszej umowy strony okazały i przedłożyły następujące dokumenty:----------

a) ostateczna decyzja numer 819/2024, WAiB-IV.6740.1.163.2024.MB, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę (opisanej poniżej), wydana na rzecz WSD SPV 11 Sp. z o.o. w Warszawie w dniu 07 listopada 2024 roku, wydana przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

b) wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczący działki gruntu numer 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23 sporządzone w dniu 04 kwietnia 2025 roku, przez Prezydenta Miasta Szczecina w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

c) uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 24 czerwca 2025 roku, wyrażającą zgodę na ustanawianie odrębnej własności lokali oraz miejscami postojowymi na warunkach według uznania Zarządu Spółki,----------

d) umowa Spółki z dnia 24 kwietnia 2024 roku, ----------

e) kopia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartej w dniu 24 lipca 2025 roku z bankiem Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, ----------

f) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Szczecinie, w rejonie ulicy Strzelców Karpackich, działki nr 41/3, 41/9, 42/9, 41/7, 42/11, 42/14, 42/17, 42/23, 38/88 i 38/77 obręb 3011, z którego wynika, że zgodnie z Uchwałą Nr LIX/1094/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lipca 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego “Bukowo – Kolonistów” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 104 poz. 1802 z 16.10.2007) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

XIX/602/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bukowo – Kolonistów 2" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. Z dnia 04.08.2020r. poz. 3677) działka nr 38/77 obręb 3011 leży w terenie elementarnym oznaczonym symbolem P.B.1030.MN,U, działki nr 41/3, 41/9, 42/9, 41/7, 42/11, 42/14, 42/17, 42/23, 38/88 obręb 3011 leżą na terenie elementarnym oznaczonym symbolem P.B.1028.MW,U,---------- g) zaświadczenie NR WOŚr 177/25 z dnia 11 kwietnia 2025 roku, wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina, z którego wynika, ze działka gruntu numer: 41/3, 41/9, 42/9, 41/7, 42/11, 42/14, 42/17, 42/23, 38/88 i 38/77 z obrębu 3011 nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla tych działek decyzja z zakresu gospodarki leśnej, ----------

h) dokument bankowy – zaświadczenie warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/usługowego/użytkowego domu jednorodzinnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna) z dnia 29 lipca 2025 roku, wydane przez bank Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ----------

i) zawiadomienie BGM-I.6624.72.2025.UG Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 29 kwietnia 2025 roku o podjęciu ustaleń adresowych dla trzech budynków będącego w trakcie budowy w granicach nieruchomości stanowiącej działki nr 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17, 42/23 jako numer porządkowy: Strzelców Karpackich numer 7, 7A (budynek na działkach numer 42/9, 41/7, 41/3, 42/11), Strzelców Karpackich numer 9, 9A (budynek na działce numer 42/11), Strzelców karpackich numerem 11 (budynek na działkach numer 42/11, 42/14, 38/37, 42/17), które dotychczas nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.----------

§ 8. 1.....oświadczyła, że przed zawarciem niniejszej umowy Spółka pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie:----------

- przekazała stronie nabywającej szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno - finansowej Spółki, przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w niniejszej umowie oraz oferowanych lokali, a także umożliwiła stronie nabywającej zapoznanie się z dokumentami Spółki wymienionymi w art. 21 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695),----------

- udostępniła zgodnie z wymogami wyżej powołanej ustawy, sporządzony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w niniejszej umowie, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy i który strona nabywająca odebrała i zapoznała się z jego treścią, ----------

- poinformowała, że stosuje środki ochrony nabywców w postaci posiadania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, opisanego powyżej, na który nabywca będzie wpłacać poszczególne raty składające się na cenę sprzedaży. ----------

2. Ponadto..... oświadczyła, że: ----------

- zapoznała się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszej umowy, projektem architektoniczno-budowlanym zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę, w tym w szczególności,

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

położeniem budynku oraz usytuowaniem nabywanego lokalu w budynku i jego funkcjonalnością, standardem wykończenia, warunkami zagospodarowania nieruchomości, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, ----------

- zna i akceptuje położenie, obszar, granice, sąsiedztwo oraz stan prawny nieruchomości, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy i że nieruchomość, na jakiej realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,----------

- przyjmuje do wiadomości, że wskazana w niniejszej umowie i załącznikach do niej powierzchnia użytkowa nabywanego lokalu została podana jedynie w oparciu o projekt architektoniczno - budowlany, zaś powierzchnia ostateczna zostanie zmierzona przez uprawnionego geodetę zgodnie z Normą 9836: 2022-07, w związku z powyższym akceptuje fakt, iż po wybudowaniu budynku ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu może się różnić, co nie będzie miało wpływu na zmianę ceny netto (bez obowiązującego dolicznego do ceny podatku VAT) za przedmiot umowy ustaloną w niniejszej umowie i nie będzie skutkowało dla żadnej ze Stron umowy ewentualną dopłatą w przypadku zwiększenia się powierzchni użytkowej lokalu lub zwrotem w przypadku zmniejszenia się powierzchni użytkowej lokalu, na co strona nabywająca wyraża zgodę ----------

- została poinformowana przez zbywającą Spółkę o możliwości ustanowienia na nieruchomości służebności lub praw użytkowania na rzecz dostawców mediów oraz innych służących zapewnieniu wszelkiej infrastruktury i komunikacji, a także sposobów korzystania na zasadzie wyłączności z części wspólnych nieruchomości na, której realizowane jest przedmiotowe przedsięwzięcie deweloperskie,----------

- wyraża zgodę na to, że zbywająca Spółka ma prawo dokonywać połączeń, scaleń i podziałów opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy nieruchomości, zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji przedmiotowej realizacji deweloperskiej, ----------

- przyjmuje do wiadomości wszelkie oświadczenia Spółki złożone w treści niniejszej umowy i nie zgłasza względem nich jakichkolwiek zastrzeżeń, ----------

- posiada środki finansowe wymagane w celu wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, a środki finansowe wymagane w celu wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy będą pochodziły częściowo ze środków własnych, częściowo z kredytu. ----------

3. Nabywca oświadcza, że lokal objęty przedmiotową umową deweloperską nabywa jako osoba fizyczna i nie prowadzi działalności gospodarczej i zawodowej w zakresie nabywania nieruchomości.----------

§ 9. 1. **...** działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zobowiązuje się w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki do:-

- wybudowania na nieruchomości składającej się z działki gruntu numer: 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23, trzech wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wraz z murami oporowymi i urządzeniami budowlanymi, o trzech kondygnacjach nadziemnych, oznaczonego symbolami projektowymi "A", „B" i „C", w których znajdować się będzie 118 lokali mieszkalnych, ----------

- ustanowienia w budynku oznaczonego symbolem projektowym "……":----------

odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego jako numer tymczasowy „**……**" położonego w Szczecinie przy Strzelców Karpackich numer ……, na …….kondygnacji, składającego się z

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

……..o powierzchni użytkowej około ……**m2** (**.....**), liczonej z wyłączeniem ścian działowych (z wyłączeniem powierzchni pod ściankami działowymi), którego rzut, ze wskazaniem usytuowania lokalu w budynku oraz układem pomieszczeń, stanowią odpowiednie załączniki do prospektu informacyjnego i tak: załącznik numer …… - dotyczący opisu i rzutu lokalu mieszkalnego, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy, do którego przylegać będzie …balkon/loggia/taras…….o powierzchni ……. m2 (……) oraz standardzie jak w załączniku numer **…..** do prospektu informacyjnego, który stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy i----------

przeniesienia, w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich, na rzecz **.....** , własności tego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i nieruchomości składającej się z działek gruntu numer: 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23 objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00181738/6)**, który to udział zostanie określony w umowie przeniesienia, zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej i wyliczony proporcjonalnie jako powierzchnia użytkowa lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, znajdujących się w budynku o numerze projektowym **.....**, jaki zostanie wybudowany na działkach gruntu numer: 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23 objętej księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00181738/6)**, a ----------

…**.....**oświadczyła, że: ----------

przeniesienie własności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego wraz z przynależnymi udziałami we wspólnych częściach budynku i we własności nieruchomości objętej księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00181738/6**, zobowiązuje się przyjąć oświadczając przy tym, że jest stanu wolnego oraz, że zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego, na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na poczet ceny nabycia wyżej opisanego lokalu.----------

2. Ponadto w przypadku, gdy dla strony nabywającej ustalony jest sposób korzystania z miejsca postojowego na gruncie/ogródka: ----------

…**.....** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz nabywcy ....., zobowiązują się w przyrzeczonej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu ustanowić sposób korzystania z nieruchomości, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, w ten sposób, że----------

każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego numer**.....** położonego w budynku Szczecinie, przy ulicy .....numer**.....**, w ramach udziału związanego z tym lokalem, będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego naziemnego numer**.....** /ogródka o powierzchni ..... m^2, zaznaczonego kolorem …… na rzucie stanowiącym załącznik numer …… do niniejszej umowy, znajdującego się na nieruchomości, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy.----------

Podana w niniejszej umowie powierzchnia użytkowa oparta została na normie 9836: 2022-07, i jest ona liczona z wyłączeniem ścian działowych (z wyłączeniem powierzchni pod ściankami działowymi).----------

3. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że na części wspólne budynków oznaczonych numerem projektowym "A", „B" i „C", będą składały się w szczególności: fundamenty oraz mury wewnętrzne oddzielające lokale oraz części budynku i urządzenia służące wszystkim właścicielom lokali.----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

4. Stawające oświadczają, że niniejsza umowa deweloperska, zawierana jest na podstawie wręczonego stronie nabywającej prospektu informacyjnego z dnia ..... roku, wraz z załącznikami do niego, który stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy z uwzględnieniem zmian wynikających z niniejszej umowy, wspólnie przez strony ustalonych, które nastąpiły po wręczeniu prospektu.----------

5. Stawające oświadczyły, że dniu.....została zawarta pomiędzy stronami umowa rezerwacyjna dotycząca lokalu ……., za cenę.....przy której nabywca wpłacił opłatę rezerwacyjną w wysokości ……zł stanowiącą .....% zaproponowanej ceny.----------

lub

4. *Strony oświadczają, że nie zawierały umowy rezerwacyjnej dotyczącej Lokalu.* ----------

§ 10. 1. Strony postanawiają, że lokal mieszkalny, będący przedmiotem niniejszej umowy będzie wykonany w wersji standardowej, zgodnie ze szczegółowym opisem zawartym w części indywidualnej prospektu informacyjnego, który stanowi załącznik numer do prospektu informacyjnego, który to prospekt stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy, a powierzchnia lokalu zostanie obmierzona zgodnie z Normą PN-ISO 9836: 2022-07. ----------

2. Strona nabywająca oświadczyła, że zapoznała się ze standardem wykończenia przedmiotowego lokalu, który stanowi załącznik numer …. do prospektu informacyjnego, który to prospekt stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.----------

§ 11. 1. **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy niniejsza umowa zostały rozpoczęte w dniu 25 czerwca2025 roku i prace budowlane zostaną zakończone do dnia 31 marca 2027 roku, a Deweloper uzyska decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku w terminie do dnia 31 marca 2027roku i zobowiązuje reprezentowaną przez siebie Spółkę, pod warunkiem zapłaty całej ceny sprzedaży, przedstawić nabywany lokal do odbioru najpóźniej po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku - nie później niż do dnia 30 czerwca 2027 roku, na co strona nabywająca wyraża zgodę. ----------

Spółka powiadomi stronę nabywającą o terminie odbioru lokalu listem poleconym, który nada z 14-dniowym (czternastodniowym) wyprzedzeniem. ----------

2. W dniu odbioru przedmiotowego lokalu, lokal będzie znajdował się w stanie określonym w standardzie jak w załączniku numer …… do prospektu informacyjnego, który to prospekt stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy. ----------

3. Zgodnie z ustawą z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695) odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu i dokonywany jest w obecności nabywcy, a z odbioru lokalu sporządza się protokół, do którego nabywca może

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

zgłosić wady lokalu, w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera. ----------

4. Zbywająca Spółka (Deweloper) jest obowiązana w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu z odbioru przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.----------

5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa powyżej uważa się, że uznał wady.----------

6. Zbywająca Spółka (Deweloper) jest obowiązana w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa powyżej, usunąć uznane wady lokalu. ----------

7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa powyżej wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia i termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. ----------

8. Jeżeli Zbywająca Spółka (Deweloper) nie usunie wad w terminie wskazanym w ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.----------

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w protokole odbioru. ----------

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3. Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokal mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.----------

11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole odbioru, stosuje się przepisy art. 41. ust 6-8 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokal mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.----------

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru, a do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2–9 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokal mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.----------

13. Zgodnie z ustawą z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695) odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.----------

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ulega

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.----------

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.----------

16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.----------

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.----------

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.----------

19. Jeżeli wada lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 4–8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.----------

20. Jeżeli Deweloper opóźni się z terminem realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego z uwagi na zaistniałe na budowie zdarzenia zagrażające życiu lub zdrowiu ludzkiemu, których przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy lub z uwagi na wykonanie robót koniecznych tj takich które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa umowy w razie zagrożenia awarią zaistniała z przyczyn niezależnych od Dewelopera – wpisanych do dziennika budowy, to Deweloper będzie miał prawo do przedłużenia terminu zakończenia budowy i terminy wydania lokali i zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu o okres równy czasowi działania lub trwania wyżej wymienionych okoliczności ujawnionych w dzienniku budowy. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych powyżej Deweloper poinformuje o powyższych okolicznościach na piśmie i wyjaśni przyczyny opóźnienia. Jeżeli opóźnienie zostało spowodowane okolicznościami opisanymi w niniejszym ustępie Deweloper nie ma obowiązku zapłaty kary umownej.----------

21. Strony postanawiają, że wszelkie prace dodatkowe oraz wykończeniowe dokonywane przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być prowadzone w Lokalu wyłącznie po dokonaniu Odbioru, za uprzednią pisemną zgodą Spółki, która to zgoda zostanie wyrażona przy podpisaniu Protokołu Odbioru. ----------

Nabywca zobowiązuje się wykonywać prace wykończeniowe przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd i stan Budynku, uwzględniając wygląd całej Nieruchomości. Strony oświadczają, że Nabywca ponosi odpowiedzialność za naruszenie postanowień niniejszego ustępu i wynikłe stąd szkody, w tym również za skutki działań lub zaniechań osób trzecich, przy pomocy których wykonuje przedmiotowe prace lub którym ich

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

wykonanie powierza. ----------

§ 12. Postanowienia umowy deweloperskiej oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 oraz art. 3 albo art. 4 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, mniej korzystne dla nabywców niż przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.----------

§ 13. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym----------

1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,----------

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ----------

3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, ----------

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,----------

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,----------

6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie wynikającym z tych umów,----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ----------

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,----------

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie określonym w tym przepisie,----------

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,----------

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ----------

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. ----------

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. ----------

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.----------

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ----------

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. ----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.----------

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

§ 14. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ww. ustawy za zapłatą oznaczonej sumy.----------

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 wyżej powołanej ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. ----------

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.--------

4. W terminie 30 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 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 643), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. ----------

§ 15. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.----------

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.--

§ 16. Strona nabywająca zobowiązuje się wykonywać prace wykończeniowe przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd i stan budynku, w szczególności holów wejściowych, klatek schodowych i wind, uwzględniając wygląd całej nieruchomości, w sposób zgodny z zasadami sztuki budowlanej i nie powodujący zmian w fasadzie budynku, jego substancji i zakresu funkcjonalności innych lokali, powierzchni wspólnych oraz instalacji i urządzeń budynku, jak również nie skutkujący zmianą substancji lokalu wyłączających możliwość jego uznania za samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu Ustawy o własności lokali. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia, uszkodzenia lub zanieczyszczenia części wspólnych budynku, jak również nieruchomości, które powstaną przy okazji oraz w związku z prowadzeniem przez nabywcę robót wykończeniowych zostaną w pełni pokryte przez stronę nabywającą. Strony przy tym oświadczają, że strona nabywająca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za naruszenie postanowień niniejszego ustępu i wynikłe stąd szkody, w tym również za skutki działań lub zaniechań osób trzecich, przy pomocy których wykonuje przedmiotowe prace lub którym ich wykonanie powierza. ----------

§ 17. 1. Zbywająca Spółka - **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ponosi wobec nabywców odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady lokalu na zasadach określonych w kodeksie cywilnym oraz Ustawie o zmianie ustawy o prawach konsumenta ustawy - Kodeks Cywilny oraz ustawy - Prawo Prywatne Międzynarodowe, z tym że bieg terminów tej odpowiedzialności rozpoczyna się od daty podpisania Protokołu odbioru lokalu. ----------

2. Strony ponadto postanawiają, że zbywająca Spółka nie ponosi odpowiedzialności w przypadku:----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

- wystąpienia wad jakichkolwiek elementów, które nie były objęte niniejszą umową bądź nie były wykonane lub dostarczone przez Spółkę lub osoby trzecie, którymi Spółka posługuje się przy wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, ----------

- przeróbek lub zmian technicznych wprowadzonych przez stronę nabywającą w lokalu we własnym zakresie lub wbrew zaleceniom Spółki. ----------

3. Strony ustalają, że nabywca nie może powoływać się na wady fizyczne lokalu oraz elementów przeznaczonych do wyłącznego użytku nabywcy jawne w dacie odbioru lokalu, w tym wady fizyczne, które Nabywca powinien był wykryć, przy zachowaniu należytej staranności (biorąc pod uwagę poziom należytej staranności, jaki można rozsądnie wymagać od nabywców).----------

4. Ciężary i ryzyka związane z przedmiotowym lokalem przechodzą na stronę nabywającą z chwilą dokonania odbioru. W szczególności od daty dokonania odbioru przez stronę nabywającą, obciążają stronę nabywającą wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu tj. ogrzewania, poboru energii elektrycznej i wody, sprzątania i zarządu nieruchomością wspólną, konserwacji domofonów, podatków od nieruchomości, w wysokości proporcjonalnie określonej, liczonej od dnia odbioru lokalu.----------

§ 18. 1. Strony ustaliły cenę nabycia za przedmiot umowy, stanowiący lokal mieszkalny numer tymczasowy „**…..**” o powierzchni użytkowej około ……. **m2** (…….), wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr _____ w _____ wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i w nieruchomości składającej się z działek gruntu numer: 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23 objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00181738/6**, na kwotę w wysokości ……..zł (**.....**) brutto, w tym należny podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 8%, tj. kwotę …… zł (**.....**) brutto za 1m2, z której to kwoty ----------

*- kwota w wysokości .....zł (……złotych) została już przez stronę nabywającą zapłacona, w chwili zawierania umowy rezerwacyjnej, o której mowa w niniejszej umowie, ze środków własnych strony nabywającej, co ……działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, potwierdza i oświadcza, że kwota ta zostanie niezwłocznie przekazana na indywidulany rachunek powierniczy niżej wskazany.*----------

Pozostałą do zapłaty resztę cenę w łącznej wysokości ……..zł (……) brutto, ……..zobowiązuje się zapłacić, ze środków własnych, Spółce pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przelewem na **otwarty indywidualny rachunek** powierniczy Dewelopera numer PL **……..**w banku ……..z siedzibą w Warszawie numer w następujący sposób: ----------

/Opcja 1 dla klientów korzystających z kredytu/:

*- kwotę …… zł (...) brutto, w terminie nie wcześniej niż 7 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, najpóźniej do dnia **.....** 2026 roku, (10% zaawansowania)* ----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

- kwotę .....zł (....) brutto, w terminie nie wcześniej niż 60 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, najpóźniej do dnia ……..2026 roku, (60% zaawansowania) ----------

- kwotę zł (...) brutto, płatną w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia od Dewelopera o wykonaniu stanu surowego zamkniętego w 90% - przewidywanym na dzień 30.09.2026: stan surowy zamknięty – zaawansowanie 90%, zagospodarowanie terenu i sieci – (orientacyjny termin wykonania ETAPU V wrzesień 2026 r.),- (20% zaawansowania) ----------

- kwotę .... zł (....) brutto, płatne w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia od Dewelopera o zakończeniu budowy – przewidywanym na dzień 31.03.2027 r.: zakończenie wszystkich prac budowlanych niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, otrzymanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, (10% zaawansowania), ----------

/Opcja 2 dla klientów płacących ze środków własnych/:

- kwotę ……. zł (...) brutto, w terminie nie wcześniej niż 7 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, najpóźniej do dnia .....2026 roku, (70% zaawansowania) ----------

- kwotę ..... zł (...) brutto, płatną w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia od Dewelopera o wykonaniu stanu surowego zamkniętego w 90% - przewidywanym na dzień 30.09.2026: stan surowy zamknięty – zaawansowanie 90%, zagospodarowanie terenu i sieci – (orientacyjny termin wykonania ETAPU V wrzesień 2026 r.),- (20% zaawansowania) ----------

- kwotę .... zł (....) brutto, płatne w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia od Dewelopera o zakończeniu budowy – przewidywanym na dzień 31.03.2027 r.: zakończenie wszystkich prac budowlanych niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, otrzymanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, (10% zaawansowania), ----------

na co **…** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki wyraża zgodę.------

2. Ustalona łączna cena nabycia brutto obejmuje również prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr _____ w _____ oraz udział w nieruchomości składającej się działek gruntu numer: 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23 objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00181738/6** i częściach wspólnych budynków o numerze projektowym „A", „B" i „C" i urządzeniach wspólnych tych budynków, na działkach tych wybudowanych.----------

3. Strony postanawiają, że dniem zapłaty przez Nabywcę każdej z należności związanych z niniejszą umową będzie dzień uznania powołanego rachunku bankowego pełną kwotą, wynikającą z harmonogramu płatności. ----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

4. Wpłaty o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Nabywca zobowiązuje się dokonywać na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wskazany w ust. 1 wyłącznie przy użyciu indywidualnego rachunku bankowego do wpłat nabywcy. ----------

5. Strony oświadczają, że w przypadku opóźnienia się przez Nabywcę z zapłatą poszczególnych kwot na poczet ceny, zbywająca Spółka uprawniona jest do naliczenia odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej od kwoty zaległości licząc od dnia następującego po dniu wymagalności danej należności do dnia zapłaty.--------

6. …działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że reprezentowana przez nią Spółka jest podatnikiem podatku VAT, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.--------

7. Cena nabycia określona w ustępie 1 niniejszego paragrafu może ulec zmianie (w tym podwyższeniu lub obniżeniu) w przypadku ustawowego wzrostu lub obniżenia podatku od towarów i usług (VAT) w stosunku do określonej powyżej ceny nabycia, o kwotę odpowiednio uwzględniającą podwyższoną lub obniżoną stawkę podatku od towarów i usług (VAT). ----------.

8. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i zmianą ceny nabycia, strona zbywająca, niezwłocznie skoryguje te kwoty i powiadomi stronę nabywającą listem poleconym o zmianach kwot do zapłaty oraz wskaże stronie nabywającej aktualne kwoty do zapłaty.----------

9. W przypadku, gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku VAT Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia o niniejszej umowy w terminie 30 dni o dnia pisemnego powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług, nie później jednak niż do dnia 30 września 2027 roku. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z w/w przyczyny będzie skuteczne jeśli będzie zawierało zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W takim przypadku Deweloper zobowiązuje się do zwrotu całości kwot pieniężnych wpłaconych na poczet ceny lokalu oraz udziału w nieruchomości określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, wypłaconych uprzednio Deweloperowi przez Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie. ----------

Natomiast zwrot wpłaconych, wypłaconych uprzednio Deweloperowi przez bank Alior Bank S.A. kwot nastąpi niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od daty złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy z przyczyn określonych w paragrafie 14 zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.----------

9. Deweloper zobowiązuje się do poinformowania Nabywcy o zmianach w zakresie wysokości podatku VAT w terminie 30 dni od dnia ich wejścia w życie. ----------

§ 19. 1. Strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, o ile cała cena zostanie zapłacona zgodnie z treścią niniejszej umowy, po dokonaniu odbioru lokalu mieszkalnego, w **terminie 3 miesięcy** od daty uzyskania przez zbywającą Spółkę ostatniego z następujących dokumentów: ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wybudowanego na nieruchomości składającej się z działki gruntu numer 38/37, 38/88, 41/3, 41/7, 41/9, 42/9, 42/11, 42/14, 42/17 i 42/23 objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00181738/6**, zaświadczenia o

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

samodzielności zbywanego lokalu, wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub z kartoteki lokali, dotyczących nieruchomości i lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy, jednak nie później niż do dnia 30 września 2027 roku, na co strona nabywająca wyraża zgodę.----------

2. Zbywająca Spółka zawiadomi stronę nabywającą o terminie zawarcia przyrzeczonej umowy listem poleconym wysłanym na adres podany w komparycji niniejszej umowy, które to zawiadomienie zostanie wysłane na co najmniej czternaście dni przed planowanym terminem zawarcia umowy, chyba że strona nabywająca wyraziła zgodę na piśmie na wysłanie zawiadomienia, o którym mowa pocztą elektroniczną na adres email podany w niniejszej umowie. ----------

3. Deweloper zobowiązuje się, że na wypadek obciążenia Nieruchomości hipoteką ustanowioną na zabezpieczenie kredytu udzielonego Deweloperowi na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Lokalu zostanie okazane pismo wierzyciela hipotecznego, zawierające zgodę na zwolnienie przedmiotu niniejszej umowy od obciążenia hipotecznego, jeżeli takie obciążenie będzie ujawnione w księdze wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości. ----------

§ 20. Strony zgodnie oświadczają, że Spółce pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:----------

1) Strona nabywająca nie spełni świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania strony nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez stronę nabywająca świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, ----------

2) Strona nabywająca nie stawi się do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego – umowy przeniesienia własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się strony nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

§ 21. 1. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez zbywającą Spółkę w sytuacjach określonych powyżej, strona nabywająca zobowiązana jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ----------

2. Oświadczanie woli o odstąpieniu od niniejszej umowy winno być doręczone na ostatni podany przez drugą stronę umowy adres. ----------

§ 22. 1 działająca w imieniu i na rzecz Spółki **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie zgodnie z treścią Ustawy o własności lokali. ----------

2. Strona nabywająca oświadcza, że od dnia odbioru lokalu zobowiązuje się ponosić wszelkie koszty związane z utrzymaniem lokalu i zarządu nieruchomością wspólną, które to koszty strona nabywająca zobowiązuje się uiszczać z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca, koszty zarządu nieruchomością wspólną będą obliczane według stawek rynkowych. ----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

3. Strona nabywająca oświadcza, że niniejszym zleca Spółce, zaś Przedstawiciel Spółki zobowiązuje Spółkę **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie do zapewnienia świadczenia przez należycie wykwalifikowane osoby trzecie, usług w zakresie zwykłego zarządzania nieruchomością wspólną („Usługi w zakresie zarządzania"), począwszy od daty podpisania protokołu odbioru, przez okres nie dłuższy niż 24 miesiące, licząc od daty podpisania pierwszego aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu mieszkalnego w nieruchomości, z której wydzielono przedmiotowy lokal lub do dnia, gdy nabywcy mieszkań w przedmiotowej inwestycji wyznaczą nowego zarządcę. ----------

4. Strony postanawiają ponadto, że: ----------

usługi w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną będą świadczone na warunkach i w terminach określonych w umowie przeniesienia lokalu, ----------

wynagrodzenie za usługi w zakresie zarządzania będzie obliczone według stawek odpowiadających, przy uwzględnieniu zakresu usług i standardu budynku oraz urządzenia nieruchomości, warunkom rynkowym w Szczecinie. ----------

5. Strona nabywająca zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia za usługi w zakresie zarządzania nie później niż do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca. ----------

§ 23.....oświadcza, że w imieniu własnym oraz jej następców prawnych (jako dalszych nabywców Lokalu) wyraża nieodwołalną zgodę Spółce pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na: ----------

1. wykonanie na przedmiotowej nieruchomości, według uznania Spółki zbywającej, układu komunikacji wewnętrznej (chodniki, parkingi, drogi wewnętrzne), sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym (o ile taki okaże się konieczny),----------

2. wykonanie, według uznania Spółki zbywającej, zieleńców, budynków trafostacji, innych przyłączy i sieci, oświetlenia oraz zagospodarowania terenu (zieleń i rekreacja), na koszt i ryzyko zbywającej Spółki lub jej następców prawnych, na działkach gruntu, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z prawem do wszelkich korzyści związanych z lokalami znajdującymi się na przedmiotowej nieruchomości i z obowiązkiem ponoszenia ciężarów oraz----------

3. ustanowienie przez zbywającą Spółkę według jej uznania lub jej następców prawnych, w wybudowanych budynkach na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie trzech budynków wielorodzinnych, odrębnej własności lokali i ich zbywanie wraz z przynależnymi udziałami, odpowiadającymi stosunkowi powierzchni użytkowej lokali do łącznej powierzchni użytkowej budynku – pod tytułem darmym lub odpłatnym oraz ----------

4. składanie i odbiór wszelkich dokumentów związanych z czynnościami faktycznymi i prawnymi wymienionymi w niniejszym paragrafie, ----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

5. nieodpłatne umieszczenie banerów, logotypu lub instalacji reklamowych zbywającej Spółki na elewacji budynków mieszkalnych bądź na dachu tych budynków przy czym banery te, logotyp lub instalacje w żaden sposób nie mogą zasłaniać okien lokalu ani być położone na częściach nieruchomości wspólnej przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez Nabywcę, ----------

6. nieodpłatne umieszczenie przez zbywającej Spółkę na nieruchomości wspólnej (dachu budynku) instalacji w postaci lamp oraz prawie do poboru energii elektrycznej na potrzeby zasilenia opisanych wyżej banerów, logotypu lub instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo dostępu do nieruchomości wspólnej celem dokonywania napraw, zmian, konserwacji, demontażu, wymiany banerów lub instalacji; Spółka zobowiązana będzie do utrzymywania banerów, logotypu lub instalacji reklamowych w należytym stanie, ----------

7. ustalanie i ustanawianie, w ramach współwłasności nieruchomości, na nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie trzech budynków wielorodzinnych na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, na których będzie posadowiony budynek, w którym będzie znajdował się lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy, w ramach współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń (o ile będzie to konieczne), sposobu korzystania, polegającego na tym, że każdoczesnym właścicielom poszczególnych lokali znajdujących się w budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania, w ramach współwłasności nieruchomości, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, stanowiących części wspólne nieruchomości, których dokładne powierzchnie i kształt będą określane przez zbywającą Spółkę, na warunkach i według uznania zbywającej Spółki, w poszczególnych umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i ich zbycia oraz będą zaznaczane na załącznikach do umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich zbycia, w których to umowach jednocześnie będą ustalane sukcesywnie sposoby korzystania, z tym zastrzeżeniem, że koszty urządzenia, utrzymania części przeznaczonych do wyłącznego korzystania oraz opłaty publicznoprawne związane z tą częścią nieruchomości, obciążać będą tylko właściciela danego lokalu, uprawnionego do korzystania z tej części nieruchomości oraz wyrażają zgodę na ujawnienie każdorazowo ustalonego sposobu korzystania w księdze wieczystej, a także wyrażają zgodę na zmianę wyżej określonych sposobów korzystania i ujawniania tych zmian w wyżej opisanej księdze wieczystej,----------
oświadczając przy tym, że przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, zobowiązują się powtórzyć swoje oświadczenie o wyrażeniu zgody, o treści jak powyżej udzielając przy tym, do dokonywania poszczególnych przedmiotowych czynności zbywającej Spółce lub osobom przez nią wskazanym, w chwili zawarcia umowy przeniesienia, stosownego pełnomocnictwa.----------

8. Ponadto.....oświadcza, że wyraża nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się w chwili zawarcia umowy przeniesienia, powtórzyć tę niedowołalną zgodę Spółce pod firmą **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie lub jej następcom prawnym, na obciążenie nieruchomości, na nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

budowie budynków wielorodzinnych, mieszkalnych na nieruchomości, wedle uznania zbywającej Spółki, nieodpłatnymi, na czas nieokreślony lub określony, służebnościami gruntowymi, przejścia, przejazdu, parkowania, służebnościami przesyłu, prawami użytkowania, jakie okażą się konieczne w celu: umożliwienia dostępu do drogi publicznej, uzbrojenia nieruchomości w niezbędne media, wykonania, konserwacji i korzystania przyłączy i sieci oraz budowy urządzeń, budowli, służących do przesyłu energii elektrycznej, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i innych podobnych, na rzecz gestorów tych instalacji i urządzeń, a także w celu współkorzystania z układu komunikacji wewnętrznej (chodniki, parkingi, drogi wewnętrzne), sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym, zieleńców, budynków trafostacji, innych przyłączy i sieci, oświetlenia oraz zagospodarowania terenu (zieleń i rekreacja), a w szczególności na: ----------

- wybudowanie w budynkach, jakie będą zlokalizowane na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie trzech budynków wielorodzinnych, mieszkalnych na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, pomieszczeń, w którym zamontowane będą urządzenia, przyłącza i sieci służące do przesyłu energii cieplnej (sieć ciepłownicza), które będą własnością osoby trzeciej (firmy zajmującej się dostawą ciepła), pozostawienie nieodpłatnie na przedmiotowej nieruchomości tych urządzeń, przyłączeń i sieci służących do przesyłu energii cieplnej oraz na nieodpłatny dowolny dostęp osób trzecich (firmy zajmującej się dostawą ciepła) i ich następców prawnych do tych pomieszczeń, w celu dokonywania przeglądów, konserwacji i napraw tej sieci ciepłowniczej,----------

- wybudowanie w budynkach, jakie będą zlokalizowane na nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, pomieszczeń, w którym zamontowane będą urządzenia, przyłącza i sieci służące dostawie systemów teleinformatycznych, w tym telefonu, internetu, sieci telewizji kablowej i ustanawianie odpłatnego lub nieodpłatnego prawa użytkowania na rzecz, dowolnie wybranej przez zbywającą Spółkę osób trzecich i ich następców prawnych, zajmujących się dostawą systemów teleinformatycznych, w tym telefonu, internetu, sieci telewizji kablowej, polegającego na prawie nieograniczonego korzystania z pomieszczeń, w którym znajdować się będą wyżej opisane sieci oraz na prawie dostępu do tych przynależeń, w celu usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji i modernizacji oraz przyłączania nowych odbiorców, ---

- prowadzenie przez zbywającą Spółkę, do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w ramach inwestycji pn. „Bukovo Park" działań marketingowych (takich jak w szczególności: organizacja wydarzeń promujących sprzedaż lokali na terenie osiedla, wieszania banerów i szyldów reklamowych, stawiania masztów z flagami reklamowymi, stawiania tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych oraz zapewnienia potencjalnym klientom miejsc postojowych nadziemnych z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych) na jego terenie, w tym również na umieszczenie przez Spółkę, w miejscu przewidzianym przez projektanta budynków o wymiarach określonych przez projektanta szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych. Nabywca nadto przyjmuje do wiadomości fakt, iż Spółka poza kosztami związanymi z

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

umieszczeniem, zmianą, usunięciem oraz utrzymaniem szyldów reklamowych, tablic informacyjnych, jak również prowadzeniem działań marketingowych, nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych.----------

§ 24. Ponadto **……..**zobowiązuje się w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy udzielić Spółce pod firmą **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie lub jej następcom prawnym bądź też wskazanej przez niej osobie pełnomocnictwa nieodwołalnego i niegasnącego z chwilą śmierci, do dokonywania w imieniu swojego mocodawcy następujących czynności faktycznych i prawnych:----------

- budowy na działkach gruntu, szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy sieci drogowej, chodników, sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, sieci oświetleniowej, sieci teletechnicznej oraz innych sieci, ----------

- obciążania działek gruntu, szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, o ile okaże się to konieczne, wszelkimi służebnościami gruntowymi, służebnościami przejazdu, parkowania i przechodu, służebnościami przesyłu, prawami użytkowania, jakie okażą się konieczne w celu dostępu do drogi publicznej i w zakresie uzbrojenia tej nieruchomości w niezbędne media, wykonania przyłączy i sieci oraz budowy urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i innych podobnych urządzeń, na rzecz gestorów tych instalacji i urządzeń oraz prawami użytkowania, na rzecz dostawców energii cieplnej i systemów teleinformatycznych - na warunkach według uznania pełnomocnika,----------

- występowania przed wszelkiego rodzaju urzędami w celu uzyskiwania niezbędnych zgód i zezwoleń na prowadzenie dalszej inwestycji, na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy uzyskiwania zmian i aneksów do pozwolenia na budowę oraz do planu zagospodarowania przestrzennego, a także do składania i odbioru wszelkich dokumentów z tym związanych,----------

- składania i odbioru w jej imieniu wszelkich wniosków, pism, zapewnień, zaświadczeń, oświadczeń i odwołań, we wszystkich sprawach objętych zakresem tego pełnomocnictwa, a także oświadcza, że zobowiązują się nie wnosić żadnych uwag ani protestów do wyżej wymienionych postępowań administracyjnych, a ----------

pełnomocnictwo będzie zawierać umocowanie do dokonywania przez pełnomocnika innych czynności koniecznych dla prawidłowej realizacji tego pełnomocnictwa.----------

Ponadto ……. wyraża zgodę aby Spółka pod firmą **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz jej następca prawny jako współwłaściciel nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, posiadała dostęp do sieci znajdujących się na tej nieruchomości, w tym energetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci teleinformatycznych, w celu usuwania awarii i przyłączania nowych odbiorców.----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

§ 25. 1. Strona nabywająca, będąca stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, może dokonać przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę trzecią, w przypadku gdy:----------

1) umowa ta dotyczy nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym domu jednorodzinnego wraz z nieruchomością gruntową, na której jest albo ma zostać wybudowany,----------

2) w okresie trzech lat poprzedzających przeniesienie tych wierzytelności nie dokonał przeniesienia wierzytelności wynikających z innej umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ----------

2. W przypadku gdy nabywca będący stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, dokonuje przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, przepisu ust. 1 nie stosuje się.----------

3. Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, z naruszeniem warunków, o których mowa w ust. 1, nie stanowi przesłanki stwierdzenia nieważności tego przeniesienia.--------

4. W umowie przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przenoszący te wierzytelności oświadcza, że spełnia warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. ----------

§ 26. 1. Strony postanawiają, iż wszelkie oświadczenia pozostające w związku z niniejszą umową dokonywane będą w formie pisemnej i doręczane drugiej Stronie stosownie listami poleconymi wysłanymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. ----------

Strony podają jako adresy dla doręczeń korespondencji:----------

- strona nabywająca: ……. ulica…….., e-mail: ……..----------

- Spółka pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (02-593), ul. Żaryna 2b, e-mail: sprzedaz@bukovopark.pl, natomiast o ile nastąpi zmiana adresu do korespondencji lub adresu e-mail, obie strony umowy zobowiązują się poinformować się wzajemnie na piśmie w terminie 7 (siedem) dni od dnia zaistnienia takiej zmiany. ----------

2. Strona Nabywająca wyraża zgodę na dostarczanie faktur VAT za przedmiot niniejszej umowy oraz powiadomień o terminach płatności rat na poczet ceny sprzedaży, wynikających z niniejszej umowy, drogą elektroniczną na adres e-mail …….. ----------

Strona Nabywająca zobowiązana jest do zapłaty danej raty na poczet ceny sprzedaży po otrzymaniu

powiadomienia o terminie zapłaty drogą elektroniczną. ----------

3. Bank będzie administratorem danych osobowych. Stronie Nabywającej będzie przysługiwało prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, wniesienia pisemnego umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację, a także do sprzeciwu wobec przetwarzania własnych danych w celach promocyjno-marketingowych, własnych usług i produktów. ----------

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Bank w związku z realizacją przez Bank wymogów RODO stanowi Załącznik do umowy. ----------

4. Spółka będzie administratorem danych osobowych. Stronie Nabywającej będzie przysługiwało prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, wniesienia pisemnego umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację, a także do sprzeciwu wobec przetwarzania własnych danych w celach promocyjno-marketingowych, własnych usług i produktów. ----------

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Spółkę w związku z realizacją przez Spółkę wymogów RODO stanowi Załącznik do umowy. ----------

5. Deweloper oświadcza, że nie wyraża zgody na zameldowanie Nabywcy i osób wskazanych przez niego w Lokalu przed dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Lokalu. ----------

§ 27. 1. Strony postanawiają, że w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mieć będą przepisy ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695) oraz kodeksu cywilnego i innych ustaw. ----------

2. Sądem właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów na tle realizacji niniejszej umowy oraz z nią związanych będzie Sąd miejsca jej wykonania (art. 34 k.p.c.).----------

3. Notariusz poinformowała reprezentanta Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o treści art. 32-34 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695), w zakresie przepisów karnych związanych ze sporządzeniem prospektu informacyjnego, po czym … działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **WSD SPV 11** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki oświadczyła, że treść tych przepisów jest reprezentowanej przez nią Spółce znana.----------

§ 28. Notariusz pouczyła stawających o wszelkich skutkach prawnych wynikających z umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w tym w szczególności o treści i skutkach wynikających z:-----

ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 695), w szczególności

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

art. 4, 22, 23, 28, 29 i 31 tejże ustawy, ----------

art. 64, 353[1], 389-390, 395, 481, 483-484 i 487-497 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), ----------

art. 626[10], 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1568 ze zm.), ----------

treści art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,----------

ustawy z dnia 17 czerwca 1966 roku o postepowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2025 r. poz. 132),----------

ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2025 r., poz. 341),----------

ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tj. Dz. U z 2024 r., poz. 1001),----------

ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. Dz.U. 2024 r. poz. 1646),----------

ustawy z dnia 28 lutego 2003 r Prawo Upadłościowe (DZ.U. z 2025 r. poz. 614), a ponadto o:----------

skutkach prawnych ujawnienia w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości praw strony nabywającej, wynikających z niniejszej umowy, o wysokości opłaty sądowej z tego tytułu. ----------

§ 29. Strony postanawiają, że: ----------

- w przypadku gdy niniejsza umowa zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie nabywcy Deweloperowi na zasadach ogólnych przysługiwało będzie uprawnienie do dochodzenia od Nabywcy odszkodowana z tytułu poniesionych kosztów, a ----------

- w przypadku gdy niniejsza umowa zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie Dewelopera Nabywcy na zasadach ogólnych będzie przysługiwało uprawnienie do dochodzenia od Dewelopera odszkodowana z tytułu poniesionych kosztów. ----------

2. Nabywca wyraża zgodę na zmianę treści umowy dokumentowanej tym aktem notarialnym w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej, który otrzymał z prospektem informacyjnym.----------

3. Notariusz poinformował stronę Nabywającą, że w związku ze złożeniem wniosku do księgi wieczystej dotyczącego wpisu roszczenia wynikającego z umowy, że zgodnie z art. 626 4 KPC w przypadku wniosków składanych przez Notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. ----------

§ 30. 1. Strona nabywająca oświadczyła, że przed zawarciem niniejszej umowy został jej przedłożony projekt umowy deweloperskiej stanowiący załącznik numer 8, do prospektu informacyjnego, z którym się zapoznała, a także znane są jej zmiany jakie nastąpiły w projekcie umowy deweloperskiej, zawarte w niniejszej umowie, które również zna i akceptuje, oświadczając przy tym, że na projekt umowy deweloperskiej jak i jego zmiany miała czynny wpływ i uczestniczyła w uzgodnieniu zmian oraz oświadcza, że dokładnie rozumie treści i znaczenie niniejszej umowy deweloperskiej i oświadcza, że jest ona zgodna z jej wolą.----------

2. Nabywca wyraża zgodę na zmianę treści umowy dokumentowanej tym aktem notarialnym w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej, który otrzymał z prospektem informacyjnym.----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

3. Notariusz poinformował stronę Nabywającą, że w związku ze złożeniem wniosku do księgi wieczystej dotyczącego wpisu roszczenia wynikającego z umowy, że zgodnie z art. 626 4 KPC w przypadku wniosków składanych przez Notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. ----------

§ 31. Strony postanawiają, że: ----------

wszelkie koszty notarialne i opłat sądowych, dotyczące sporządzenia niniejszej umowy, w tym koszt dwóch wypisów przeznaczonych dla strony nabywającej i Sądu ponoszą strony po połowie,----------

wszelkie koszty notarialne i opłat sądowych, dotyczące sporządzenia umowy przeniesienia, w wykonaniu umowy deweloperskiej oraz umowy sprzedaży ponosi strona nabywająca, a----------

koszty notarialne wypisu aktu notarialnego zawierającego przedmiotową umowę deweloperską, przeznaczonego dla strony zbywającej, ponosi strona zbywająca we własnym zakresie.----------

§ 32 ..... oświadcza, że wszelkie jej oświadczenia oraz zgody i pełnomocnictwa zawarte w niniejszym akcie notarialnym, "Umowa deweloperska", są aktualne i obowiązujące oraz zobowiązuje się je powtórzyć w chwili zawierania umowy przeniesienia. ----------

§ 33. Dla celów pobrania opłat strony podały wartość przedmiotu umowy na kwotę **..... zł** (……..). ----------

§ 34. Stawająca ....., żąda aby Notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a, ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tj. Dz. U z 2025 r., poz. 479), dokonała czynności notarialnej, polegającej na złożeniu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu: ----------

-w dziale III księgi wieczystej **Kw numer SZ1S/00181738/6:** roszczenie na podstawie umowy deweloperskiej o wybudowanie budynku w zabudowie mieszkalnej, ustanowienie w budynku oznaczonym symbolem projektowym „……" odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego jako numer tymczasowy **„…..**" i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz:……, córka…….., pesel …….----------

oraz ----------

przekazała do właściwego Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu:----------

- wypis niniejszego aktu notarialnego. ----------

§ 35. Stawające wskazują, że uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej, będzie **WSD SPV 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, 02-593 Warszawa, ulica Żaryna numer 2 B, REGON 386421490.----------

§ 36. 1. Notariusz poinformowała Stawające o treści przepisów, z których wynika, że jeżeli akt notarialny zawiera żądanie złożenia wniosku wieczystoksięgowego w systemie teleinformatycznym, który podlega opłacie

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

sądowej, Notariusz pobiera od wnioskodawcy tę opłatę i jest zobowiązany, zgodnie z przepisami prawa, uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia opłaty sądowej, a pobraną opłatę sądową Notariusz przekazuje właściwemu Sądowi Rejonowemu. ----------

2. Ponadto Notariusz poinformowała Stawające o brzmieniu art. 626^4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków wieczystoksięgowych, składanych przez Notariusza w systemie teleinformatycznym, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. ----------

3. Notariusz poinformowała Stawające także o przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych (Dz.U. Nr 90, poz. 1011), w szczególności, że ostateczną wysokość należnej opłaty ustali sąd właściwy do rozpoznania wniosku.----------

§ 37. Notariusz poinformowała Stawające o treści art. 626^{10} § 1^1 i § 1^2 k.p.c., po czym Stawające oświadczyły, że nie zrzekają się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie, którego dotyczy żądanie wskazane w niniejszym akcie notarialnym i wskazują adres do doręczeń dla powyższego zawiadomienia:---------

WNIOSKODAWCA .....,----------

UCZESTNIK: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna numer 2 B.----------

§ 38. Opłaty należne za dokonanie czynności notarialnej:----------

1) taksa notarialna na podstawie § 3 i § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. 2020 r.. poz. 1473) w kwocie ----- .....,--

- podatek od towarów i usług (VAT) od wyżej wymienionych kwot taksy notarialnej w stawce 23%, zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2023. poz. 1570) w kwocie:----……..

Łącznie pobrano kwotę: .... -

(……).----------

2. Podane w ust. 1 niniejszego paragrafu kwoty, nie obejmują taksy notarialnej, która jest należna za czynność notarialną – złożenia wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT, w kwocie brutto **246,- zł** (dwieście czterdzieści sześć złotych), która to czynność notarialna zostanie zarejestrowana pod kolejnym numerem w Repertorium A oraz nie obejmują taksy notarialnej, która jest należna za czynność notarialną – sporządzenia wypisów tego aktu notarialnego wraz z należnym podatkiem VAT, w łącznej kwocie brutto **553,50- zł** (pięćset pięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt groszy), która zostanie pobrana wraz z podaniem podstawy prawnej ich pobrania, na każdym z wypisów. ----------

Informacja dotycząca opłaty sądowej: ----------

która zostanie pobrana wraz z podaniem podstawy prawnej ich pobrania, na każdym z wypisów.----------

Informacja dotycząca opłaty sądowej: ----------

od wnioskodawcy, pobrano gotówką opłatę sądową: ----------

Załącznik 5 - Wzór umowy deweloperskiej

- za wpis w dziale III Kw, na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. 2024r., poz. 959 z późn. zm.) w kwocie ---------- **150,**

(sto pięćdziesiąt złotych). ----------

Kwota do zapłaty ogółem: .... -

(……..). ----------

Opłata sądowa, wyżej wymieniona, będzie zarejestrowana w Repertorium A, pod numerem czynności notarialnej - złożenia wniosku wieczystoksięgowego. ----------

Strony niniejszej umowy oświadczają, że treść umowy zawartej w niniejszym akcie notarialnym, została przygotowana przy ich czynnym udziale, dokładnie rozumieją jej treść oraz znaczenie oświadczając, przy tym, że jest zgodna z ich wolą. ----------

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.