PROSPEKT INFORMACYJNY

Ornament

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 2025.09.23

ORNAMENT SZCZECIN 4 sp. z o.o.

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

Godziny otwarcia:
poniedziałek-piątek 9:00 – 17:00
sobota 10:00- 14:00
e-mail: sprzedaz@mieszkania-ornament.pl
nr tel.: +48 690 491 030, +48 690 491 033

ORNAMENT

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	ORNAMENT SZCZECIN 4 sp. z o.o. KRS 0000841658
Adres	ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa
NIP i REGON	NIP 5213900256, REGON 386421490
Nr telefonu	+48 690 491 030,+48 690 491 033
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@mieszkania-ornament.pl
Adres strony internetowej	mieszkania-ornament.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]

Województwo zachodniopomorskie, powiat miasto Szczecin, gmina miasto Szczecin, al. Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 38).

Budynek stanie na działkach: 7/30, 7/80, 7/96, 7/114 obrębu 1050.

Dodatkowo elementy wystają na działki miejskie obrębu 1050:
- części zadaszeń wystają na działki drogowe (7/57, 7/115, 7/23) - uzyskano decyzję na lokalizację w ZDITM,
- część zadaszenia wystaje na działkę gminną (7/81) - uzyskano służebność nadwieszeń,
- mury oporowe, schody terenowe i rampy dla o.n. leżą w pasie drogowym (7/57, 7/115, 7/23) - uzyskano decyzję na lokalizację w ZDITM.

Numer księgi wieczystej

SZ1S/00098734/9

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

W dniu 26.03.2024 r. została podpisana z Alior Bank umowa kredytowa wraz z aneksem nr 1 do umowy z dnia 10 marca 2025 roku. Wierzytelność Banku została zabezpieczona hipoteką umowną łączną do kwoty 84.600.000,00 (słownie: osiemdziesiąt cztery miliony sześćset tysięcy złotych).

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 Informacyjnego.

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

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

Brak uchwalonego planu ogólnego gminy.
Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego" w Szczecinie, przyjęty uchwałą nr XXVI/755/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013 r.).

Warunki zabudowy nr 95/22 z dnia 03.08.2022 r. Dotyczące zagospodarowania części pasa drogowego w zakresie realizowanych murów oporowych i schodów terenowych oraz rampy dla niepełnosprawnych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.

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]

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.

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 Informacyjnego.

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	Pozwolenie na budowę decyzja nr 871/23 z dnia 24.11.2023 r. wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 3

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	05.12.2023 r. - rozpoczęcie budowy 31.05.2026 r. - zakończenie budowy

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

liczba budynków	1

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

Odległości między budynkami sąsiednimi w terenie są nie mniejsze niż 7,20 m. Ściany projektowanego budynku postawione w ostrej granicy (na styku z działką nr 7/97) są ścianami oddzielenia pożarowego w klasie REI 120 a okna zlokalizowane od tej strony usytuowane są w odległości nie mniejszej niż 4 m od niej.

Odległość okien w budynkach istniejących od ściany oddzielenie pożarowego projektowanego budynku jest nie mniejsza niż 9,31 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 9836:2015-12. Przy pomiarze nie są uwzględnione powierzchnie pod ścinkami działowymi nadającymi się do demontażu.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego

Udział własny 25,06 %
Alior Bank Kredyt 74,94 %

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. Rozpoczęcie projektu: Grudzień 2023 r.
- Nabycie gruntu, ogrodzenie placu budowy, rozpoczęcie prac ziemnych

10%

Etap II: Maj 2024 r.
- Wykopy, Zabezpieczenia, Roboty fundamentowe i izolacyjne fundamentów w 90%.
- Wykonanie instalacji sanitarnej w płycie fundamentowej w 80%.
15%

Etap III: Październik 2024 r.
Stan surowy otwarty (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu 0, bez rozszalowania stropu poniżej w 90%.
15%

Etap IV: Styczeń 2025 r.
- Stan surowy otwarty (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu +5 bez rozszalowania stropu poniżej w 90%.
- Wykonanie ścian działowych w 10%.
- Wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych w 20%.
15%

Etap V: Październik 2025 r.
- Stan surowy otwarty (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu +10 bez rozszalowania stropu poniżej w 90%.
- Wykonanie ścian działowych w 50%.
- Wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych w 50%.
- Wykonanie pokrycia dachowego w 25%.
- Wykonanie elewacji i balustrad w 10%.
- Montaż stolarki zewnętrznej w 60%.
- Montaż Stolarki wewnętrznej w 20%.
- Posadzki w 35%.
- Tynkowanie oraz roboty wykończeniowe części wspólnych 30%.
20%

Etap VI: Luty 2026 r.
- Stan surowy zamknięty (bez elewacji i pokryć tarasów) w 90%.
- Wstawione okna i witryny w 90%.
- Wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych w 80%.
- Wykonanie wewnętrznej instalacji elektrycznej i teletechnicznej w 80%.
- Montaż Stolarki wewnętrznej w 50%.
- Posadzki w 80%.
- Tynkowanie oraz roboty wykończeniowe części wspólnych w 70%.
- Zagospodarowanie terenu i sieci zewnętrzne w 20 %.
- Windy osobowe i dźwigi towarowe w 80 %.
15%

Etap VII: Maj 2026 r.
- Zakończenie wszystkich robót niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
10%

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,

d) 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,

e) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,

f) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,

g) 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 30.09.2026 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.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:
1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w Alior Banku [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).
Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Alior Banku [nazwa banku prowadzącego

mieszkaniowy rachunek powierniczy],
– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.
III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).
Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Pozostałe załączniki

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

PEŁNOMOCNIK

Nagórska-Legierska

.....Małgorzata Nagórska-Legierska.....

ORNAMENT SZCZECIN 4 Sp. z o. o.
ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa
NIP 5213900256

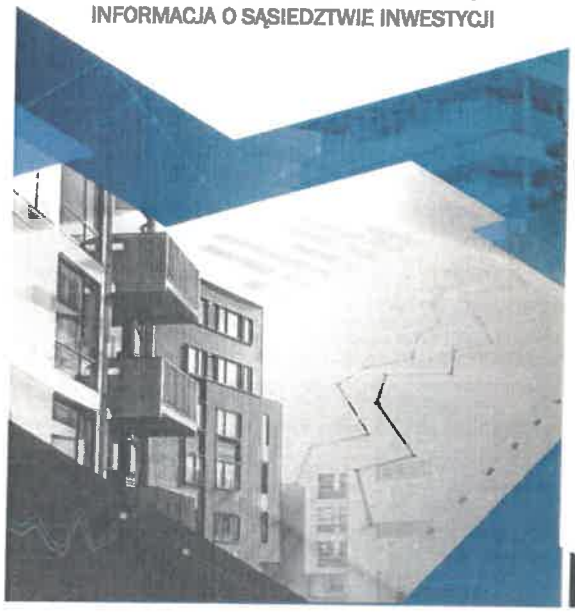
ZAŁĄCZNIKI

1. Informacje o sąsiedztwie inwestycji
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia
3. Pozwolenie na budowę
4. Plan zagospodarowania terenu
5. Umowa deweloperska

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

REDNET
CONSULTING

DZ. EW. NR 7/30, 7/96, 7/80, 7/114 OBRĘB 1050,
SZCZECIN, ŚRÓDMIEŚCIE,
AL. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH 100
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



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 PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ ____ 5
4.1. Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy ____ 5
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ____ 6
4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km ____ 24
4.4. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ____ 26
4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ____ 26
4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej ____ 26
4.7. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej ____ 27
4.8. Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego ____ 27
4.9. Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Szczecin na lata 2023 – 2049 28
4.10. Inwestycje wynikające z Budżetu miasta Szczecin na rok 2023 ____ 28
4.11. Strategia Rozwoju Szczecina 2025 ____ 29
4.12. Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę ____ 30
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI ____ 36
5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ____ 36
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 ____ 40

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie zachodniopomorskim, w Szczecinie, w dzielnicy Śródmieście, przy al. Powstańców Wielkopolskich 100, na działkach ewidencyjnych nr 7/30, 7/96, 7/80, 7/114 w obrębie ewidencyjnym nr 1050.

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

źródło: REDNET Property Group SE | a na podstawie mapy dostępnej w http://geoportal.webmaps.org

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

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

- bezpośrednie sąsiedztwo al. Powstańców Wielkopolskich,
- sąsiedztwo drogi krajowej nr 13 - ul. Miasta I,
- sąsiedztwo ul. Dąbrowskiego,
- trasa tramwajowa wzdłuż al. Powstańców Wielkopolskich,
- sąsiedztwo linii kolejowych,
- sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, usługowych i biurowych,
- sąsiedztwo Rodzinnych Ogrodów Działkowych,
- sąsiedztwo Cmentarza Centralnego,

- sąsiedztwo Uniwersytetu Szczecińskiego przy ul. Bowiatskiego,
- sąsiedztwo Studium wychowania fizycznego i Domów Studenckich PUM przy ul. Danekwardego,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren City Zachodniej) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarze występania powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi),
- lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1km (m. in. na placu Generała Józefa Dowbór Muśnickiego, na placu Janiny Szczerskiej),
- część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji wyznaczono jako obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji (podobszar I).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Bowiatskiego" w Szczecinie.

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

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin,
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej,
- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego,
- Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta Szczecin na lata 2023 - 2049,
- Budżetem Miasta Szczecin na 2023 rok,
- Strategią Rozwoju Szczecina do 2025 r.,
- wydanymi pozwoleniami na budowę

Posłużono się również: 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, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, 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 dokładzowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

Uchwałą nr XIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin, część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji wyznaczono jako obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji (podobszar I)

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ

4.1. Inwestycje wynikające z planu ogólnego gminy

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2022 r.).

Inwestycje wynikające ze Studium:

- budowa odcinka obwodnicy śródmiejskiej w klasie ulicy głównej – skrzyżowania z liniami kolejowymi bezkolizyjne; węzeł z al. Piastów, ul. Mieszka I, al. Powstańców Wielkopolskich, bez kolizji na jezdniach głównych obwodnicy śródmiejskiej,
- budowa trasy tramwajowej w ul. Narutowicza (odcinek od ul. Potulickiej w kierunku al. Piastów,
- budowa trasy tramwajowej w ul. Mieszka I, ul. Chmielewskiego,
- budowa trasy tramwajowej w ciągu al. Bohaterów Warszawy, stanowiącej połączenie tras tramwajowych w ul. Sikorskiego i ul. Krzywoustego, dopuszcza się budowę trasy tramwajowej na odcinku od al. Bohaterów Warszawy w kierunku ul. Twardowskiego,
- budowa stacji prostowników zasilających trakcję tramwajową, w rejonie ulic: Mieszka I/Miłczańskiej,
- budowa stacji prostownikowej „Chmielewskiego" zasilającej trakcję tramwajową,
- zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: odcinek al. Piastów z trasą tramwajową, odcinek al. Niepodległości i odcinek al. 3 Maja z trasą tramwajową, odcinek ul. Narutowicza z trasą tramwajową, odcinek ul. Nabrzeże Wieleckie z trasą tramwajową, odcinek ul. Kolumba z trasą tramwajową, pl. Brama Portowa i pl. Zwycięstwa z trasą tramwajową,
- wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Pomorzany i Nowe Miasto, przebiegającego nad terenami kolejowymi łączącego tereny zieleni ogólnodostępnej – park Pomorzański z ul. gen. D. Chłapowskiego,
- utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej,
- budowa magistrali cieplnych (m. in. wzdłuż ul. Sowińskiego, ul. Potulickiej, ul. Czarnieckiego, ul. Owocowej oraz wzdłuż planowanego odcinka obwodnicy śródmiejskiej),
- budowa kolektorów sanitarnych, deszczowych i ogólnospławnych (m. in. kolektora sanitarnego wzdłuż planowanego odcinka obwodnicy śródmiejskiej oraz wzdłuż ul. Modelińskiego i kolektorów tłocznych biegnących od Przepompowni Ścieków „Górny Brzeg" w kierunku południowym do oczyszczalni ścieków Pomorzany),
- budowa zbiornika retencyjnego w rejonie Przepompowni Ścieków „Górny Brzeg",
- skablowanie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia lub dopuszczenie budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN w alternatywnym przebiegu,
- przebudowa, rozbudowa i remont istniejących elektroenergetycznych linii przesyłowych najwyższego napięcia (NWN) 400 kV i 220 kV oraz nowych, po ich wybudowaniu,
- możliwość przebudowy napowietrznej linii wysokiego napięcia w rejonie planowanego węzła komunikacyjnego „Turzyn" (realizacja w alternatywnym przebiegu - zmiana trasy, skablowanie).

- utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej, kontynuacja tradycji alei miejskich,
- utrzymanie, uzupełnienie międzyblokowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym,
- budowa łącznicy kolejowej z linii Wrocław Główny – Szczecin Główny w kierunku stacji Szczecin Gumieńce,
- budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Cmentarz Centralny na linii kolejowej nr 408 Szczecin Główny - Trzebież Szczeciński wraz z budową parkingu,
- budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Pomorzany na linii kolejowej nr 408 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński wraz z budową parkingu,
- budowa drugiego toru od Szczecina Głównego do Szczecina Turzyna,
- integracja komunikacji miejskiej z komunikacją kolejową i autobusową w rejonie dworca kolejowego Szczecin Główny; w ramach węzła przesiadkowego dopuszcza się lokalizację parkingu,
- rozbudowa do klasy ulicy głównej ciągu ulic Tama Pomorzańska i Szczanowa wraz z bezpośrednim połączeniem z ul. Kuglera, skrzyżowanie z linią kolejową bezkolizyjne,
- rozbudowa ul. 26 Kwietnia do klasy ulicy głównej na odcinku od ul. Derdowskiego do obwodnicy śródmiejskiej, dopuszcza się budowę trasy tramwajowej,
- realizacja trasy rowerowej m. in. wzdłuż ul. Ku Słońcu, al. Piastów, ul. Narutowicza, al. Powstańców Wielkopolskich,
- w granicach miasta przewiduje się fragment Odrzańskiej Trasy Rowerowej Blue Velo, rozpoczynającej swój bieg wspólnie z międzynarodową trasą R-66 wokół Zalewu Szczecińskiego (wspólnie na odcinku od wałów przeciwpowodziowych jeziora Dąbie do al. Papieża Jana Pawła II) i dalej ul. Wielkopolską al. Piastów, ul. Mieszka I i ul. Cukrową, gdzie łączy się z przebiegiem trasy rowerowej w Warzymicach,
- budowa przepraw mostowych na wyspy Międzyodrza,
- dopuszcza się wszelkie inwestycje związane z budową, przebudową, rozbudową i utrzymaniem infrastruktury zapewniającej dostęp do portu oraz infrastruktury portowej, w tym także zmianę linii brzegu wraz lokalizację oznakowania nawigacyjnego według potrzeb,
- ustala się Strefę „E" ochrony ekspozycji krajobrazu (zgodną z Obszarem Kulturowo-Krajobrazowym OKK Nr 8 - Dolina Dolnej Odry wskazanym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego), która obejmuje tereny nadwodnej części miasta wraz z Międzyodrzem i Jeziorem Dąbie, doliną rzeki Odry do jej krawędzi.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia dwudziestu planów miejscowych:

1. Uchwała nr XXXI/778/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego K.36 w Szczecinie pod nazwą K.36 - 2.
2. Uchwała nr XLIII/840/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście.
3. Uchwała nr XVIII/419/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów" w Szczecinie.
4. Uchwała nr XXVI/756/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego" w Szczecinie

5. Uchwała nr XXXV/961/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2" w Szczecinie.
6. Uchwała nr XXXVI/889/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona" w Szczecinie.
7. Uchwała nr XLIX/1336/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital" w Szczecinie.
8. Uchwała nr XI/251/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany - Powstańców Wielkopolskich 86-88" w Szczecinie.
9. Uchwała nr XIX/608/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja" w Szczecinie.
10. Uchwała nr XXVIII/796/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Bielowiejska" w Szczecinie.
11. Uchwała nr XXI/496/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 lipca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany - Dunikowskiego" w Szczecinie.
12. Uchwała nr X/196/03 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Słoneczko" w Szczecinie.
13. Uchwała nr VIII/X/1248/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto Potulicka 3".
14. Uchwała nr II/17/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w rejonie „Nowe Miasto – Potulicka".
15. Uchwała nr XIX/544/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 4 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto Potulicka 4" w Szczecinie.
16. Uchwała nr XI/330/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka 6" w Szczecinie.
17. Uchwała nr XXV/871/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 08 września 2008 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka" w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 2".
18. Uchwała nr XVI/545/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany K.34 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.
19. Uchwała nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25.10 1999 r. w sprawie 7 zmian należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście.
20. Uchwała nr XVI/496/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany § 40 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście.

Na mapie na następnej stronie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.

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

Źródło: REDNET Property Group Sp. z o. o. na podstawie mapy dostępnej w: https://geoportal.szczecin.eu/mapa/

Inwestycje wynikające ze zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego K.36 w Szczecinie pod nazwą K.36 - 2:

- dopuszcza się lokalizację naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się, bez żadnych ograniczeń i uwarunkowań, możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe,
- w granicach działek budowlanych dopuszcza się bogaty program zieleni,
- powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie obwodnica śródmieścia, której częścią są tereny Z.S.1001.KD.GP i S.T.1008.KD.GP oraz ulica Z.S.1002.KD.G,
- linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- nowe i modernizowane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne; ustalenie to nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- przytoczone w ustaleniach planu przekroje przewodów infrastruktury technicznej stanowią opis stanu istniejącego; dopuszcza się ich przebudowę poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych,
- ustala się realizację ulicy głównej ruchu przyśpieszonego S.T.1008.KD.GP biegnącą od torów kolejowych w kierunku południowym do al. Piastów,
- dopuszcza się połączenie planowanej ulicy głównej ruchu przyśpieszonego S.T.1008.KD.GP z ul. Ku Słońcu w formie węzła bezkolizyjnego, bez kolizji na kierunku głównym ulicy GP; połączenie z Al. Piastów w formie węzła dwupoziomowego, bez kolizji na kierunku głównym ulicy GP,
- istniejące sieci: wodociągowe, gazowe, cieplne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, kanalizacja ogólnospławna i deszczowa - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego,
- dopuszcza się przebudowę kolizyjnych istniejących sieci i magistral: wodociągowych o średnicy 100÷800 mm, gazowych średniego ciśnienia, gazowych niskiego ciśnienia, cieplnych o średnicy 2x65÷2x400 mm;

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji ogólnospławnej o średnicach 0,3 m, 0,4 m, 0,75/0,5 m, 1,5/1,0 m, 2,2/1,65 m i kanalizacji deszczowej o średnicy 0,35÷0,4 m,

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV - do likwidacji,
- napowietrzna elektroenergetyczna linia dwutorowa 110 kV z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu - do przebudowy,
- proponowany przebieg sieci gazowych średniego ciśnienia o średnicy 225÷315 mm - po przebudowie,
- projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV oraz kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3÷0,5 m, wraz z dopuszczeniem prowadzenia elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV,
- proponowana trasa napowietrznej elektroenergetycznej linii dwutorowej 110 kV – po przebudowie oznaczone na rysunku planu

Inwestycje wynikające z 5 edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście:

- 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,
- dopuszcza się lokalizację nowych pomników i fontann,
- dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp.,
- zaleca się przekształcenie istniejących dużych zespołów garażowych – o ile ich funkcja nie jest sprzeczna z planem – w zespoły garaży piętrowych lub budowę na ich miejscu garaży wielokondygnacyjnych,
- na terenach intensywnej zabudowy zaleca się prowadzenie sieci inżynieryjnych w kanałach zbiorczych,
- zaleca się zmodernizowanie systemu ciepłowniczego według planu energetycznego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów" w Szczecinie:

- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem. Zakaz nie obejmuje realizacji nowych ulic i przebudowy ulic,
- dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
- na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie: a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, c) obiektów małej architektury,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej objęte strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną, zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienie zabudowy,
- urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się jako wbudowane w obiekty,
- ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez:
  - S.T.1007.KD.G (al. Piastów) - powiązanie z obwodnicą Śródmieścia - połączenie z dzielnicami Zachód i Północ poprzez węzeł z ul. Mieszka I - al. Powstańców Wielkopolskich - al. Piastów oraz poprzez podstawowy układ uliczny ze Śródmieściem,
  - S.T.1008.KD.Z (ul. Kordeckiego) - które w powiązaniu z ul. Narutowicza umożliwi połączenie osiedli dzielnicy Zachód z obszarem Śródmieścia z ominięciem pl. Kościuszki,

  - S.T.1013.KD.L S.T.1009.KD.L (al. Bohaterów Warszawy) - połączenie osiedla Turzyn z osiedlem Pomorzany,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych wzdłuż: al. Bohaterów Warszawy, al. Piastów, ul. Ku Słońcu,
- przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi, dokładna lokalizacja ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego zostanie określona na etapie projektu budowlanego ulicy,
- w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
- zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistral w ulicach: Piastów, Ku Słońcu, Bohaterów Warszawy, Kordeckiego,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną i ogólnospławną do istniejących lub nowych sieci i kolektorów ogólnospławnych i sanitarnych zlokalizowanych w ulicach: Piastów, Ku Słońcu, Bohaterów Warszawy,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących lub nowych sieci i kolektorów ogólnospławnych i deszczowych w ulicach: Piastów, Ku Słońcu, Bohaterów Warszawy,
- dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową),
- zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci cieplne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic,
- dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn,
- dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji,
- ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont tramwajowej sieci trakcyjnej,
- ustala się zachowanie i uzupełnienie oraz remont nawierzchni chodników z płyt granitowych i/lub z płyt betonowych wraz z formą ułożenia (płyty chodnikowe i drobnowymiarowa kostka przy ścianie budynku i przy krawężniku) - ul. Wikół Morskich i ul. Szwoleżerów,
- zabudowa na działkach 4/21 i 4/17 z obr. 2166, istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do likwidacji.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego" w Szczecinie:

- przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura śródmiejska z elementami obsługi, w tym: tereny publicznego szkolnictwa wyższego, tereny usług oświaty, nauki, szkolnictwa i sportu, miasteczko

akademickie z obiektami szkolnictwa wyższego, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny oraz teren na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- w przypadku wycinki wartościowego drzewostanu obowiązuje zastąpienie likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami - nie dotyczy realizacji i przebudowy ulic, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- istniejące tymczasowe garaże do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu; dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
- na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie: a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, c) obiektów związanych z gospodarką odpadami,
- cały obszar objęty rewitalizacją,
- powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie:
  - ulica główna ruchu przyspieszonego S.N.3020.KD.GP (planowana), która stanowić będzie fragment obwodnicy Śródmieścia - połączenie z dzielnicami Zachód i Północ poprzez węzeł z al. Piastów - ul. Mieszka I - al. Powstańców Wielkopolskich,
  - ulica S.N.3021.KD.G (ul. Narutowicza) która stanowić będzie w połączeniu z ul. Kordeckiego „małą" obwodnicę Śródmieścia,
  - ulica S.N.3023.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) - połączenie osiedla Pomorzany ze Śródmieściem,
  - ulice S.N.3024.KD.L (ul. Kusocińskiego), S.N.3025.KD.L (ul. Kusocińskiego), S.N.3026.KD.L (ul. Sowińskiego) - które stanowić będą połączenie z podstawowym układem ulicznym tj. ul. Narutowicza, al. Piastów oraz ul. Potulicką,
  - ulice S.N.3027.KD.L (ul. Dąbrowskiego) i S.N.3028.KD.L (ul. Madalińskiego) współpracujące z obwodnicą Śródmieścia,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych wzdłuż: ul. Narutowicza, al. Powstańców Wielkopolskich, al. Piastów, planowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego, ul. Madalińskiego i planowanego przedłużenia ul. Madalińskiego,
- przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi, doprecyzowanie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy,
- 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,
- ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i nowych magistral i sieci wodociągowych w ulicach: Narutowicza, Głowackiego, Kusocińskiego, Sowińskiego, Dąbrowskiego, Grudziądzkiej, Mieszczawskiego oraz Potulickiej, Powstańców Wielkopolskich, Piastów i Mieszka I (poza granicami planu),
- ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącymi i nowymi kolektorami ogólnospławnymi oraz istniejącą i nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Narutowicza, Głowackiego, Kusocińskiego, Sowińskiego, Dąbrowskiego, Grudziądzkiej, Mieszczawskiego oraz Powstańców Wielkopolskich, Piastów i Mieszka I (poza granicami planu),
- ustala się odprowadzanie wód opadowych istniejącymi i nowymi kolektorami ogólnospławnymi oraz istniejącą i nową kanalizacją deszczową w ulicach: Narutowicza, Głowackiego, Kusocińskiego, Sowińskiego, Dąbrowskiego, Grudziądzkiej, Mieszczawskiego oraz Powstańców Wielkopolskich, Piastów i

Mieszka I (poza granicami planu); przed włączeniem do sieci ogólnospławnej przewiduje się retencję wód opadowych w terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej,

- dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową),
- zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu,
- zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i nowej sieci cieplnej w ulicach: Narutowicza, Głowackiego, Kusocińskiego, Sowińskiego, Dąbrowskiego, Grudziądzkiej, Mieszczawskiego oraz Powstańców Wielkopolskich, Piastów i Mieszka I (poza granicami planu), a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła. Dopuszcza się budowę magistrali cieplnej w ulicach: Grudziądzkiej, Madalińskiego, Dąbrowskiego, Sowińskiego i Kusocińskiego; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji,
- dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą infrastruktury telekomunikacyjnej,
- obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, 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,
- ustala się węzeł z al. Piastów, ul. Mieszka I, al. Powstańców Wielkopolskich, bez kolizji na jezdniach głównych ulicy GP,
- w drodze S.N.3021.KD.G (ul. Narutowicza) ustala się torowisko tramwajowe,
- w drodze S.N.3022.KD.G (al. Piastów) - rezerwacja pasa terenu głównie na cele przebudowy skrzyżowania z ul. Narutowicza,
- w drodze S.N.3023.KD.Z (część al. Powstańców Wielkopolskich) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu dla obsługi terenu S.N.3012.UC oraz ścieżki rowerowej,
- w drodze S.N.3029.KD.L (ul. Grudziądzka) - budowa odcinka ulicy lokalnej wraz z wiaduktem nad obwodnicą Śródmieścia (S.N.3020.KD.GP),
- ustala się realizację drogi dojazdowej S.N.3036.KD.D łączącej ul. Głowackiego z ul. Kusocińskiego,
- ustala się realizację drogi lokalnej S.N.3028.KD.L będącej przedłużeniem ul. Madalińskiego do ul. Generalskiej,
- ustala się realizację drogi wewnętrznej S.N.3037.KDW łączącej al. Powstańców Wielkopolskich z ul. Chłapowskiego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2" w Szczecinie:

- przedmiotem planu jest publiczne szkolnictwo wyższe, usługi nauki, infrastruktura techniczna i obsługa komunikacyjna,
- na narożniku ul. G. Narutowicza i ul. J. Kusocińskiego obowiązuje realizacja zieleni komponowanej z budynkiem przy ul. G. Narutowicza 17A i nową zabudową,
- w przypadku wycinki wartościowego drzewostanu obowiązuje zastąpienie likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami,

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

- dopuszcza się budowę łącznika nowej zabudowy z budynkiem przy ul. G. Narutowicza 17A,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym: a) dojścia i dojazdy wydzielone lub urządzane w granicach terenu elementarnego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, b) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne,
- ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona" w Szczecinie:

- obszar wysp przeznacza się na śródmiejską zabudowę wielofunkcyjną o charakterze centrotwórczym, z przestrzeniami publicznymi, m.in. nadwodnymi o wysokim standardzie i szerokim spektrum usług, także wykorzystujących dostęp do akwenów żeglownych. W sąsiedztwie wielkomiejskiej struktury z zabudową wysokościową utrzymuje się leśny fragment wyspy jako walor przyrodniczo – krajobrazowy. Wyspy obsługuje pętla dróg lokalnych z dwoma przeprawami mostowymi. Przedmiotem planu jest także pas zachodni nabrzeża Odry Zachodniej ze zwartą śródmiejską zabudową wielofunkcyjną wzdłuż ul. Kolumba, na południu tereny produkcji, usług produkcyjnych i logistycznych powiązane głównym korytarzem komunikacyjnym miasta,
- dopuszcza się zwarte zespoły zieleni rekreacyjnej wewnątrz zabudowy kwartałów,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych wg potrzeb, bez ograniczenia ich wysokości,
- w obszarze planu, w granicach rzeki Odry Zachodniej i Parnicy wraz z ich odgałęzieniami, dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego koryt cieków naturalnych i kanałów oraz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych oraz lodów,
- dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń nawigacyjnych, umocnień brzegowych oraz stałych stanowisk postojowych, koniecznych do wykonywania i eksploatacji tych urządzeń,
- ustala się realizację drogi S.N.9011.KD.GP – powiązania lewobrzeżnej i prawobrzeżnej części Szczecina; ulica stanowiąca kontynuację obwodnicy śródmieścia oraz połączenie (poprzez ul. Autostrada Poznańska) z autostradą A6,
- ustala się realizację drogi S.N.9012.KD.Z – fragment trasy stanowiący połączenie północnej i południowej części miasta umożliwiającej „obejście" śródmieścia po jego wschodniej stronie,
- ustala się realizację drogi dojazdowej S.N.9013.KD.D (fragmenty ul. Nadodrzańskiej, Zapadłej),
- ustala się realizację drogi Z.N.9018.KD.G – kontynuacja wyżej wymienionej trasy, ulica łącząca Autostradę Poznańską i obwodnicę śródmieścia,
- ustala się realizację drogi lokalnej SM.9036.KD.L (część ul. Heyki, nowy most),
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- dopuszcza się likwidację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80 - 150 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 200 - 400 mm, w ulicach: Gdańska, Celna, Bulwar Gdański, Heyki, Kolumba, Tama Pomorzańska,

- odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej i dalej do systemu kanalizacyjnego Międzyodrza oraz do systemu kanalizacyjnego w ulicach: Kolumba, Tama Pomorzańska,
- odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,30 – 0,60 m do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych i ogólnospławnych poprzez urządzenia podczyszczające do rzeki Odry lub Przekop Parnicki i Kanału Zielonego oraz bezpośrednio do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej rozdzielczej niskiego i średniego ciśnienia o średnicy 25 – 225 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistrali i głównych rozdzielczych sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia o średnicy 80-300 mm w ulicach: Gdańska, Celna, Heyki, Kolumba, Tama Pomorzańska,
- zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci cieplnej zasilanej z istniejącej magistrali cieplnej o przekroju 2 x Ø600 mm oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła,
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV na okres realizacji inwestycji,
- obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych,
- dopuszcza się budowę w/na budynkach funkcji podstawowej, stacji bazowych telefonii komórkowej, jako wspólnych urządzeń dla wszystkich operatorów, urządzeń elektroenergetycznych i urządzeń radiowych nadawczo - odbiorczych na całym obszarze planu, na terenach produkcyjno – usługowych dopuszcza się lokalizację wież wolno stojących, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej
- w terenach elementarnych stanowiących korytarze infrastruktury technicznej bądź w terenach przylegających do ulic lub korytarzy infrastruktury technicznej - gdzie nie obowiązuje zakaz zabudowy - dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje,
- dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych,
- na całym obszarze planu obowiązuje demontaż sieci, przyłączy i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji,
- dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże umocnione,
- ustala się realizację ciągów pieszo-jezdnych,
- na terenach S.N.9015.KPP i S.N.9016.KPP ustala się realizację placu - inwestycja celu publicznego,
- w drodze Z.N.9017.KD.Z (odcinek ul. K. Kolumba) dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital" w Szczecinie:

- przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej i niskiej intensywności, tereny usług, usług zdrowia, usług oświaty i usług sakralnych, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynieryjnych urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- dopuszcza się przebudowę istniejących poniżej poziomu chodnika lokali handlowych,
- zakazuje się zagospodarowania tymczasowego i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi, na czas trwania imprezy, b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej, bez obiektów kubaturowych, d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,

- dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu,
- ustala się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich takich jak tunel lub wiadukt, stanowiących bezkolizyjne powiązania elementów układu drogowego oznaczonych na rysunku planu, zachowujących ciągłość powiązań elementów pasów drogowych w granicy planu oraz z zewnętrznym układem drogowym (poza obszarem planu):
    - terenu Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) z al. Powstańców Wielkopolskich poza obszarem planu o przekroju na obiekcie minimum dwie jezdnie, wydzielone torowisko tramwajowe,
    - ul. Jana Henryka Dąbrowskiego z ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu o przekroju minimum jezdnia, chodnik.
- ustala się lokalizację pieszo-rowerowych i pieszych obiektów inżynierskich, stanowiących bezkolizyjne powiązania elementów układu pieszo-rowerowego oznaczonych na rysunku planu, zachowujących ciągłość powiązań elementów komunikacyjnych w granicy planu oraz poza obszarem planu,
- w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu,
- dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację linii kolejowych,
- dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych 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 wydzielonych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
- nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy przebudowy napowietrznej magistrali cieplnej i napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
- zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej,
- dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową),
- zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych,
- zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci cieplnych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci cieplnej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego,
- dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód,
- w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: MW,U, U, UZ, UO 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 terenu jako infrastrukturę towarzyszącą,
- zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii.

- ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi,
- ustala się realizację ścieżki rowerowej wzdłuż al. Powstańców Wielkopolskich,
- ustala się realizację drogi dojazdowej Z.N.9014.KD.D biegnącej równolegle do ul. Milczańskiej,
- ustala się realizację drogi wewnętrznej Z.N.9013.KDW biegnącej równolegle do ul. Powstańców Wielkopolskich.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany – Powstańców Wielkopolskich 68-68" w Szczecinie:

- przedmiotem planu jest zabudowa przeznaczona na usługi zdrowia,
- ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynieryjnych, oznaczony 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 przeznaczenia terenu,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci cieplnej oraz budowę sieci w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym,
- ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - 9 Maja" w Szczecinie:

- przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami wbudowanymi, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Ruskiej, Drawskiej i Legnickiej, tereny usług (w tym m.in. handlu, usług sakralnych, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji), uprawy ogrodnicze (rolnicza przestrzeń produkcyjna) w rejonie ul. Przy Ogrodach, tereny zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, tereny garaży i parkingów, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się realizację garaży podziemnych, niezależnie od ustaleń szczegółowych, z wyłączeniem terenów ZP,
- na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie: a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni, związanej ze sprzedażą choinek, ryb itp.,
- dopuszcza się lokalizację wind zewnętrznych do budynków, podjazdów dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków, niezależnie od linii zabudowy określonej w terenach elementarnych,
- ustala się strefę kontrolowaną dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
- zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Legnickiej, ul. 9 Maja, ul. Milczańskiej.

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizację sanitarną lub ogólnospławną do kolektorów ogólnospławnych w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Drawskiej, ul. 9 Maja, ul. Milczańskiej lub poza granice planu,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizację deszczową lub ogólnospławną do kolektorów ogólnospławnych w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Drawskiej, ul. 9 Maja, ul. Milczańskiej lub poza granice planu,
- dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową),
- 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 lub ogólnospławnej,
- zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu,
- zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci cieplne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego,
- zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn,
- 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,
- ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych związanych z dojściami do przystanków kolejowych,
- dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw i sportowo-rekreacyjnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Białowieska" w Szczecinie:

- przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, tereny zieleni i ogrodów działkowych, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- na terenach UC dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem; zakaz nie obejmuje realizacji dróg i ulic,
- ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do cieków i rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej,
- zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką odpadami oraz dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
- ustala się realizację stacji transformatorowych o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

17

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- obsługę komunikacją zbiorową obszaru objętego planem zapewni projektowana linia tramwajowa,
- linie rozgraniczające wydzielonych w planie: ulic, dróg wewnętrznych, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- dojścia i dojazdy oraz ciągi pieszo i ścieżki rowerowe wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 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,
- zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Lednickiej, ul. Mieszka I, ul. Milczańskiej, ul. Białowieskiej,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno - tłoczną do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej w ul. Mieszka I, ul. Milczańskiej oraz poprzez istniejącą przepompownię ścieków sanitarnych przy ul. Białowieskiej, do oczyszczalni ścieków „Pomorzany",
- odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizację deszczową do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej w ul. Mieszka I, ul. Milczańskiej oraz do cieku Bukowa po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych; przed włączeniem do sieci deszczowej dopuszcza się retencję wód opadowych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową, parkingi, garaże,
- dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową),
- zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu,
- zaopatrzenie w ciepło ustala się istniejącą i nową siecią cieplną zasilaną z istniejącej magistrali cieplnej w ul. Mieszka I, ul. Milczańskiej, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła,
- dopuszcza się instalowanie kominków,
- zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- w obszarze planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu, z możliwością przebudowy na linie kablowe w nowej lokalizacji,
- ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji,
- nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne,
- ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji, sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- dopuszcza się lokalizację podstacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową,
- na terenie drogi Z.N.8129.KD.G (ul. Mieszka I) ustala się realizację trasy tramwajowej.

18

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany - Dunikowskiego" w Szczecinie:

- przedmiotem planu są tereny: usług oświaty, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, teren zieleni urządzonej, tereny garaży oraz parkingu dla samochodów osobowych, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- na terenach MW,U dopuszcza się sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 mkw.,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz niezbędnej wycinki związanej z budową i przebudową ulic oraz niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem,
- dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
- ustala się pas techniczny dla istniejących i nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych lub urządzeń,
- ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez teren Z.N.3009.KD.D (ul. Ksawerego Dunikowskiego) – w powiązaniu z ul. Milczańską – połączenie z drogą krajową nr 13 oraz al. Powstańców Wielkopolskich – połączenie z osiedlami Gumieńce i Nowe Miasto,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
- dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową),
- zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu,
- zaopatrzenie w ciepło poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci cieplne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic,
- dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn,
- stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji; dopuszcza się zmianę trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN w granicach zasięgu oddziaływania oznaczonym na rysunku planu,
- ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji,
- dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Słowieńsko" w Szczecinie:

- przeznaczenie terenu: cmentarz komunalny wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi,
- ustala się powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych dopuszczonych w ustaleniu szczegółowym planu do 2000 mkw.,
- linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
- nowe i modernizowane sieci inżynieryjne prowadzi się jako podziemne,

19

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dopuszcza się lokalizację sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje,
- dopuszcza się wycinki w miejscach sukcesji naturalnej,
- na wyznaczonych terenach dopuszcza się sposób zagospodarowania w formie kolumbarium,
- na wyznaczonych terenach dopuszcza się sposób zagospodarowania w formie lapidarium,
- dopuszcza się składowanie i kompostowanie odpadów organicznych,
- przeznacza się obiekty do likwidacji,
- dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z funkcją cmentarną.

Inwestycje wynikające z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto Potulicka 3":

- przedmiotem zmiany planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- dopuszcza się lokalizację stacji telefonii na dachach, pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki,
- w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe,
- w granicach działek budowlanych dopuszcza się wprowadzanie bogatego programu zieleni,
- garaże blaszane przeznacza się do likwidacji,
- dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w formie sezonowych ogródków gastronomicznych lokalizowanych bezpośrednio przy frontowej ścianie lokalu gastronomicznego,
- drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego,
- dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu,
- zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych w terenach: S.N.2022.MW,U, S.N.2023.MW,U oraz ulicach: Dąbrowskiego i Potulickiej,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Dąbrowskiego i Potulickiej,
- odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Dąbrowskiego i Potulickiej,
- zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych zasilanych z istniejącej sieci gazowej w ulicy Potulickiej,
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci,
- dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje,
- dopuszcza się przebudowę przewodów infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

20

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w rejonie „Nowe Miasto – Potulicka":

- przedmiotem planu są tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami, tereny usług, usług sakralnych, usług sportowo – rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe,
- w granicach działek budowlanych dopuszcza się wprowadzanie bogatego programu zieleni,
- garaże blaszane przeznacza się do likwidacji,
- ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej Ø 100 do 250 mm ułożonej w układzie pierścieniowym, zasilanej poprzez magistralę wodociągową Ø 600 mm w ul. Potulickiej i Ø 300 mm w ul. Piekary,
- odprowadzenie ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji ogólnospławnej Ø 0,30 - 0,60 m do kolektora w ul. H. Dąbrowskiego,
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej rozdzielczej Ø 100 do 250 mm ułożonej w układzie pierścieniowym,
- zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych,
- nowe i modernizowane sieci uzbrojenia terenu prowadzi się jako podziemne.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto Potulicka 4" w Szczecinie:

- przedmiotem zmiany planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług sportowo-rekreacyjnych,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego ze zmianą planu dopuszcza się możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem: cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem. Zakaz nie obejmuje realizacji dróg i ulic,
- dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w formie sezonowych ogródków gastronomicznych lokalizowanych tylko bezpośrednio przy frontowej ścianie lokalu gastronomicznego,
- niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia działki o powierzchni maksymalnej 120 m kw. dla stacji transformatorowej,
- dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu,
- zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących rozdzielczych sieci wodociągowych w ulicach: Sowińskiego i Potulickiej,

- odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Sowińskiego, Potulickiej, Piekary i Dąbrowskiego,
- odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Sowińskiego i Potulickiej,
- zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych zasilanych z istniejącej sieci gazowej w ulicach: Sowińskiego i Potulickiej,
- zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i nowej sieci ciepłej w terenach: S.N.2006.MW,U, S.N.2011.MW,U, S.N.2040.U,MW, S.N.2041.US,
- dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną,
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej,
- obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje,
- nowe i istniejące do przebudowy sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych usytuowanych naprzeciwko budynku Potulicka 21 – 21b.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka 5" w Szczecinie:

- przedmiotem planu jest teren garażu dla samochodów osobowych, teren usług zdrowia oraz teren zieleni urządzonej,
- zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni,
- ustala się strefę kontrolowaną dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
- zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Potulicka, Janusza Kusocińskiego, położonych poza obszarem planu,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kolektora ogólnospławnego w ulicach: Potulicka, Janusza Kusocińskiego, położonych poza obszarem planu,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektora ogólnospławnego w ulicach: Potulicka, Janusza Kusocińskiego, położonych poza obszarem planu,
- zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu,
- zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci cieplne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenie zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic,

- zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn,
- stacje transformatorowe realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację: domu pomocy społecznej, dziennych form wsparcia dla dzieci, młodzieży, seniorów i osób niepełnosprawnych, miejsca opieki nad dziećmi, przedszkola oraz żłobka itp.,
- dopuszcza się lokalizację parku rekreacyjno – wypoczynkowego przy ul Kusocińskiego.

Inwestycje wynikające z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka" w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 2":

- przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, tereny usług sportowo – rekreacyjnych,
- dopuszcza się lokalizację stacji telefonii na dachach, pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki,
- na terenie realizuje się bogaty program zieleni,
- w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe,
- zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.N.2001.U oraz w ulicach: Kusocińskiego i Sowińskiego,
- istniejąca sieć cieplna o średnicy 2x200 mm oraz telekomunikacyjna wzdłuż ul. Sowińskiego - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu,
- dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu,
- dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych typu korty tenisowe, mini-golf, boiska wielofunkcyjne itp. oraz obiektów małej architektury,
- dopuszcza się zadaszenia boisk powłokami rozbieralnymi.

Inwestycje wynikające ze zmiany K.34 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina:

- 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,
- dopuszcza się lokalizację nowych reklam wolnostojących i wbudowanych, zagospodarowania tymczasowego, a także fontann i pomników, budek telefonicznych, wiat przystankowych, koszy na śmieci, ławek parkowych, jeśli zostaną one dopasowane do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz nie będą powodowały ograniczeń w komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej,
- na terenach intensywnej zabudowy zaleca się prowadzenie sieci inżynieryjnych w kanałach zbiorczych,
- zaleca się zmodernizowanie systemu ciepłowniczego,
- zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się poprzez trzy główne stacje zasilające najwyższego napięcia: istniejącą "Glinki" i projektowane "Ustowo" i "Śmierdnica",
- zaleca się realizację komunalnych oczyszczalni ścieków,
- zaleca się przekształcenie istniejących dużych zespołów garażowych – o ile ich funkcja nie jest sprzeczna z planem – w zespoły garaży piętrowych lub budowę na ich miejsce garaży wielokondygnacyjnych.

Inwestycje wynikające z 5 edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście:

- 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,
- dopuszcza się lokalizację nowych reklam wolnostojących i wbudowanych, zagospodarowania tymczasowego, a także fontann i pomników, budek telefonicznych, wiat przystankowych, koszy na śmieci, ławek parkowych, jeśli zostaną one dopasowane do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz nie będą powodowały ograniczeń w komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej,
- ustala się system ścieżek rowerowych,
- na terenach intensywnej zabudowy zaleca się prowadzenie sieci inżynieryjnych w kanałach zbiorczych,
- zaleca się zmodernizowanie systemu ciepłowniczego,
- zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się poprzez trzy główne stacje zasilające najwyższego napięcia: istniejącą "Glinki" i projektowane "Ustowo" i "Śmierdnica",
- zaleca się realizację komunalnych oczyszczalni ścieków,
- zaleca się przekształcenie istniejących dużych zespołów garażowych – o ile ich funkcja nie jest sprzeczna z planem – w zespoły garaży piętrowych lub budowę na ich miejscu garaży wielokondygnacyjnych

Inwestycje wynikające ze zmiany S.40 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście:

- 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,
- dopuszcza się lokalizację nowych reklam wolnostojących, a także fontann i pomników, budek telefonicznych, wiat przystankowych, koszy na śmieci, ławek parkowych, jeśli zostaną one dopasowane do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz nie będą powodowały ograniczeń w komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej,
- w ulicach układu podstawowego ścieżki rowerowe powinny być prowadzone poza jezdnią,
- zaleca się realizację i rozbudowę komunalnych oczyszczalni ścieków,
- na terenach intensywnej zabudowy zaleca się prowadzenie sieci inżynieryjnych w kanałach zbiorczych,
- zaleca się zmodernizowanie systemu ciepłowniczego,
- zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się poprzez trzy główne stacje zasilające najwyższego napięcia: istniejącą "Glinki" i projektowane "Ustowo" i "Śmierdnica",
- cały teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

Od października 2013 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji opublikowano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 1332/2023 z dnia 11.10.2023 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.13.2023.MR o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz zmiana sposobu użytkowania budynków istniejących na funkcję usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Starkiewicza w Szczecinie", zlokalizowanego na

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

terenie działek ewidencyjnych nr 44/11, 44/12, 44/21, 44/24 obręb ewidencyjny 1057, przy ul. Starkiewicza w Szczecinie.

- Decyzja nr 259/2021 z dnia 16.02.2021 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.6.2021.DD o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa wieży łączności policji (stacji bazowej łączności radiotelefonicznej oraz systemu TETRA) wraz z drogą dojazdową przy ul. Kaszubskiej 35 w Szczecinie, dz nr 8/1, 8/5
- Decyzja nr 1370/2020 z dnia 14.10.2020 r. znak: WOŚr-VII.6220.1.43.2020.JR o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Modernizacja hali sportowej Studium Wychowania Fizycznego i Sportu Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie przy ul. Tenisowej 33, wraz z zagospodarowaniem terenu.
- Decyzja nr 882/2020 z dnia 13.08.2020 r., znak: WOŚ-VIII.6220.1.15.2020.JR o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Przebudowa i rozbudowa źródeł wytwarzania, magazynowania gazów medycznych wraz centralnej rozprężalni wraz z sieciami przesyłowymi gazów medycznych w systemie pierścieniowym, zasilającym budynki szpitalne w SPSK 2 PUM w Szczecinie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 72.
- Decyzja nr 31/2020 z dnia 05.02.2020 r, znak: WOŚr-VII.6220.2.1.2020.JS o przeniesienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na rzecz innego podmiotu dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową przy ul. Chmielewskiego w Szczecinie.
- Decyzja nr 627/2019 z dnia 26.08.2019 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.15.2019.JS o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową przy ul. Chmielewskiego w Szczecinie.
- Decyzja nr 290/2019 z dnia 02.05.2019 r., znak: WOŚr-II.6220.1.8.2019.JS o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Przebudowa systemu wytwarzania, zarządzania i dystrybucji mediów energetycznych z zastosowaniem technologii trigeneracji i odnawialnych źródeł energii na potrzeby Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego nr 2 Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego w Szczecinie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 72.
- Decyzja nr 591/2018 z dnia 27.08.2018 r., znak: WGKiOŚ-II.6220.1.19.2018.DD o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Posadowienie kontenera – magazynu o powierzchni ok. 12 m2 do magazynowania beczek z substancją chemiczną w postaci tetrahydrotiofenu (THT) oraz beczek pustych po substancji chemicznej (THT) przy ul. Nadodrzańskiej.
- Decyzja nr 2901/2017 z dnia 17.11.2017 r., znak: WGKiOŚ-II.6220.1.58.2016.DMł o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowa parkingów podziemnych i naziemnych, infrastruktury technicznej i drogowej przy zagospodarowaniu terenu zielenią oraz elementami małej architektury wraz z rozbiórką kolidujących z inwestycją budynków przy ul. Witolda Starkiewicza w Szczecinie, na działkach nr 44/9, 44/11, 44/12, 44/21, obręb 1057.
- Decyzja nr 1890/2016 z dnia 28.11.2016 r., znak: WGKiOŚ-II.6220.1.41.2016.ES o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obejmująca cztery budynki wielorodzinne, z lokalami usługowymi na parterze, z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu, dojazdami i parkingiem podziemnym i naziemnym dla samochodów osobowych przy al. Powstańców Wielkopolskich 29 w Szczecinie" wraz z zagospodarowaniem terenu, towarzyszącymi urządzeniami technicznymi i instalacjami zewnętrznymi oraz przyłączami na działce nr 13/2 obręb 1054.
- Decyzja nr 25/2016 z dnia 16.02.2016 r., znak: WGKiOŚ-II.6220.1.65.2015.DMł o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami użytkowymi w parterze dla usług podstawowych nieuciążliwych wraz z

garażami usytuowanymi w piwnicach budynków i zespołem parkingów na terenie, oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie, ul. Piastów 40 c, dz.nr 2/14, 2/17, 2/21 obr.1049".

- Decyzja umarzająca nr 1014/2015 z dnia 25.06.2015 r., znak: WGKiOŚ-II.6220.1.42.2015.DM w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na modernizacji poprzez przebudowę pompowni ścieków " Górny brzeg".
- Decyzja nr 149/2015 z dnia 20.03.2015 r., znak: WGKiOŚ-II.6220.1.47.2014.DR o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkaniowo – usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu na działkach nr 7/30, 7/64, 7/65 obręb 1050 Szczecin, ul. Powstańców Wielkopolskich i Dąbrowskiego w Szczecinie".
- Decyzja nr 4301/2014 z dnia 11.09.2014 r., znak: WGKiOŚ-II.62201.28.2014.DMł o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: „Budowa hali produkcyjno-magazynowej (drukarnia i introligatornia) wraz z częścią biurowo-socjalną oraz budowa budynku biurowego wolnostojącego, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz elementami infrastruktury technicznej, Szczecin ul. Chmielewskiego, dz. nr 5/3 (obręb 1059) oraz w zakresie zjazdów i przyłączy dz. nr 2/2 dr (obręb 1059), dz. nr 25/5 dr (obręb 1057), dz. nr 19/9 (obręb 1057)".
- Decyzja nr 5056/2014 z dnia 02.09.2014 r., znak: WGKiOŚ-II.6220.1.1.2014.SS o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Zabudowa mieszkalna wielorodzinna wraz z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Tenisowej/ Ku Słońcu w Szczecinie.

4.4. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Poniżej zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od października 2020 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- Decyzja nr 654/2023 z dnia 9.06.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego: Rozbudowa i przebudowa budynku istniejącej hali sportowej SWIS ZUT w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu, położonej przy ul. Tenisowej 33, w granicach działek nr 1/1 z obrębu 2107 oraz nr 6 z obrębu 2105.
- Decyzja nr 113/2021 z dnia 10.02.2021 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego: Rozbudowa i przebudowa budynku istniejącej hali sportowej Studium Wychowania Fizycznego i sportu Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu" położonego przy ul. Tenisowej 33 w granicach działek nr 1/1 z obrębu 2107 i nr 6 z obrębu 2105.

4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Od października 2020 roku w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

- Decyzja nr 16/2023 z dnia 06.09.2023 r. o zmianie decyzji nr 10/2019 z dnia 29.10.2019r. znak WUAB-II.6740.197.2019.GD zezwolenia na realizacje inwestycji drogowej, dla zadania inwestycyjnego pn. cyt.: „Przebudowa i rozbudowa układu drogowo - torowego w al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Budziszyńskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Mieszka I do projektowanej pętli tramwajowej „Pomorzany" wraz z przebudową ul. Smolańskiej na długości projektowanej pętli tramwajowej". zlokalizowanej na terenie działek położonych w Szczecinie.
- Decyzja nr 6/2021 (znak: wuiab-III.6740.34.2021.JB, UNP: 8744/wuiab/-XIV/21) z dnia 15.05.2021r. o zezwoleniu na realizacje inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa węzłów i przystanków przesiadkowych

wraz z urządzeniami związanych z integracją transportu, na liniach kolejowych 273, 351, 401 i 406 w ramach Projektu Budowy Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351 Przystanek Szczecin Cmentarz Centralny (Ku Słońcu). Rozbudowa ulicy Władysława Sikorskiego wraz z infrastrukturą techniczną w Szczecinie", obejmujące następujące nieruchomości – działki nr: 9, 12/5, 11 z obrębu 2155 oraz działkę nr 2/7 z obrębu 2156.

- Decyzja nr 3/21 znak: WUiAB-III.6740.313.2020.AG, UNP: 49176/WUiAB/-XIV/20 z dnia 05.04.2021 r. o zezwoleniu na realizacje inwestycji drogowej dla zadania inwestycyjnego pn.: Rozbudowa ulicy Mieszka I wraz z urządzeniami budowlanymi w Szczecinie - Przystanek Szczecin, Pomorzany - w granicach działek:
  - 29/3, 29/5, 29/6, 67, 29/4, 31/8 z obrębu 1054;
  - 1/1, 2/8, 5/5 z obrębu 2158;

  W ramach zadania: Budowa węzłów i przystanków przesiadkowych wraz z urządzeniami związanych z integracją transportu, na liniach kolejowych 273, 351, 401, i 406 w ramach Projektu Budowy Szczecińskiej Kolei Metropolitarnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351.

4.7. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

- Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego nr 2/2023 znak AP-4.747.9.2022.JR(8), z dnia 30 marca 2023 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej w celu realizacji inwestycji pod nazwą: „Zaprojektowanie i wykonanie robót w ramach Budowy Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351. Zadanie A pn.: Modernizacja linii kolejowej nr 406 na odcinku Szczecin Główny – Police.
- Decyzja nr 651/2022 z dnia 1 lutego 2022 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Modernizacja linii kolejowej nr 406 na odcinku Szczecin Główny - Szczecin Skolwin od km -0,069 do km 20,900" realizowanego ramach zadania „Zaprojektowanie i wykonanie robót w ramach projektu Budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351. Zadanie A pn. „Modernizacja linii kolejowej nr 406 na odcinku Szczecin Główny – Police.
- Decyzja nr 76/20 z dnia 17 listopada 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pn. „Modernizacja linii kolejowej nr 406 na odcinku Szczecin Główny – Police od km 0,530 do km 5,400" na terenie działek: nr 7/21 obręb 1047, nr 7/7 obręb 1051, nr 44/22 obręb 1057, nr 14, 46 obręb 1050, nr 1/4 obręb 2156, nr 1 obręb 2155, nr 2/10, 1/10, 1/2, 1/5 obręb 2254, nr 1/15 obręb 2154, nr 5/12 obręb 2153, nr 4 obręb 2148, nr 55/6 obręb 2145 Szczecin, stanowiących teren zamknięty Polskich Kolei Państwowych S.A. oraz o umorzeniu postępowania w stosunku do działek nr 1/7 obręb 2254 Szczecin, nr 1/3 obręb 2154 i części działek nr 7/7 obręb 1051, nr 1/10, 1/6 i 1/2 obręb 2254, stanowiących teren zamknięty Polskich Kolei Państwowych S.A.
- Decyzja nr 70/2020 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 października 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie urządzeń kolejowych na linii kolejowej 432 na odcinku Szczecin Wałowo – Szczecin Turzyn na terenie: działek nr 1/3, 5/4, obręb ewidencyjny Pogodno 156; części działki nr 31/9, obręb ewidencyjny Śródmieście 54; położonych na terenie miasta Szczecin, stanowiących teren zamknięty Polskich Kolei Państwowych S.A.

4.8. Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren Odry Zachodniej) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarze wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

4.9. Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Szczecin na lata 2023 – 2049

- Budowa i przebudowa torowisk w Szczecinie - ETAP II - Poprawa bezpieczeństwa tramwajowej komunikacji zbiorowej – realizacja w latach 2015 – 2027,
- SKM - Szczecińska Kolej Metropolitalna - Wzmocnienie integracji przestrzennej i funkcjonalnej Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego – realizacja w latach 2016 – 2023,
- Budowa oświetlenia w ciągu chodnika łączącego ul. Dunikowskiego z al. Powstańców Wielkopolskich w Szczecinie - Poprawa bezpieczeństwa, organizacji ruchu oraz obsługi komunikacyjnej – realizacja w latach 2023 – 2024,
- Budowa parkingu przy ul. Dunikowskiego i ul. Mikorzyńskiej w Szczecinie - Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz pieszych – realizacja w latach 2021 – 2024,
- Butelkomaty dla Szczecina - Utrzymanie czystości i porządku w Mieście oraz ochrona środowiska naturalnego – realizacja w latach 2020 – 2024,
- Inwestycje związane z funkcjonowaniem ZDiTM - Realizacja inwestycji związanych z funkcjonowaniem ZDiTM – realizacja w latach 2012 – 2024,
- Konserwacja i renowacja obiektów zabytkowych - Przekazanie dziedzictwa kulturowego Miasta w stanie niepogorszonym następnym pokoleniom – realizacja w latach 2013 – 2023,
- Modernizacja cmentarzy komunalnych - Poprawa wizerunku i stanu technicznego obiektów – realizacja w latach 2017 – 2024,
- Modernizacja infrastruktury torowej Miasta - Poprawa bezpieczeństwa tramwajowego ruchu drogowego – realizacja w latach 2011 – 2024,
- Modernizacja nabrzeży miejskich - Poprawa wizerunku i stanu technicznego nabrzeży – realizacja w latach 2018 – 2023,
- Oświetlenie oraz remont chodnika wokół skweru im. Dobrowolskiego - Poprawa jakości i bezpieczeństwa ruchu pieszego – realizacja w latach 2022 – 2024,
- Poprawa bezpieczeństwa na przejściach dla pieszych - Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz pieszych – realizacja w latach 2021 – 2023,
- Poprawa stanu technicznego obiektów oświatowych - Podniesienie standardu budynków oświatowych – realizacja w latach 2006 – 2028,
- Program budowy i modernizacji chodników - Poprawa bezpieczeństwa ruchu pieszego – realizacja w latach 2017 – 2024,
- Program budowy parkingów - Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego – realizacja w latach 2016 – 2023,
- Program modernizacji ulic - Poprawa bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz pieszym – realizacja w latach 2017 – 2024,
- Program Olimpia – Program budowy przyszkolnych hal sportowych - Budowa hal sportowych – realizacja w latach 2023 – 2024.

4.10. Inwestycje wynikające z Budżetu miasta Szczecin na rok 2023

- Budowa i przebudowa torowisk w Szczecinie - ETAP II,
- SKM - Szczecińska Kolej Metropolitalna,

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

- Modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej Gminy Miasto Szczecin – etap I i II,
- Poprawa stanu technicznego obiektów oświatowych,
- Program Olimpia – Program budowy przyszkolnych hal sportowych,
- Budowa oświetlenia w ciągu chodnika łączącego ul. Dunikowskiego z al. Powstańców Wielkopolskich w Szczecinie,
- Butelkomaty dla Szczecina,
- Modernizacja cmentarzy komunalnych,
- Modernizacja nabrzeży miejskich,
- Nasadzenia drzew i krzewów na terenie Miasta,
- Oświetlenie wraz remont chodnika wokół skweru im. Dobrowolskiego,
- Piastów Chill Garden,
- Program "Pieszy w mieście",
- Ogród Zabawy i Odpoczynku w Parku Pomorzańskim,
- Siłownie pod chmurką (budowa siłowni pod chmurką przy ulicach: Dunikowskiego i Miłoszańskiej),
- Konserwacja i renowacja obiektów zabytkowych,
- Bezpieczne chodniki,
- Budowa parkingu przy ul. Dunikowskiego i ul. Miłoszańskiej w Szczecinie,
- Modernizacja infrastruktury torowej Miasta,
- Poprawa bezpieczeństwa na przejściach dla pieszych,
- Program budowy i modernizacji chodników,
- Program budowy parkingów (Budowa miejsc postojowych w ciągu ul. Starkiewicza),
- Program modernizacji ulic (Budowa sygnalizacji świetlnej na ul. Mieszka I.

4.11. Strategia Rozwoju Szczecina 2025

- Tereny portowe mogą być wykorzystane nie tylko do przeładunków towarów, ale również jako miejsce produkcji, składowania i konfekcjonowania różnych wyrobów, np. konstrukcji wielkogabarytowych (turbiny wiatrowe, konstrukcje „offshore"),
- miasto postindustrialne, oferujące atrakcyjne miejsce pracy, ośrodek rozwoju usług nowoczesnych i wybranych usług tradycyjnych (w tym portowo - logistycznych),
- miasto będące ważnym ośrodkiem rozwoju sfery IT, innowacji technicznotechnologicznych i badań w wybranych dziedzinach (np. genetyka, nanotechnologia, oceanotechnika),
- miasto z rozwiniętym węzłem transportowo-logistycznym, opartym o port morski i śródlądowy, połączenia drogowe, kolejowe i lotnicze
- wykreowanie centrum społeczno-kulturowego Szczecina z uwzględnieniem obecnej zabudowy śródmiejskiej i możliwości zagospodarowania Międzyodrza, realizowane równolegle i w oparciu o skoncentrowane działania rewitalizacyjne zabudowy mieszkaniowej tych obszarów,
- rewitalizacja obszarów powojskowych i poprzemysłowych, w tym pokolejowych, zmierzająca do odtworzenia lub nadania im nowych funkcji użytkowych,

- zapewnienie racjonalnej ilości miejsc parkingowych, w tym poprzez wspieranie budowy wielopoziomowych garaży i parkingów, z wykorzystaniem instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego,
- wspieranie twórców i animatorów kultury oraz instytucji i inkubatorów kultury w kierunku budowy w Szczecinie ośrodka kultury rangi krajowej,
- dostosowanie sieci żłobków i przedszkoli do potrzeb rodziców, usługi opieki nad dziećmi, świetlice pozaszkolne, a także system współfinansowania opieki nad dziećmi,
- tworzenie przyjaznego otoczenia prawnego, finansowego oraz instytucjonalnego, przyczyniającego się do powstawania i rozwoju przedsiębiorstw, w tym w szczególności sektora małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP) oraz kształtowania przedsiębiorczych postaw w społeczności lokalnej,
- wspieranie rozwoju i tworzenia nowych instytucji nauki i szkolnictwa wyższego, prorozwojowych, perspektywicznych dziedzin nauki oraz promowania osiągnięć szczecińskiej nauki, biznesu, kultury, sportu, medycyny,
- budowa spójnego, multimodalnego systemu transportowego, obejmującego połączenia drogowe, kolejowe, lotnicze, żeglugę śródlądową i transport morski wraz z wdrożeniem nowoczesnych systemów telematycznych,
- wspieranie rozwoju infrastruktury portu morskiego i śródlądowego, w tym działań zmierzających do zwiększenia jego dostępności, łącznie z poprawą parametrów toru wodnego,
- poprawa rozwiązań transportowych w aglomeracji szczecińskiej poprzez budowę we współpracy z gminami i zarządcami dróg Obejścia Zachodniego Szczecina, jako trasy drogowej i kolejowej, wraz z przeprawą Police – Święta,
- rozbudowa systemu drogowego wewnątrz miasta, w tym budowę obwodnicy śródmiejskiej, budowę ciągów komunikacyjnych poprawiających połączenie prawobrzeżnej i lewobrzeżnej części miasta, zapewniających skomunikowanie terenów poprzemysłowych i nowych terenów inwestycyjnych (w tym otwarcie nowych terenów na Międzyodrzu) i umożliwiających bezkolizyjne włączanie do zewnętrznych powiązań transportowych,
- rozwój i poprawa efektywności funkcjonowania komunikacji zbiorowej, w tym w układzie metropolitalnym. Rozbudowa miejskiej sieci połączeń tramwajowych z uwzględnieniem struktury przestrzennej miasta i przyległych miejscowości oraz wdrożenie systemu Park&Ride,
- budowa dworca autobusowego o cechach centrum komunikacyjnego

4.12. Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę

W tabeli na kolejnej stronie zamieszczone informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowych działek ewidencyjnych, dla których od października 2020 roku wydano pozwolenia na budowę

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
135/2020	06.10.2020	[illegible]	nowa	rzeka Odra
1275/20	06.10.2020	[illegible]	przebudowa	ul. Bema Józefa 10
1358/20	21.10.2020	[illegible]	przebudowa	ul. Kordeckiego o. Augustyna

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1513/20	30.11.2020	[illegible]	aneks do decyzji	ul. Kordeckiego o. Augustyna 1
1538/20	04.12.2020	Budowa zewnętrznej instalacji gazowej	nowa	ul. Tama Pomorzańska 17c
1543/20	07.12.2020	modernizacja elewacji budynku WTiICH	remont	ul. Pułaskiego Kazimierza 10
1544/20	07.12.2020	modernizacja elewacji budynku WTiICH rekonstrukcja dachu i wieży zegarowej	remont	ul. Pułaskiego Kazimierza 10
1566/20	09.12.2020	Przebudowa torowiska wraz z siecią trakcyjną w ciągu ul. Nabrzeże Wieleckie na wysokości ul. Podwale - ul. Kolumba - Chmielewskiego - Smolańska - Budzyszyńska - do rozjazdów z pętlą [illegible]	przebudowa	ul. Kolumba Krzysztofa
1594/20	16.12.2020	Przebudowa dojścia i wejścia do budynku Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w celu dostosowania do potrzeb osób [illegible]	przebudowa	al. Powstańców Wielkopolskich 34
1601/20	17.12.2020	termomodernizacja budynku użyteczności publicznej ZUT w Szczecinie	remont	al. Piastów 50a
103/21	28.01.2021	Rozbiórka budynku gospodarczego	rozbiórka	al. Powstańców Wielkopolskich 72
164/21	12.02.2021	zmiana pozwolenia na budowę	zmiana pozwolenia	ul. Bogusława X [illegible]
170/21	15.02.2021	przebudowa okna na okno balkonowe	przebudowa	al. Bohaterów Warszawy 101
190/21	18.02.2021	budowa sieci do budynków	nowa	ul. Głowackiego Bartosza
216/21	23.02.2021	Pozwolenie na budowę wieży łączności [illegible] (stacji bazowej łączności radiotelefonicznej oraz systemu [illegible], z instalowaniem urządzeń telekomunikacyjnych) wraz z drogą dojazdową przy ul. Kaszubskiej 35 w Szczecinie (działka nr 8/5 z obrębu 1046)	nowa	ul. Kaszubska 35
[illegible]	04.03.2021	zmiana decyzji nr 1241/20 z dn. 29.09.2020	zmiana decyzji	ul. Generalska 12
285/21	11.03.2021	Przebudowa i rozbudowa źródeł wytwarzania, magazynowania gazów medycznych oraz centralnej rozprężalni wraz z sieciami przesyłowymi gazów medycznych w systemie [illegible]	przebudowa, rozbudowa	al. Powstańców Wielkopolskich 72
306/21	17.03.2021	Budowa Stacji Kontroli Pojazdów na terenie "Parku [illegible] Mieszko"	nowa	ul. Mieszka I
342/21	26.03.2021	budowa ogrodzenia w postaci pomnika „Grudzień '70" na Cmentarzu Centralnym w Szczecinie wraz z przyłączem elektrycznym niskiego napięcia i przebudową istniejącego ujęcia wody	nowa	ul. Ku Słońcu 125a
367/21	01.04.2021	zmiana decyzji NR 651/14 Z DN. 12.05.2014	zmiana decyzji	ul. Tenisowa
405/21	15.04.2021	budowa infrastruktury elektroenergetycznej 15kV i 0,4kV wraz z przebudową istniejącej dla [illegible]	nowa	ul. Sowińskiego gen. Józefa 78
412/21	20.04.2021	przebudowa i rozbudowa budynku na terenie SPSK-2 PUM w Szczecinie	przebudowa, rozbudowa	al. Powstańców Wielkopolskich 72
447/21	26.04.2021	Przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym nr 6 wraz z budową przewodu spalinowego oraz przewodu wentylacyjnego po elewacji ponad dach budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Narutowicza 10 w Szczecinie (dz. nr 2/9 obr. 1046)	przebudowa	ul. Narutowicza Gabriela 10

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
480/21	07.05.2021	Przebudowa ściany wewnętrznej związana ze powiększeniem bramy wewnętrznej wjazdowej do laboratorium w budynku Wydziału Budownictwa i Inżynierii Środowiska ZUT przy al. Piastów 50a, 70-311 Szczecin (dz. 14 z obr. 1042)	przebudowa	al. Piastów 50a
500/21	12.05.2021	zmiany decyzji Nr 447/18 z dnia 28.05.2018r. znak: WUAB.III.6740.513.2017.TK. UNP 81086/WUAB/-I/17 udzielającej pozwolenia na budowę obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (oznaczonego Nr 1) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na nieruchomości przy ul. Chmielewskiego (działki nr 3/5, 3/6, 3/7, 3/8 i 3/10 z obrębu 56 Śródmieście) w Szczecinie – Aneks Nr 2	zmiana decyzji	ul. Chmielewskiego Zygmunta
660/21	23.06.2021	Przebudowa sieci ciepłowniczej na odcinku Brama [illegible] - Kaplica Cmentarna na terenie Cmentarza Centralnego - Aneks nr 1	przebudowa	ul. Ku Słońcu 125
801/21	30.07.2021	Modernizacja laboratoriów WBiIŚ ZUT w Szczecinie w budynku hali technologicznej	remont	al. Piastów 19a
818/21	06.08.2021	przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej z budową przewodu powietrzno-spalinowego wyprowadzonego po elewacji ponad dach budynku w lokalu mieszkalnym nr 21 usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Księcia Bogusława X 23of, 70-342 Szczecin (dz. nr 87/2, 87/4 z obr. 1047)	przebudowa	ul. Bogusława X Księcia 23 of
858/21	17.08.2021	Modernizacja laboratoriów WBiIŚ ZUT w Szczecinie w zakresie likwidacji zawilgocenia i odwodnienia budynku [illegible]	remont	al. Piastów 19
860/21	18.08.2021	Montaż okien połaciowych w lokalu mieszkalnym nr 17 w połaci dachowej budynku mieszkalnego, wielorodzinnego od strony podwórza	remont	al. Bohaterów Warszawy 82
871/21	23.08.2021	Termomodernizacja budynku WBiIŚ - przebudowa polegająca na częściowej rozbiórce maszynowni [illegible]	remont	al. Piastów 50a
899/21	31.08.2021	Projekt rozbudowy kondygnacji 2 w osiach D - H oraz 1-3 istniejącego budynku B wchodzącego w skład zespołu biurowo usługowego „Piastów Office Center" usytuowanego przy al. Piastów 30 w Szczecinie [illegible]	rozbudowa	al. Piastów 30
930/21	07.09.2021	Budowa dwóch budynków usługowych: salonu usług pogrzebowych z usługami powiązanymi (kwiaciarnią i sala konsumpcyjną) oraz krematorium wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	nowa	ul. Mieszka I
1001/21	28.09.2021	Pozwolenie na przebudowę, termomodernizację i rozbudowę budynku sali gimnastycznej z łącznikiem Technikum Ekonomicznego przy ul. Gen. J. Sowińskiego 70 w Szczecinie (dz. nr 1/6, 7/1 i 10 obr. 1048)	przebudowa, rozbudowa	ul. Sowińskiego gen. Józefa 70
1040/21	06.10.2021	Rozbiórka budynku użytkowego (garażu) usytuowanego przy ul. gen. Henryka Dąbrowskiego w Szczecinie na działce nr 15/4 z obr. 1048	rozbiórka	ul. Dąbrowskiego Jana Henryka
1120/21	27.10.2021	Przebudowa wewnętrznej instalacji gazu w lokalu mieszkalnym nr 15 oraz budowę dwóch przewodów wentylacyjnych po elewacji ponad dach budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. Królowej Jadwigi 26 oficyna w Szczecinie (dz. nr 242, 20/23 z obr. 1042)	przebudowa	ul. Jadwigi bł Królowej 26 of

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
1157/21	05.11.2021	przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa, rozbudowa	al. Powstańców Wielkopolskich
1166/21	09.11.2021	Budowa budynku handlowo-usługowego	nowa	ul. Mleczarska
1212/21	30.11.2021	Przebudowa budynków nr 2, 3, 4, 5, 6 na terenie SPSK-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (dz. nr 36, obr. 1017)	przebudowa	al. Powstańców Wielkopolskich 72
1268/21	15.12.2021	Przebudowa części centrum handlowego "Galeria Turzyn"	przebudowa	al. Bohaterów Warszawy 42
1292/21	21.12.2021	rozbudowa wejścia, budowa szybu windowego, nadbudowa oraz przebudowa wraz ze zmianą funkcji pomieszczeń i dociepleniem budynku administracyjnego c, d na terenie Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego nr 2 pum w ramach inwestycji pn.: "termomodernizacja z przebudową budynku administracyjnego oraz budową szybu windowego"	rozbudowa	al. Powstańców Wielkopolskich 72
1292/21	21.12.2021	rozbudowa wejścia, budowa szybu windowego, nadbudowa oraz przebudowa wraz ze zmianą funkcji pomieszczeń i dociepleniem budynku administracyjnego c, d na terenie Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego nr 2 pum w ramach inwestycji pn.: "termomodernizacja z przebudową budynku administracyjnego oraz budową szybu windowego"	rozbudowa	al. Powstańców Wielkopolskich 72
1328/21	29.12.2021	Przebudowa polegająca na wykonaniu otworu w ścianie nośnej, powiększenie otworu drzwiowego, montażu nadproży oraz przebudowy wewnętrznej instalacji gazowej wraz z montażem kotła gazowego w lokalu mieszkalnym nr 14 oraz budowę przewodu spalinowego po elewacji ponad dach budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. Królowej Jadwigi 23of w Szczecinie (dz. nr 20/11 z obr. 1042)	przebudowa	ul. Jadwigi bł Królowej 23 of
1349/21	31.12.2021	Rozbiórka budynku biurowego.	rozbiórka	ul. Dąbrowskiego Jana Henryka 38
1350/21	31.12.2021	Pozwolenie na budowę stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4 nr SZC 11700 wraz z infrastrukturą zasilającą na terenie przy ul. Józefa Sowińskiego nr 20 w Szczecinie (działka nr 2/23 2/12 z obrębu nr 1049).	nowa	ul. Sowińskiego gen. Józefa 20
53/22	20.01.2022	Przebudowa lokalu mieszkalnego nr 12 oraz przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej wraz z montażem kotła gazowego wraz z budową przewodu wentylacyjnego po elewacji ponad dach budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. Gen. Mariana Langiewicza 11of. w Szczecinie (dz. nr 20/15 z obr. 1042) w związku z wydzieleniem pomieszczenia łazienki.	przebudowa	ul. Langiewicza Mariana 11 of
87/22	01.02.2022	zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1174/20 z dnia 16.09.2021r. obejmujące rozbudowę i przebudowę elewacji hali magazynowej - [illegible]	zmiana decyzji	ul. Mieszka I 61
117/22	14.02.2022	przebudowa na laboratorium	przebudowa	al. Piastów 45
162/22	01.03.2022	Wykonanie zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej celem odwodnienia skarpy i odprowadzenie poprzez drenaż wody powierzchniowej do istniejącej sieci kanalizacyjnej przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 22-23 w Szczecinie, działka nr 15/2 z obrębu 1049.	nowa	ul. Dąbrowskiego Jana Henryka 22-23

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
179/22	07.03.2022	Przebudowa lokalu mieszkalnego w związku z wydzieleniem łazienki z pomieszczenia kuchni, wyprowadzenia kanału spalinowego i [illegible] po elewacji ponad dach budynku wraz z przebudową wewnętrznej instalacji gazowej i podłączeniem gazowego pieca [illegible] przy ul. Piekary 3/1 w Szczecinie (działka 4/15 z obrębu 1061)	przebudowa	ul. Piekary 3
236/22	24.03.2022	Przebudowa z rozbudową budynku biurowo-usługowego wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną	przebudowa, rozbudowa	ul. Madalińskiego Antoniego Józefa 9
271/22	08.04.2022	rozbiórka 3 budynków handlowo - usługowych	rozbiórka	ul. Mieszka I 19
309/22	20.04.2022	rozbiórka 4 budynków handlowo-usługowych	rozbiórka	ul. Mieszka I 21
322/22	26.04.2022	Rozbudowa budynku usługowego o funkcji gastronomicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	rozbudowa	ul. Ku Słońcu 24AA
369/22	10.05.2022	Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania lokalu usługowego na gabinety lekarskie przy ul. Tenisowej 1/U1 w Szczecinie	przebudowa	ul. Tenisowa 1
386/22	16.05.2022	Pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową tj.: murami oporowymi, zewnętrzną instalacją wodociągową, zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej i deszczowej i zewnętrzną instalacją elektroenergetyczną przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 9 w Szczecinie (dz. nr 12/10, obr. 1049)	nowa	ul. Dąbrowskiego Jana Henryka 9
462/22	08.06.2022	Budowa instalacji zasilania rezerwowego wraz z fundamentem pod agregat prądotwórczy	nowa	ul. Tama Pomorzańska 26
504/22	21.06.2022	Budowa instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku Wydziału Budownictwa i Inżynierii Środowiska Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie o łącznej mocy 99,63 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy al. Piastów 50A w Szczecinie (działka nr 14 z obrębu 1042)	nowa	al. Piastów 50A
615/22	25.07.2022	Budowa zewnętrznego odcinka instalacji elektroenergetycznej nN (WLZ) w celu zasilania gabloty reklamowej w istniejącej wiacie przystankowej w rejonie al. Piastów i pl. im. Janiny Szczerskiej w Szczecinie (dz. nr 9 obr. 2264)	nowa	al. Piastów
656/22	09.08.2022	przebudowa sieci wodociągowej w al. Piastów od placu Szarych Szeregów do placu T. Kościuszki	przebudowa	al. Piastów
672/22	16.08.2022	Budowa sieci elektroenergetycznej - linii kablowej SN-15kV	nowa	ul. Szczawiowa
681/22	19.08.2022	Przebudowa części Domu Studenta Nr 3 na potrzeby działalności Działu ds. Osób Niepełnosprawnych oraz Centrum Wiedzy o Dostępności wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Kordeckiego 15 w Szczecinie (dz. nr 12/4, obr. 2135)	przebudowa	ul. Kordeckiego o. Augustyna 15
736/22	12.09.2022	Rozbiórka 16 masztów flagowych na terenie Centrum Handlowego Atrium Molo przy ul. Mieszka I 73 w Szczecinie (dz. nr 5/4, obr. 2137)	rozbiórka	ul. Mieszka I 73
742/22	14.09.2022	Przebudowa stropu nad piwnicą w przejeździe bramowym oraz remont przejazdu bramowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym	przebudowa	ul. Władysława Jagiełły 19
778/22	28.09.2022	Rozbiórka budynku magazynowego nr 2	rozbiórka	ul. Starkiewicza Witolda

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
799/22	04.10.2022	Przebudowa instalacji teletechnicznej w gmachu Sądu Okręgowego w Szczecinie przy ul. Kaszubskiej 42 (dz. nr 16/1 z obr. 1040) w ramach modernizacji systemu kontroli dostępu i uruchomienia rejestracji czasu pracy w gmachu Sądu Okręgowego w Szczecinie	przebudowa	ul. Kaszubska 42
841/22	18.10.2022	rozbudowa o szyb windowy i remont budynku mieszkalnego [illegible]	rozbudowa	ul. Szwoleżerów 16
898/22	08.11.2022	Budowa budynku usług rzemieślniczych - zakład instalacji gazowych	nowa	ul. Dąbrowskiego Jana Henryka 14B
1050/22	20.12.2022	budowa kompaktowej stacji transformatorowej 15/0,4kV oraz rozbudowa sieci kablowej SN-15kV i nn-0,4kV dla potrzeb zasilania energetycznego zakładu [illegible]	nowa	ul. Tama Pomorzańska 11
1066/22	28.12.2022	przebudowa elementów konstrukcyjnych i ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego wielorodzinnego w obrębie 2, 3 i 4 piętra wraz z dociepleniem elewacji i stropodachu oraz likwidacją wewnętrznej instalacji gazowej	przebudowa	ul. Szpitalna 19
31/23	12.01.2023	wykonanie nadproża w ścianie konstrukcyjnej budynku wielorodzinnego oraz montaż kotła gazowego w lokalu mieszkalnym	remont	ul. Kolumba Krzysztofa 31
62/23	25.01.2023	zmiana pozwolenia na budowę decyzja nr 1154/21 z dn. 05.11.21	zmiana pozwolenia	al. Piastów 50a
109/23	10.02.2023	Budowa instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego dla skweru im. Michała Dołwo-Dobrowolskiego w Szczecinie (działka nr 24 z obrębu 2264)	nowa	Skwer Dołwo-Dobrowolskiego im. Michała
170/23	03.03.2023	Zabezpieczenie elementów konstrukcji w budynkach zabytkowych [illegible]	remont	ul. Kolumba Krzysztofa [illegible]
360/23	15.05.2023	Rozbiórka budynków o identyfikatorze 3261_1.2255.65_BUD i 3261_1.2255.106_BUD przy ul. Księcia Witolda w Szczecinie (dz. nr 6/5, 6/9 z obr. 2255)	rozbiórka	ul. Witolda Księcia
365/23	18.05.2023	przebudowa Centrum Dydaktyczno-Badawczego Na[illegible]	przebudowa	al. Piastów 45
445/23	19.06.2023	Przebudowa budynku magazynowo-biurowego	przebudowa	ul. Tama Pomorzańska 25
473/23	28.06.2023	Przebudowa lokalu mieszkalnego nr 16 w związku z wydzieleniem łazienki z części kuchni oraz przebudową wewnętrznej instalacji gazowej wraz z wyprowadzeniem przewodu powietrzno-spalinowego i wentylacyjnego po elewacji ponad dach budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. bł. Królowej Jadwigi 24 oficyna w Szczecinie (działka nr 20/22 z obrębu 1042)	przebudowa	ul. Jadwigi bł Królowej 24 of
575/23	02.08.2023	Pozwolenie na przebudowę schodów wejściowych i budowę platformy dla osób niepełnosprawnych z zagospodarowaniem terenu przed Wydziałem Budownictwa i Inżynierii Środowiska ZUT przy al. Piastów 50A w Szczecinie - etap nr II [illegible] (dz. nr 18/1, 14, 20/? z obr. 1042)	przebudowa	al. Piastów 50A
578/23	04.08.2023	przebudowa elewacji i strefy wejściowej budynku Rektoratu Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie	przebudowa	al. Piastów 17
671/23	11.09.2023	Budowa osadnika zintegrowanego z separatorem wraz ze zbiornikiem retencyjnym, na ist. odcinku kanalizacji deszczowej KD 800.	nowa	ul. Lewandowskiego Stefana
672/23	12.09.2023	Rozbiórka zespołu obiektów budowlanych	rozbiórka	ul. Kolumba Krzysztofa 79

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
673/23	12.09.2023	przebudowa [illegible]	przebudowa	al. Powstańców Wielkopolskich 72
776/23	19.10.2023	Budowa przyłącza wodociągowego	nowa	ul. Tama Pomorzańska 26a

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

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w Szczecinie, w dzielnicy Śródmieście, przy al. Powstańców Wielkopolskich 100, na działkach ewidencyjnych nr 7/30, 7/96, 7/80, 7/114 w obrębie ewidencyjnym nr 1050. Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego" w Szczecinie, przyjęty uchwałą nr XXXI/756/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013 r.)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego" w Szczecinie

- S.N.3012.UC - Teren usług, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.
  - przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.
  - przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo-usługową,
  - działka ewidencyjna nr: 7/30, 7/96, 7/80/, 7/114 z obrębu 1050,
  - maksymalna intensywność zabudowy – brak informacji,
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak informacji,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 37 m, na części zespołu zabudowy dopuszcza się możliwość podniesienia wysokości zabudowy maks. do 56 m na fragmencie obejmującym nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:

Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
Obiekty zamieszkania zbiorowego	10 miejsc	1
Hotele, pensjonaty	10 łóżek	[illegible]
Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 mkw	100 mkw. pow. sprzedaży	[illegible]

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.	100 mkw. pow. sprzedaż.	min. 2 - max 3
Gastronomia (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	min. 1 - max 2
Biura, urzędy, poczty, banki	100 mkw. pow. użytk. (do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.)	min. 1 - max 3
Przychodnie, gabinety, kancelarie adwokackie itp.	1 gabinet	min. 1 - max 2
Kina, teatry, itp.	10 miejsc siedzących	min. 1 - max 3
Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min.1 - max 2
Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
Obiekty muzealne i wystawowe, galerie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1 - max 3
Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	min. 1 - max 2
Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1 -max 2
Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni	1 + 1 na 15 odwiedzających
Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 miejsc w szatni	1
Obiekty rekreacyjne – sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 użytkowników jednocześnie	1
Rzemiosło	100 zatrudnionych ** (dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie)	min. 5 - max 15
Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	min. 1 - max 3
Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	min. 1 - max 2
Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	min. 4 - max 5 + 2 na sklep
Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 mkw. pow. ekspoz.-handl.	1
Usługi różne	100 mkw. pow. użytkowej (do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.)	min. 1 - max 2

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

- Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
  - zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni; zakaz nie obejmuje: cięć sanitarnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic, niezbędnej wycinki pojedynczych drzew, związanej z realizacją inwestycji,
  - w przypadku wycinki wartościowego drzewostanu obowiązuje zastąpienie likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami - nie dotyczy realizacji i przebudowy ulic, chyba że ustalenie szczegółowe stanowią inaczej,
  - wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej,
  - dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych,
  - budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych,
  - dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości, co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach,
  - prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych,
  - wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - na całym terenie ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną, zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy,
  - cały obszar objęty rewitalizacją.
- 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 terenu S.N.3028.KD.L (ul. Modrzejewskiego), z terenu S.N.3023.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) poprzez jedno połączenie (zjazd) oraz do czasu realizacji ulicy S.N.3020.KD.GP dopuszcza się tymczasowy dojazd z S.N.3020.KD.GP (ul. Dąbrowskiego),
  - w granicach terenu S.N.3023.KD.Z obowiązuje wprowadzenie chodnika w al. Powstańców Wielkopolskich.

- dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu dla obsługi terenu S.N.3012.UC oraz ścieżki rowerowej,
- realizację nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia,
- w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia, dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- przebieg ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi; doprecyzowanie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy.

- Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - 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 przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową),
  - 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 realizację infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, 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,
  - sieci: wodociągowa, cieplna, gazowa, elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w terenie elementarnym,
  - dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych,
  - zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: S.N.3012.UC, S.N.3020.KD.GP, S.N.3023.KD.Z, S.N.3028.KD.L oraz z ul. Mieszka I i al. Powstańców Wielkopolskich (poza granicami planu),
  - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego K.35 w Szczecinie pod nazwą K.35 - 2, przyjęta uchwałą nr XXX/779/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r.

- S.T.1006.KD.GP – Droga publiczna - ulica główna ruchu przyśpieszonego
  - działki ewidencyjne nr 2/11 (fragm.), 2/12 (fragm.), 3 (fragm.) z obrębu 2156,
  - 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 „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Bogusławskiego" w Szczecinie, przyjęty uchwałą nr XXVI/755/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013 r.

- S.N.3009.MW. – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - działka ewidencyjna nr 2/10 (fragm.) z obrębu 1049,
  - maksymalna intensywność zabudowy – brak informacji,
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak informacji,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
  - maksymalna wysokość zabudowy -
    - wysokość nowej zabudowy frontowej 4 kondygnacje nadziemne, ostatnia kondygnacja w dachu stromym,
    - zabudowa nie wyższa niż budynku przy ul. Piastów 40,
    - wysokość zabudowy w głębi działki nie wyższa niż zabudowy frontowej,
    - w budynku przy al. Piastów 38 obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym gabarytów wysokościowych, z dopuszczeniem rozbudowy dachu, realizowanej w nawiązaniu do formy i wysokości dachu stromego w bezpośrednim sąsiedztwie (al. Piastów 37).
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – wskaźnik liczby miejsc postojowych wynosi 0,2 na 1 mieszkanie.

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

- **8.N.2010.UO,MW – teren zabudowy usługowej, miasteczko akademickie z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
  - działki ewidencyjne nr 15/4 (fragm.), 20/8 (fragm.), 20/7 (fragm.), 20/4 (fragm.), 2/27 (fragm.) z obrębu 1049,
  - maksymalna intensywność zabudowy – brak informacji,
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak informacji,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%
  - maksymalna wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,5 m; wysokość nowej zabudowy wzdłuż ul. Kusocińskiego od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 21 m; wzdłuż al. Piastów wysokość nowej zabudowy frontowej 4 kondygnacje nadziemne, ostatnia kondygnacja w dachu stromym, zabudowa nie wyższa niż wysokość budynku przy al. Piastów 40.
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:

    * do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

    ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
Obiekty zamieszkania zbiorowego	10 miejsc	1
Hotele, pensjonaty	10 łóżek	min. 2,5 - max 4
Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 mkw.	100 mkw. pow. sprzedaż	min.1 - max 2,5
Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.	100 mkw. pow. sprzedaż.	min. 2 - max 3
Gastronomia (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	min. 1 - max 2
Biura, urzędy, poczty, banki	100 mkw. pow. użytk. *	min.1 - max 3
Przychodnie, gabinety, kancelarie adwokackie itp.	1 gabinet	min. 1 - max 2
Kina, teatry, itp.	10 miejsc siedzących	min. 1 - max 3
Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min.1 - max 2
Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
Obiekty muzealne i wystawowe, galerie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1 - max 3
Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	min. 1 - max 2
Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1 -max 2
Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni	1 + 1 na 15 odwiedzających
Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie,	10 miejsc w szatni	1

fitness)		
Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 użytkowników jednocześnie	1
Rzemiosło	100 zatrudnionych **	min. 5 - max 15
Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	min. 1 - max 3
Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	min. 1 - max 2
Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	min. 4 - max 5 + 2 na sklep
Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 mkw. pow. ekspoz.-handl.	1
Usługi różne	100 mkw. pow. użytkowej *	min.1 - max 2

- **8.N.2011.U. – teren zabudowy usługowej**
  - działki ewidencyjne nr 15/4 (fragm.), 14/10 (fragm.) z obrębu 1049,
  - maksymalna intensywność zabudowy – brak informacji,
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak informacji,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - maksymalna wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14,5 m, w głębi działki dopuszcza się zabudowę parterową,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:

    * do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

    ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
Obiekty zamieszkania zbiorowego	10 miejsc	1
Hotele, pensjonaty	10 łóżek	min. 2,5 - max 4
Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 mkw	100 mkw. pow. sprzedaż.	min.1 - max 2,5
Gastronomia (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	min. 1 - max 2
Biura, urzędy, poczty, banki	100 mkw. pow. użytk. *	min.1 - max 3
Przychodnie, gabinety, kancelarie adwokackie itp.	1 gabinet	min. 1 - max 2
Kino, teatry, itp.	10 miejsc siedzących	min. 1 - max 3
Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min.1 - max 2
Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
Obiekty muzealne i wystawowe, galerie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1 - max 3
Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu	25 dzieci	min. 1 - max 2

dzieci		
Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1 -max 2
Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni	1 + 1 na 15 odwiedzających
Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 miejsc w szatni	1
Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 użytkowników jednocześnie	1
Rzemiosło	100 zatrudnionych **	min. 5 - max 15
Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	min. 1 - max 3
Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	min. 1 - max 2
Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	min. 4 - max 5 + 2 na sklep
Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 mkw. pow. ekspoz.-handl.	1
Usługi różne	100 mkw. pow. użytkowej *	min.1 - max 2

- **8.N.3020.KD.GP - teren drogi publicznej - ulica główna ruchu przyspieszonego**
  - działki ewidencyjne nr 4/2, 15/4 (fragm.), 14/10 (fragm.), z obrębu 1049, działki ewidencyjne nr 7/105, 7/87 (fragm.), 7/81, 7/23 (fragm.), 2/3 (fragm.), z obrębu 1050
  - 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
- **8.N.3028.KD.L – teren drogi publicznej - ulica lokalna**
  - działki ewidencyjne nr 2/3 (fragm.), 7/23 (fragm.), 4/2 (fragm.) z obrębu 1050,
  - 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
- **8.N.3012.UC – teren usług, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m**
  - działki ewidencyjne nr 7/97, 7/98, 7/85 (fragm.), 7/99 (fragm.), 7/87 (fragm.) z obrębu 1050,
  - maksymalna intensywność zabudowy – brak informacji,

  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak informacji,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - 80%,
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 37 m; na części zespołu zabudowy dopuszcza się możliwość podniesienia wysokości zabudowy maks. do 56 m na fragmencie obejmującym nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:

    * do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

    ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
Obiekty zamieszkania zbiorowego	10 miejsc	1
Hotele, pensjonaty	10 łóżek	min. 2,5 - max 4
Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 mkw.	100 mkw. pow. sprzedaż	min.1 - max 2,5
Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.	100 mkw. pow. sprzedaż	min. 2 - max 3
Gastronomia (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	min. 1 - max 2
Biura, urzędy, poczty, banki	100 mkw. pow. użytk. *	min.1 - max 3
Przychodnie, gabinety, kancelarie adwokackie itp.	1 gabinet	min. 1 - max 2
Kina, teatry, itp	10 miejsc siedzących	min. 1 - max 3
Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min.1 - max 2
Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
Obiekty muzealne i wystawowe, galerie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1 - max 3
Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	min. 1 - max 2
Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1 -max 2
Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni	1 + 1 na 15 odwiedzających
Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 miejsc w szatni	1
Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 użytkowników jednocześnie	1
Rzemiosło	100 zatrudnionych **	min. 5 - max 15
Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	min. 1 - max 3
Myjnie samochodowe (jako samodzielne	1 stanowisko do mycia	min. 1 - max 2

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

obiekty)		
Stacje paliw (z wyłączeniem samobieżnych stacji paliw)	1 obiekt	min 4 - max 5 + 2 na sklep
Obiekty skoncentrowane-handlowe	100 m/kw. pow. sklepo. handl.	1
Usługi inne	100 m/kw. pow. użytkowej P	min 1 - max 2

- 8.N.3023.KD.Z – teren drogi publicznej - ulica zbiorcza
  - działka ewidencyjna nr 6/5 (fragm.), 7/115 (fragm.) z obrębu 1060
  - 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 „Turzyn - Zawodzie/Ku" w Szczecinie, przyjęty uchwałą nr XVII/418/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 listopada 2016 r.

8.T.1007.KD.G – droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową

- działka ewidencyjna nr 1 (fragm.) z obrębu 1042
- 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.

Warszawa, dn. 11.03.2024 r.

45

REDNET

REDNET Consulting świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

OFERTA

KONTAKT

REDNET Property Group Sp. z o.o
dział REDNET Consulting
Flandera Business Park B
ul. Marsza Flisa 4
02-247 Warszawa
consulting@rednetproperty.com

NIP: 522 17-69-435
KRS. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy,
XIV Wydział Gospodarczy, w 0000043002
Kapitał zakładowy: 29.500.00 PLN

Zarząd.
Prezes: Leszek Mackiewicz

Ewa Paluszyńska
+48 508 405 282

Załącznik 2 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia

Legenda

1. bezpośrednie sąsiedztwo al. Powstańców Wielkopolskich
2. sąsiedztwo drogi krajowej nr 13 - ul. Śleszki I
3. sąsiedztwo ul. Dąbrowskiego
4. sąsiedztwo Rodzinnych Ogródków Działkowych
5. sąsiedztwo Cmentarza Centralnego
6. sąsiedztwo Uniwersytetu Szczecińskiego przy ul. Sowińskiego
7. sąsiedztwo Studium wychowania fizycznego i Domów Studenckich PUM przy ul. Dwiłkowskiego
8. lokalizacje pomników przyrody w promieniu 1km (m. in. na placu Generała Józefa Dowbór Muśnickiego, na placu Janiny Szczerskiej)

- obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich
- bufor o promieniu 1 km od granicy inwestycji
- teren inwestycji
- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej
- tereny o przewadze zabudowy usługowej
- tereny zieleni i niezagospodarowane
- tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- obszary zagrożenia powodzią raz na 500 lat, 100 lat i 10 lat oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- tory kolejowe
- tory tramwajowe
- obszar zdegradowany
- obszar rewitalizacji (podobszar I)

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Architektury i Budownictwa
Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
DECYZJA OSTATECZNA
08.12.2023
(data) (podpis)

Szczecin, dnia 24.11.2023 r.

(nazwa i adres organu wydającego decyzję)
WAiB-III.6740.312.2021.IK
UNP: 62145/WAiB/-I/21
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 871 / 23

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 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.– Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę[1)] złożonego dnia 02.12.2021 r. (ze zmienionym w dniu 05.10.2023r. projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno – budowlanym)

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany[2)]
i udzielam pozwolenia na budowę [1)]
dla
Ornament Szczecin 4 sp. z o.o., ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę budynku usługowo – mieszkalnego z wbudowanym garażem wielokondygnacyjnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu (w tym obsługa komunikacyjna dwoma zjazdami – zjazdem Z1 z al. Powstańców Wielkopolskich oraz tymczasowym zjazdem Z2 z ul. Dąbrowskiego) w granicach działek 1/1, 2/3, 7/10, 7/114, 7/115 (powstałych z podziału działki 7/21), 7/23, 7/30, 7/57, 7/80, 7/81, 7/96, 7/104, 7/105 z obrębu 1050 w rejonie ul. Dąbrowskiego/ al. Powstańców Wielkopolskich/ ul.Mieszka I w Szczecinie.

- projektant – mgr inż. arch. Maciej Zombirt posiadający uprawnienia budowlane Nr 41/Sz/99 do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń; wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem 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 (Dz. U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023r. poz. 1336 ze zm.).
2. Inwestor jest zobowiązany ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej na podstawie §2 ust. 1 pkt. 3 lit. a i §3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastuktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001r. Nr 138 poz. 1554)
wynikających z art. 36 ust. 1 pkt.1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor załączył oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 29.09.2023r. i z dnia 23.10.2023r. oraz przedłożył trzy egzemplarze kompletnego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego, sporządzone przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

W myśl zapisu art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego sprawdzono zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Dąbrowskiego, Sowińskiego" (teren elementarny S.N.3012.UC, S.N.3020.KD.GP i S.N.3023.KD.Z) w Szczecinie uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/755/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2013r. Poz. 923) i decyzji Prezydenta Miasta Szczecin Nr 95/22 z dnia 03.08.2022r. o warunkach zabudowy, a także wymaganiami ochrony środowiska oraz zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi.

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

W dniach od 02.03.2022r. do 09.10.2023r. przedmiotowe postępowanie było zawieszone na wniosek strony.

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

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 1005zł na podstawie cz. III ust. 9 pkt 1 lit. a, h i pkt 2 zał. do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej

PREZYDENT MIASTA SZCZECIN

..... (pieczęć okrągła)

..... (pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. Ornament Szczecin 4 sp. z o.o., ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa do rąk osoby upoważnionej – Pani Agnieszka Sroczyńska – Zombirt + załączniki: 1 egz. projektu zagospodarowania terenu i 1 egz. projektu architektoniczno - budowlanego
2. Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o., ul. Niemierzyńska 17a, 71-441 Szczecin
3. Wspólnota Mieszkaniowa Powstańców Śląskich 1, 2 – Integrum Management Sp. z o.o., ul. Flisa 4, 02-247 Warszawa
4. Gmina Miasto Szczecin – ZDiTM, ul. Klonowica 5, 71-241 Szczecin
5. Gmina Miasto Szczecin – WZiON UM, w miejscu
6. Gmina Miasto Szczecin – WMiRSPN UM, w miejscu
7. WAiB-V.ED
8. 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 przepro-wadzi 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 - Umowa deweloperska

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 /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ……dwa tysiące dwudziestego piątego roku (...2025r.) 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 70-100 Szczecin, ulica Powstańców Śląskich numer 5/7, co stawająca potwierdza i podaje numer pesel….., która oświadczyła, że działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, 02-593 Warszawa, ulica Stanisława Żaryna numer 2 B, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000841658, 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 ... 2024 roku z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, oświadczając przy tym, że jest on nadal aktualny, posiadającej numer NIP 5213900256 oraz REGON 386421490, 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.----------

3. Pan.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli 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.)----------

Stawający zostali pouczeni 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

oraz

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1. 1. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **ORNAMENT SZCZECIN 4** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że----------

zgodnie z wpisami ujawnionymi w księdze wieczystej **Kw numer SZ1S/00098734/9**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, reprezentowana przez nią Spółka, do dnia 05 lipca 2093 roku jest wpisana jako użytkownik wieczysty niezabudowanej nieruchomości, której właścicielem jest Miasto Szczecin, składającej się z działki gruntu numer **7/30**, obręb ewidencyjny 326201_1.1050 Śródmieście 50, przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego numer 38, o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe) sposób korzystania Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oraz działki gruntu numer **7/114**, o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), obręb ewidencyjny 326201_1.1050 Śródmieście 50, Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy o powierzchni 0,1018 ha (jeden tysiąc osiemnaście metrów kwadratowych), ----------

- w dziale III wyżej opisanej księgi wieczystej widnieją wzmianki o wpis roszczenia o wybudowanie budynku w zabudowie mieszkalno - usługowej, 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 łączna do kwoty 84.600.000,- zł (osiemdziesiąt cztery miliony sześćset tysięcy złotych) wierzytelności banku - o nieustalonej wysokości - o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji od kredytu/limitu; umowa kredytowa u0003762334221 z dnia 26 marca 2024 roku oraz umowy kredytowej nr u0003762334571 dnia 26 marca 2024 roku; księgi współobciążone kw numer SZ1S/00180730/3 i kw numer SZ1S/00229689/6, wpisana na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna,----------

- reprezentowana przez nią Spółka wyżej opisane prawo użytkowania wieczystego nabyła częściowo na

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 lipca 2007 roku Rep. A numer 7202/2007, częściowo na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 września 2021 roku, Rep. A numer 11293/2021 oraz częściowo na podstawie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste z dnia 27 lutego 2024 roku, Rep. A 31/2024,----------

- Gmina Miasto Szczecin dla tej nieruchomości posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego" w Szczecinie, uchwalony dnia 28.01.2013 roku przez Radę Miasta Szczecin Uchwałą Nr XXVI/755/13 (Dz.Urz.woj. Zacho. z dnia 21.02.2013 r, poz. 923) - teren elementarny S.N.3012.UC, S.N.3020.KD.GP o przeznaczeniu terenu: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 (dwa tysiące metrów kwadratowych), dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo – usługową, okazując przy tym wypis i wyrys z obowiązującego planu zawartego w uchwale wyżej opisanej, z dnia 22 lutego 2024 roku znak WAiB-VI.6727.3.35.2024.AS, oświadczając przy tym, że jest on nadal aktualny,----------

- w ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina, działka gruntu numer 7/30 (Id dz: 326201_1.1050.7/30), o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), oznaczona jest symbolem „Bp" tj. inne tereny zabudowane, okazując przy tym wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej sporządzone w dniu 13 lutego 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina.-----

- w ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina, działka gruntu numer 7/114 (Id dz: 326201_1.1050.7/114), o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), oznaczona jest symbolem „Bp" tj. inne tereny zabudowane, okazując przy tym wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej sporządzone w dniu 13 marca 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

- nieruchomość wyżej opisana posiada dostęp do drogi publicznej – ul Jana Henryka Dąbrowskiego,----

- przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w obszarze zdegradowanym w rozumieniu art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 09 października 2015 r, nie jest położona w obszarze rewitalizacji, w uchwale XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, na obszarze rewitalizacji nie ustanowiono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz nie podjęto uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji okazując przy tym zaświadczenie z dnia 14 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla niej decyzja z zakresu gospodarki leśnej, oraz nie są na niej zlokalizowane stanowiska chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt, dla, której obowiązują ustalenia ekologiczne z Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, okazując przy tym zaświadczenie Nr WOŚr 91/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

- granice przedmiotowej nieruchomości nie są przedmiotem sporu,----------

- przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania cywilnego, administracyjnego, karnego, skarbowego,----------

- zbywająca Spółka nie zalega z zapłatą zobowiązań podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia wyżej opisanego prawa

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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, brak jest zaległości w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego związanych z nieruchomością.----------

2. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **ORNAMENT SZCZECIN 4** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że----------

zgodnie z wpisami ujawnionymi w księdze wieczystej **Kw numer SZ1S/00180730/3**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, reprezentowana przez nią spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu numer **7/80** (Id. dz. 326201_1.1050.7/80), obręb 1050 Śródmieście 50, oznaczonej jako BP tj. zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,----------

- w dziale I SP wyżej opisanej księgi wieczystej wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: służebność gruntowa za jednorazowym wynagrodzeniem i na czas określony - do czasu zakończenia budowy ulicy głównej ruchu przyspieszonego odcinka obwodnicy śródmiejskiej, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez tę nieruchomość, bez prawa parkowania, przy czym służebność dotyczy drogi dojazdowej a zakres wykonywania służebności ograniczony jest do gruntu oznaczonego kolorem czerwonym na załączniku do aktu notarialnego z dnia 22 czerwca 2023 roku, Rep. A nr 2397/2023, to jest do gruntu o powierzchni 39,50 m2, a koszty urządzenia i utrzymania drogi służebnej obciążają osobę uprawnioną do korzystania ze służebności bez prawa do żądania odszkodowania z tego tytułu oraz bez możliwości dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów, w celu dostępu działki nr 7/80 do drogi publicznej, księga powiązana Kw numer SZ1S/00249765/9 oraz----------

uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej- służebność gruntowa, odpłatna za zapłatą jednorazowego wynagrodzenia, na czas nieoznaczony polegająca na prawie do usytuowania na nieruchomości obciążonej części budynku znajdującego się zasadniczo na działce nr 7/80 z obrębu 1050 na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Szczecinie, oznaczonej jako działka nr 7/80 z obrębu ewidencyjnego 1050;zakres wykonywania służebności obejmie część nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 7/81 z obrębu 1050, o powierzchni 4,00 m2 (cztery metry kwadratowe), zaznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2023 roku, Rep. A nr 789/2023 - kolorem czerwonym, która stanowi przekroczenie zabudową (zadaszeniem) budynku znajdującego się zasadniczo na działce gruntu numer 7/80 z obrębu 1050, co ma na celu zapewnienie możliwości pełnego prawnego i faktycznego dysponowania częściami (znajdującymi się w obrębie działki gruntu numer 7/81 z obrębu 1050), budynku posadowionego zasadniczo na działce gruntu numer 7/80 z obrębu 1050, a prawo służebności stanowi prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (DZ. U. z dnia 2023 r. poz. 682). koszty korzystania utrzymania części

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

budynku znajdującego się na nieruchomości obciążonej ponosić będzie właściciel nieruchomości władnącej; księga powiązana SZ1S/00249765/9, a----------

- dział III wyżej opisanej księgi wieczystej nie wykazują żadnych wpisów i obciążeń,----------

- w dziale IV wyżej opisanej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 84.600.000,- zł (osiemdziesiąt cztery miliony sześćset tysięcy złotych) wierzytelności banku - o nieustalonej wysokości - o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji od kredytu/limitu; umowa kredytowa u0003762334221 z dnia 26 marca 2024 roku oraz umowy kredytowej nr u0003762334571 dnia 26 marca 2024 roku; księgi współobciążone kw numer SZ1S/00180730/3 i kw numer SZ1S/00229689/6, wpisana na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna,----------

- nieruchomości wyżej opisaną reprezentowana przez nią Spółka nabyła na podstawie Umowy warunkowej z dnia 14 listopada 2023 roku oraz Umowy przeniesienia z dnia 22 listopada 2023 roku,----------

- Gmina Miasto Szczecin dla tej nieruchomości posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego" w Szczecinie, uchwalony dnia 28.01.2013 roku przez Radę Miasta Szczecin Uchwałą Nr XXVI/755/13 (Dz. Urz. woj. Zacho. z dnia 21.02.2013 r, poz. 923) - teren elementarny S.N.3012.UC, S.N.3020.KD.GP o przeznaczeniu terenu: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 (dwa tysiące metrów kwadratowych), dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo – usługową, okazując przy tym wypis i wyrys z obowiązującego planu zawartego w uchwale wyżej opisanej, z dnia 22 lutego 2024 roku znak WAiB-VI.6727.3.35.2024.AS, oświadczając przy tym, że jest on nadal aktualny,----------

- w ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina, działka gruntu numer 7/80 (Id dz: 326201_1.1050.7/80), o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), oznaczona jest symbolem „Bp" - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy", okazując przy tym wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej sporządzone w dniu 13 lutego 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina.----------

- nieruchomość wyżej opisana posiada dostęp do drogi publicznej ul. Jana Henryka Dąbrowskiego - poprzez ustanowioną czasową służebność gruntową przejazdu i przechodu do działki 7/80 przez nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miasto Szczecin działkę 7/81, o której mowa w dziale I SP księgi wieczystej Kw numer SZ1S/00180730/3,----------

- przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w obszarze zdegradowanym w rozumieniu art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 09 października 2015 r, nie jest położona w obszarze rewitalizacji, w uchwale XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, na obszarze rewitalizacji nie ustanowiono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz nie podjęto uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji okazując przy tym zaświadczenie z dnia 14 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla niej decyzja z zakresu gospodarki leśnej, oraz nie są na niej zlokalizowane stanowiska chronionych

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

gatunków roślin, grzybów i zwierząt, dla, której obowiązują ustalenia ekologiczne z Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, okazując przy tym zaświadczenie Nr WOŚr 92/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

- granice przedmiotowej nieruchomości nie są przedmiotem sporu,----------

- przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania cywilnego, administracyjnego, karnego, skarbowego,----------

- zbywająca 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, brak jest zaległości w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego związanych z nieruchomością.----------

3. **.....** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **ORNAMENT SZCZECIN 4** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że----------

- zgodnie z wpisami ujawnionymi w księdze wieczystej **Kw numer SZ1S/00229689/6**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, reprezentowana przez nią Spółka, do dnia 05 lipca 2093 roku jest wpisana jako użytkownik wieczysty niezabudowanej nieruchomości, której właścicielem jest Miasto Szczecin, stanowiącej działkę gruntu numer **7/96** (Id.dz. 326201_1.1050.7/96), obręb ewidencyjny 1.1050.7/96 Śródmieście 50, położonej w Szczecinie, oznaczonej symbolem Bp – tj. „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy", o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych),

- w dziale I SP wyżej opisanej księgi wieczystej wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - prawo przechodu i przejazdu, bez prawa parkowania na rzecz każdorazowego wieczystego użytkownika lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 7/63, z obrębu 50 Szczecin-Śródmieście, położonej w Szczecinie przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego nr 40, objętej księgą wieczystą Kw nr 91677, na działce 7/23 opisanej w Kw nr 144670, z zastrzeżeniem, że: -zakres wykonywania służebności ogranicza się do gruntu oznaczonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiącej załącznik do aktu notarialnego sporządzonego dnia 3 marca 2004 roku Repertorium A 1594/2004, koszty urządzenia i utrzymania drogi służebnej obciążają uprawnionego z tytułu służebności (księga powiązana Kw numer SZ1S/00091677/2 oraz Kw numer SZ1S/00144670/0),----------

w dziale III wyżej opisanej księgi wieczystej wpisane jest:----------

- ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego wieczystego użytkownika lub właściciela działki nr 7/62 z obrębu 50 Szczecin-Śródmieście położonej w Szczecinie przy ulicy Antoniego Madalińskiego numer 4, opisanej w niniejszej księdze, polegająca na prawie dostępu do wspólnych urządzeń uzbrojenia technicznego na działce nr 7/63 opisanej w Kw nr 91677,----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

- w dziale IV wyżej opisanej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 84.600.000,- zł (osiemdziesiąt cztery miliony sześćset tysięcy złotych) wierzytelności banku - o nieustalonej wysokości - o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji od kredytu/limitu; umowa kredytowa u0003762334221 z dnia 26 marca 2024 roku oraz umowy kredytowej nr u0003762334571 dnia 26 marca 2024 roku; księgi współobciążone kw numer SZ1S/00180730/3 i kw numer SZ1S/00180730/3, wpisana na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna,----------

- reprezentowana przez nią Spółka wyżej opisane prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nabyła częściowo na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 października 2017 roku, Rep. A numer 9898/2017,----------

- nieruchomość wyżej opisana posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Jana Henryka Dąbrowskiego,----

- Gmina Miasto Szczecin dla tej nieruchomości posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego" w Szczecinie, uchwalony dnia 28.01.2013 roku przez Radę Miasta Szczecin Uchwałą Nr XXVI/755/13 (Dz.Urz.woj. Zacho. z dnia 21.02.2013 r, poz. 923) - teren elementarny S.N.3012.UC, S.N.3020.KD.GP o przeznaczeniu terenu: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 (dwa tysiące metrów kwadratowych), dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo – usługową, okazując przy tym wypis i wyrys z obowiązującego planu zawartego w uchwale wyżej opisanej, z dnia 22 lutego 2024 roku znak WAIB -VI.6727.3.35.2024.AS oświadczając przy tym, że jest on nadal aktualny,----------

- w ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina, działka gruntu 7/96 (Id dz: 326201_1.1050.7/96), o powierzchni o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych), oznaczona jest symbolem „Bi" tj. inne tereny zabudowane, okazując przy tym wypis z rejestru gruntów, okazując przy tym wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej sporządzone w dniu 13 lutego 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

- przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w obszarze zdegradowanym w rozumieniu art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 09 października 2015 r, nie jest położona w obszarze rewitalizacji, w uchwale XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, na obszarze rewitalizacji nie ustanowiono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz nie podjęto uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji okazując przy tym zaświadczenie z dnia 14 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla niej decyzja z zakresu gospodarki leśnej, oraz nie są na niej zlokalizowane stanowiska chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt, dla, której obowiązują ustalenia ekologiczne z Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,----------

- granice przedmiotowej nieruchomości nie są przedmiotem sporu,----------

- przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania cywilnego, administracyjnego, karnego, skarbowego,----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

- zbywająca 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, brak jest zaległości w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego związanych z nieruchomością.----------

§ 2. 1. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zapewniła, że przysługujące reprezentowanej przez nią Spółce prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wyżej opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy oraz prawo własności wolne są, za wyjątkiem wpisów wyżej opisanych, ujawnionych w wyżej opisanych księgach wieczystych opisanych w § 1 niniejszej umowy, od wszelkich długów i innych obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie ma ograniczeń w rozporządzaniu, nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego, ani zabezpieczającego, oraz że wszelkie opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, w tym opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, zostały uregulowane i z tego tytułu nie istnieją żadne 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zapewnia dalej, że:----------

a) przysługujące reprezentowanej przez nią Spółce prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wyżej opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy oraz prawo własności mają zapewniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dostęp do drogi publicznej,----------

b) przysługujące reprezentowanej przez nią Spółce prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wyżej opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy oraz prawo własności wolne są od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich, nie toczą się wobec niej żadne postępowania egzekucyjne ani wywłaszczeniowe, ----------

c) wszelkie opłaty związane z utrzymaniem Nieruchomości, w tym opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, zostały uregulowane i ż tego tytułu nie istnieją żadne zaległości, ----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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 14 lutego 2024 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 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 składającej się z działki gruntu numer **7/30**, o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe) oraz z działki gruntu numer **7/114,** o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych) będącej na chwilę zawierania niniejszej umowy w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 lipca 2093 roku objętej Kw numer SZ1S/00098734/9 (działka gruntu opisana w paragrafie 1 ust. 1), które to prawo, po wybudowaniu budynku przekształci się z mocy prawa w prawo własności,----------

- nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **7/96** o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) będącej na chwilę zawierania niniejszej umowy w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 lipca 2093 roku objętej Kw numer SZ1S/00229689/6 (działka gruntu opisana w paragrafie 1 ust. 3), które to prawo, po wybudowaniu budynku przekształci się z mocy prawa w prawo własności,----------

- na prawie własności działki gruntu **7/80** o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) objętej Kw numer SZ1S/00180730/3 (działka opisana w paragrafie 1 ust. 2). ----------

2. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:----------

- reprezentowana przez nią Spółka uzyskała decyzję numer 871/23, WAiB-III.6740.312.2021.IK, z dnia 24 listopada 2023 roku, która stała się ostateczna dnia 08 grudnia 2023 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wydaną na rzecz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. w Warszawie przez Prezydenta Miasta Szczecina, obejmującą budowę budynku usługowo- mieszkalnego z wbudowanym garażem wielokondygnacyjnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu (w tym obsługa komunikacyjna dwoma zjazdami – zjazd Z1 z al. Powstańców Wielkopolskich oraz tymczasowym zjazdem Z2 z ul. Dąbrowskiego) w granicach działek 1/1, 2/3, 7/10, 7/1114, 7/115, (powstałych z podziału działki 7/21), 7/23, 7/30, 7/57, 7/80, 7/81, 7/96, 7/104, 7/105 z obrębu 1050 w rejonie ul. Dąbrowskiego/al. Powstańców Wielkopolskich/ul. Miesza I w

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

Szczecinie,----------

- przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest zgodnie z ostateczną decyzją numer 871/23, WAiB-III.6740.312.2021.IK, z dnia 24 listopada 2023 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę wydanej na rzecz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. w Warszawie, na działkach w niej wymienionych, z czego na działkach 1/1, 2/3, 7/10, 7/115, 7/23, 7/57, 7/81, 7/104, 7/105 będzie realizowana niezbędna infrastruktura techniczna oraz zagospodarowanie terenu, w tym obsługa komunikacyjna w granicach tych działek,----------

- Prezydent Miasta Szczecina Decyzją z dnia 04 lipca 2023 roku znak IG.DL.7024.246.2023.JK wyraził zgodę spółce Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.na lokalizację urządzeń obcych niezwiązanych funkcjonalnie z drogą lub ruchem drogowym, tj. pięciu zadaszeń nad wejściami do budynku o łącznej powierzchni 58,46 m2 w pasie drogowym, a ewentualne ustalone opłaty za lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym będzie w przyszłości ponosić Wspólnota Mieszkaniowa,----------

- Prezydent Miasta Szczecina Decyzją z dnia 21 lipca 2023 roku znak IG.DL.7024.382.2023.JK wyraził zgodę spółce Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. na lokalizację urządzeń obcych niezwiązanych funkcjonalnie z drogą lub ruchem drogowym, a ewentualne ustalone opłaty za lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym będzie w przyszłości ponosić Wspólnota Mieszkaniowa,----------

- reprezentowana przez nią Spółka połączy wszystkie działki, na których realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, (tj. obecne działki 7/30, 7/80, 7/96 i 7/114), tak aby księga wieczysta **Kw numer SZ1S/00098734/9** prowadzona dotychczas dla działki gruntu numer 7/30 i 7/114, była prowadzona także dla działek gruntu numer 7/80, 7/96, które zostaną do niej przyłączone, po tym, jak zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (Dz. U. 2023. poz. 904, z pózn. zm.), prawo użytkowania wieczystego działek gruntu numer: 7/30, 7/96 i 7/114 przekształci się z mocy prawa w prawo własności tych gruntów - z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania, a księga wieczysta **Kw numer SZ1S/00098734/9** będzie księgą wieczystą do której będą ujawniane sukcesywnie roszczenia wynikające z umów deweloperskich jak i z tej księgi wieczystej będą, po wybudowaniu budynku mieszkalnego i jego odbiorze, wyodrębniane lokale mieszkalne i niemieszkalne, jakie powstaną w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.----------

3. **.....** działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:----------

reprezentowana przez nią Spółka zamierza wybudować na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy tj. na działce gruntu numer **7/30** (będącej w użytkowaniu wieczystym), działce gruntu numer **7/96** (będącej w użytkowaniu wieczystym), działce gruntu numer **7/114** (będącej w użytkowaniu wieczystym) oraz działce gruntu numer **7/80** (będącej we własności), zgodnie z decyzją numer 871/23, WAiB-III.6740.312.2021.IK, z dnia 24 listopada 2023 roku, która stała się ostateczna dnia 08 grudnia 2023 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wydaną na rzecz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. w Warszawie, przez Prezydenta Miasta Szczecina, obejmującą budowę budynku usługowo- mieszkalnego z wbudowanym garażem

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

wielokondygnacyjnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, **1** (jeden) budynek w zabudowie usługowo- mieszkalnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, wielorodzinny, **19 kondygnacyjny – 17 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemne**, oznaczony symbolem projektowym B5, w którym znajdować się będą lokale stanowiące odrębną nieruchomości tj. **125** (sto dwadzieścia pięć) lokali mieszkalnych i 6 (sześć) lokali niemieszkalnych w tym 2 lokale niemieszkalne stanowiące garaże o numerze projektowym – G1 (kondygnacja +1 - wjazd) i G2 (kondygnacja +2 - wjazd), w którym to garażu G1 na poziomie -2, -1 i +1 będą znajdowały się 3 (trzy) hale garażowe, w których znajdować się będą 123 miejsca postojowe oraz 8 komórek lokatorskich, w garażu numer G2 na poziomie +2 będzie znajdowała się 1 (jedna) hala garażowa, w której znajdować się będzie 10 miejsc postojowych. W lokalu niemieszkalnym - garażu G1, na poziomie: -2 i -1 będą wyznaczone dla współwłaścicieli tego lokalu przestrzenie na miejsca postojowe na rowery, do wspólnego korzystania, a na poziomach -2, -1 i +1 znajdować się będą pomieszczenia techniczno-gospodarcze (m.in. pomieszczenia węzłów SEC, rozdzielnia główna elektryczna, separator tłuszczów, przyłącze wody, zbiornik na wodę do celów retencji i cele pożarowe, hydrant p-poż, rozdzielnia pożarowa, przyłącze wody) niezbędne do właściwego korzystania z budynku.----------

Spółka pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany - przeprojektowania w budynku części powierzchni wchodzących w skład części wspólnych w taki sposób aby powierzchnie te utworzyły odrębne/samodzielne lokale czy też pomieszczenia przynależne lub powierzchnie te zostały włączone do już istniejących lokali lub pomieszczeń przynależnych, przy czym zmiany te nie będą dotyczyły przedmiotu niniejszej umowy.----------

4. Ogólna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w Budynku 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:----------

- w dniu 26 marca 2024 roku zawarła z bankiem Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Umowę kredytu nr U0003762334221 o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego, zmienioną następnie aneksem nr 1 do umowy kredytowej nr U0003762334221 o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 26 marca 2024 roku, a roszczenia banku zostały zabezpieczone w postaci ustanowienia hipoteki łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki gruntu numer 7/30 oraz z działki gruntu numer 7/114 objętej Kw numer SZ1S/00098734/9, na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 7/96 objętej Kw numer SZ1S/00229689/6 oraz na prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu 7/80 objętej Kw numer SZ1S/00180730/3, co nastąpiło w dniu 03 kwietnia 2024 roku,----------

- zgodnie z zaświadczeniem warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego/domu jednorodzinnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna) z dnia 26 marca 2024 roku wydanym przez bank Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, który to bank zobowiązał się na bezobciążeniowe wyodrębnianie do nowozałożonych ksiąg

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

wieczystych lokali mieszkalnych/lokali niemieszkalnych/komórek lokatorskich/miejsc parkingowych pod warunkiem zapłaty pełnej ceny zakupu przez kupującego, 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 Deweloperskiego – nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera o numerze 17 2490 0005 0000 4600 0012 3019 w PLN w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej lub na rachunek numer 81 2490 0005 0000 4650 3805 5390 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 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 działki gruntu numer **7/30** (będącej w użytkowaniu wieczystym), działki gruntu numer **7/96** (będącej w użytkowaniu wieczystym), działki gruntu numer **7/114** (będącej w użytkowaniu wieczystym) oraz działki gruntu numer **7/80** oraz wszelkie części posadowionego na nich budynku, oznaczonego symbolem projektowym B5 i innych urządzeń, jakie nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i nie będą wchodzić w skład lokali,----------

- powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (wraz z pomieszczeniami

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

przynależnymi) w budynku oznaczonym symbolem projektowym B5 i zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2023 roku poz. 1688) („Ustawa o własności lokali"), stanowić będzie podstawę do wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej,----------

- dojazd do drogi publicznej dla budynku mieszkalnego jak i wszystkich lokali jakie w nim powstaną jest zapewniony. ----------

8. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną 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 05 grudnia 2023 roku, a planowany termin zakończenia prac budowlanych został określony na dzień 31 maja 2026 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. 2023, poz.1114 ze zm.).----------

9. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 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. 2023, poz.1114 ze zm.), który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami został udostępniony stronie nabywającej, zgodnie z wymogami wyżej powołanej ustawy,----------

- 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 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. 2023, poz.1114 ze zm.), w dniu 05 marca 2024 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

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 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 ksiąg wieczystych wymienionych 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. 2023, poz.1114 ze zm.),----------
- 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. 2023, poz.1114 ze zm.) dotyczącego Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnyjnego, 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

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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 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/006/03/2024 z dnia 05 marca 2024 roku, o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z bankiem Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie numer 17 2490 0005 0000 4600 0012 3019, 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. 2023, poz.1114 ze zm.).----------

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. 2023, poz.1114 ze zm.) 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.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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.----------

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. 2023, poz.1114 ze zm.) dotyczącego Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnyjnego, 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

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843) 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 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. 2023, poz.1114 ze zm.).----------

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.----------

§ 5. 1. Przedstawiciel zbywającej Spółki (dewelopera) oświadcza, że w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 7 Ustawy Deweloperskiej dnia 05 marca 2024 roku Deweloper zawarł z bankiem Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Bank Prowadzący Rachunek") umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr MRP/006/02/2024 („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 realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i po akceptacji raportu Project Managera (składanego przed każdą

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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 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.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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 84 2490 0005 0000 4530 0016 0851. 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. 2023 poz. 146), 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 powołanych księgach wieczystych 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 871/2023, WAiB-III.6740.312.2021.IK, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę (opisanej poniżej), wydana na rzecz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. w Warszawie w dniu 24 listopada 2023 roku, przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

b) wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczące działki gruntu numer **7/114,** sporządzone w dniu 14 marca 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

c) wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczące działki gruntu numer **7/30**, sporządzone w dniu 13 lutego 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

d) wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczące działki gruntu numer **7/80**, sporządzone w dniu 13 lutego 2024 przez Prezydenta Miasta Szczecina w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

e) wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczące działki gruntu numer **7/96**, sporządzone w dniu 13 lutego 2024 przez Prezydenta Miasta Szczecina w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina,----------

f) uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 14 lutego 2024 roku, wyrażającą zgodę na ustanawianie odrębnej własności lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, miejscami postojowymi oraz ich sprzedaży lub wynajmowania (dzierżawy) lub sprzedaży udziałów w tych lokalach, w ramach inwestycji budowlanej, prowadzonej na prawie użytkowania wieczystego w granicach działek gruntu o numerach ewidencyjnych:, **7/30**, **7/80**, **7/96** oraz **7/114**, położonych w Szczecinie, obręb 1050 (Śródmieście 50), na warunkach według uznania Zarządu Spółki,----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

g) umowę Spółki z dnia 22 kwietnia 2020 r.,----------

h) kopia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartej w dniu 05 marca 2024 roku z bankiem Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, wraz z aneksem nr 1 do umowy z dnia 02 października 2024 roku,----------

i) zaświadczenie z Gminy Miasto Szczecin o obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego lub wypis z tego planu, na wszystkie działki na których prowadzona jest budowa (7/80, 7/96, 7/114 i 7/30),----------

j) zaświadczenie NR WOŚr 91/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina, z którego wynika, ze działka gruntu numer 7/30 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla tej działki decyzja z zakresu gospodarki,----------

k) zaświadczenie NR WOŚr 90/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina, z którego wynika, ze działka gruntu numer 7/96 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla tej działki decyzja z zakresu gospodarki,----------

l) zaświadczenie NR WOŚr 92/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina, z którego wynika, ze działka gruntu numer 7/80 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla tej działki decyzja z zakresu gospodarki,----------

ł) oświadczenie WZiON-III.6841.4.21.2024.RR Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 22 marca 2024 roku zmieniające cel użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu nr 7/30 i 7/114, na cel mieszkaniowo – usługowy, z przyjęciem celu mieszkaniowego jako podstawowego, zmieniającej stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej na 1%, począwszy od dnia 01 stycznia 2025 roku,----------

k) dokument bankowy – zaświadczenie warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego/domu jednorodzinnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna).----------

§ 8. 1. Strona nabywająca ..... oświadczyli, że przed zawarciem niniejszej umowy Spółka pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 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. 2023, poz.1114 ze zm.),----------

- 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.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

2. Ponadto Strona nabywająca ..... oświadczyli, że:----------

- zapoznali się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszej umowy, projektem architektoniczno-budowlanym zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę, w tym w szczególności, położeniem budynku oraz usytuowaniem nabywanego lokalu w budynku i jego funkcjonalnością, standardem wykończenia, warunkami podziału nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy,----------

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

- przyjmują 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 PN-ISO 9836:2015-12, 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 ----------

- zostali poinformowani 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,----------

- wyrażają 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,----------

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

- posiadają 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 ze środków własnych.----------

3. Nabywcy oświadczają, że lokal objęty przedmiotową umową deweloperską nabywają jako osoby fizyczne i nie prowadzą działalności gospodarczej i zawodowej w zakresie nabywania nieruchomości ----------

§ 9. 1. ..... działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą ORNAMENT SZCZECIN 4 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: **7/30, 7/80 7/96** oraz **7/114** (które po scaleniu w jedną księgę wieczystą i przekształceniu w prawo własności zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (Dz. U. 2023. poz. 904, z pózn. zm.), będą stanowiły jedną

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

nieruchomość, położoną w Szczecinie przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego 38 (adres tymczasowy) objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00098734/9**),----------

jednego, wielorodzinnego, budynku usługowo- mieszkalnego z wbudowanym garażem wielokondygnacyjnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, 19 kondygnacyjnego – 17 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemne, oznaczonego symbolem projektowym B5, w którym znajdować się będzie 125 lokali mieszkalnych i 6 lokali niemieszkalnych w tym 2 lokale niemieszkalne stanowiące garaże, ----------

- ustanowienia w budynku oznaczonego symbolem projektowym B5:----------

odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego jako numer tymczasowy „....." położonym w Szczecinie przy Alei Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ulica Jana Henryka Dąbrowskiego 38), na ..... kondygnacji, składającego się z ..... o powierzchni użytkowej około ..... m2 (.....), liczonej z wyłączeniem ścian działowych, którego rzut, ze wskazaniem usytuowania lokalu w budynku oraz układem pomieszczeń, stanowią odpowiednie załączniki do prospektu informacyjnego i tak: załącznik numer **5** - dotyczący opisu i rzutu lokalu mieszkalnego, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy, do którego przylegać będzie ..... o powierzchni ....m2 (....) oraz standardzie jak w załączniku numer **7** 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: **7/30, 7/80, 7/96** oraz **7/114,** (które po scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00098734/9**), 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 B5, jaki zostanie wybudowany na działkach gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), a----------

..... oświadczyli, że:----------

przeniesienie własności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego wraz z przynależnymi udziałami we wspólnych częściach budynku i we własności działek gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni ok. 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), (które po scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00098734/9**), zobowiązują się na swój majątek wspólny przyjąć oświadczając przy tym, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej oraz, że zobowiązują się solidarnie do spełnienia świadczenia pieniężnego, na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na poczet ceny nabycia wyżej opisanego lokalu.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

Podana w niniejszej umowie powierzchnia użytkowa oparta została na normie PN-ISO 9836:2015-12, i jest ona liczona z wyłączeniem ścian działowych.----------

2. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że na części wspólne budynku oznaczonego numerem projektowym B5, będą składały się w szczególności: fundamenty oraz mury wewnętrzne oddzielające lokale oraz części budynku i urządzenia służące wszystkim właścicielom lokali.----------

3. Stawający 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.----------

4. Stawający oświadczyli, że dniu ..... 2024 roku została zawarta pomiędzy stronami umowa rezerwacyjna dotycząca lokalu mieszkalnego numer ..., za cenę .....zł (.....), przy której nabywcy wpłacili opłatę rezerwacyjną w wysokości ..... zł (.....).----------

§ 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 7 do prospektu informacyjnego, który to prospekt stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy, a powierzchnia lokalu zostanie obmierzona zgodnie z Normą PN-ISO 9836:2015-12.----------

2. Strona nabywająca oświadczyła, że zapoznała się ze standardem wykończenia przedmiotowego lokalu stanowi załącznik numer 7 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy niniejsza umowa zostały rozpoczęte w dniu 05 grudnia 2023 roku i prace budowlane zostaną zakończone do dnia 31 maja 2026 roku, a Deweloper uzyska decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku w terminie do dnia 31 maja 2026 roku 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 2026 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 7 do prospektu informacyjnego, który to prospekt stanowi **załącznik numer 1** do niniejszej umowy.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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. 2023, poz.1114 ze zm.) 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 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. 2023, poz.1114 ze zm.) odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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 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

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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 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

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie wynikającym z tych umów,----------

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

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.----------

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

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat 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. 1. Strony postanawiają, że wszelkie prace dodatkowe oraz wykończeniowe dokonywane przez stronę nabywającą we własnym zakresie mogą być prowadzone w lokalu wyłącznie po dokonaniu odbioru lokalu, za uprzednią pisemną zgodą.----------

2. 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.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 17. 1. Zbywająca Spółka - ORNAMENT SZCZECIN 4 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:----------

- 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 „.....” wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i w nieruchomości składającej się z działek gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), (które po zakończeniu budowy budynki i po scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9), 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, potwierdza i oświadcza, że kwota ta zostanie niezwłocznie przekazana na indywidualny rachunek powierniczy niżej wskazany,----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

Pozostałą do zapłaty resztę cenę w łącznej wysokości ..... zł (.....) brutto, ... zobowiązują się solidarnie zapłacić, ze środków własnych, Spółce pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przelewem na **otwarty indywidualny rachunek** powierniczy Dewelopera numer **PL .....** w banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie w następujący sposób:----------

/Opcja 1 dla klientów płacących ze środków własnych/:

- kwota w wysokości .....stanowiąca 55 % ustalonej w niniejszej umowie ceny brutto za przedmiot umowy stanowiący lokal mieszkalny wraz z przynależnymi udziałami, płatna w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej, jednak nie wcześniej niż 7 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,----------

- kwota w wysokości .....stanowiąca 20 % ustalonej w niniejszej umowie ceny brutto za przedmiot umowy stanowiący lokal mieszkalny wraz z przynależnymi udziałami, płatna w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia o wykonaniu V etapu stanowiącego wykonanie stanu surowego otwartego (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu „+10" bez rozszalowania stropu poniżej w 90%, wykonania ścian działowych w 50%, wykonania instalacji sanitarnych wewnętrznych w 50%, wykonania pokrycia dachowego w 25%, wykonania elewacji i balustrad w 25%, montażu stolarki zewnętrznej w 60%, montażu stolarki wewnętrznej w 20%, posadzki w 35%, tynkowania oraz robót wykończeniowych części wspólnych 30%, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu październik 2025 roku),----------

- kwota w wysokości .....stanowiąca 15 % ustalonej w niniejszej umowie ceny brutto za przedmiot umowy stanowiący lokal mieszkalny wraz z przynależnymi udziałami, płatna w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia o wykonaniu VI etapu stanowiącego wykonanie stanu surowego zamkniętego (bez elewacji i pokryć tarasów) w 90%, wstawienia okien i witryn w 90%, wykonania instalacji sanitarnych wewnętrznych w 80%, montażu stolarki wewnętrznej w 50%, posadzek w 80%, tynkowania oraz robót wykończeniowych części wspólnych w 70%, zagospodarowania terenu i sieci zewnętrznych w 20%, wind osobowych i dźwigów towarowych w 80%, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu luty 2026 roku),----------

- kwota w wysokości .....stanowiąca 10 % ustalonej w niniejszej umowie ceny brutto za przedmiot umowy stanowiący lokal mieszkalny wraz z przynależnymi udziałami, płatna w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia wykonaniu VII etapu stanowiącego wykonanie wszystkich robót niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu maj 2026 roku), ----------

/Opcja 1 dla klientów korzystających z kredytu/:

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

- kwota w wysokości ……stanowiąca 10 % ustalonej w niniejszej umowie ceny brutto za przedmiot umowy stanowiący lokal mieszkalny wraz z przynależnymi udziałami, płatna w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej, jednak nie wcześniej niż 7 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,----------

- kwota w wysokości ……stanowiąca 65 % ustalonej w niniejszej umowie ceny brutto za przedmiot umowy stanowiący lokal mieszkalny wraz z przynależnymi udziałami, płatna w terminie 60 dni od otrzymania powiadomienia o wykonaniu V etapu stanowiącego wykonanie stanu surowego otwartego (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu „+10" bez rozszalowania stropu poniżej w 90%, wykonania ścian działowych w 50%, wykonania instalacji sanitarnych wewnętrznych w 50%, wykonania pokrycia dachowego w 25%, wykonania elewacji i balustrad w 25%, montażu stolarki zewnętrznej w 60%, montażu stolarki wewnętrznej w 20%, posadzki w 35%, tynkowania oraz robót wykończeniowych części wspólnych 30%, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu październik 2025 roku),----------

- kwota w wysokości ……stanowiąca 15 % ustalonej w niniejszej umowie ceny brutto za przedmiot umowy stanowiący lokal mieszkalny wraz z przynależnymi udziałami, płatna w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia o wykonaniu VI etapu stanowiącego wykonanie stanu surowego zamkniętego (bez elewacji i pokryć tarasów) w 90%, wstawienia okien i witryn w 90%, wykonania instalacji sanitarnych wewnętrznych w 80%, montażu stolarki wewnętrznej w 50%, posadzek w 80%, tynkowania oraz robót wykończeniowych części wspólnych w 70%, zagospodarowania terenu i sieci zewnętrznych w 20%, wind osobowych i dźwigów towarowych w 80%, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu luty 2026 roku),----------

- kwota w wysokości ……stanowiąca 10 % ustalonej w niniejszej umowie ceny brutto za przedmiot umowy stanowiący lokal mieszkalny wraz z przynależnymi udziałami, płatna w terminie 7 dni płatna w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia wykonaniu VII etapu stanowiącego wykonanie wszystkich robót niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu maj 2026 roku), ----------

na co ….. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki wyraża zgodę.------

2. Ustalona cena nabycia brutto obejmuje udział w nieruchomości składającej się działek gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

(pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), (które po zakończeniu budowy i scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9) i częściach wspólnych budynku o numerze projektowym B5 i urządzeniach wspólnych tego budynku, na działkach tych wybudowanym.----------

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.----------

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: ORNAMENT SZCZECIN 4 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) 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 2026 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.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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, wybudowanych na nieruchomości składającej się z działki gruntu numer 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), (które po wybudowaniu budynki i scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9), zaświadczenia o 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 2026 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: ORNAMENT SZCZECIN 4 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.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 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 ORNAMENT SZCZECIN 4 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.----------

3. Strona nabywająca oświadcza, że niniejszym zleca Spółce, zaś Przedstawiciel Spółki zobowiązuje Spółkę ORNAMENT SZCZECIN 4 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 ..... oświadczają, że w imieniu własnym oraz swoich następców prawnych (jako dalszych nabywców Lokalu) wyrażają nieodwołalną zgodę Spółce pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na:----------

1. dokonanie połączenia lub scalenia nieruchomości w jedną księgę wieczystą, szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, objętych księgami wieczystymi i dokonywanie wszelkich czynności faktycznych i prawnych z tym związanych, składania, podpisywania i odbioru wszelkich dokumentów, składania wniosków do Sądu.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

2. na przeniesienie Decyzji Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 04 lipca 2023 roku znak IG.DL.7024.246.2023.JK i opłat za lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym na Wspólnotę Mieszkaniową,----------

3. na przeniesienie Decyzji Prezydenta Miasta Szczecina Decyzją z dnia 21 lipca 2023 roku znak IG.DL.7024.382.2023.JK i opłat za lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym na Wspólnotę Mieszkaniową,----------

4. wykonanie, 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),----------

5. 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----------

6. ustanowienie przez zbywającą Spółkę według jej uznania lub jej następców prawnych, w wybudowanym budynku na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie jednego budynku wielorodzinnego, usługowo-mieszkalnego, 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 ---------

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

8. nieodpłatne umieszczenie banerów, logotypu lub instalacji reklamowych zbywającej Spółki na elewacji budynku usługowo - mieszkalnego bądź na dachu tego budynku 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,----------

9. 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,----------

10. ustalanie i ustanawianie, w ramach współwłasności nieruchomości, na nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie jednego budynku

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

wielorodzinnego usługowo – mieszkalnego 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 budynku 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 wspówłasności 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.----------

11. Ponadto ..... oświadczają, że wyrażają nieodwołalną zgodę i zobowiązują się w chwili zawarcia umowy przeniesienia, powtórzyć tę niedowołalną zgodę Spółce pod firmą ORNAMENT SZCZECIN 4 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 budowie budynku wielorodzinnego, usługowo - mieszkalnego 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 budynku, jaki będzie zlokalizowany na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie budynku wielorodzinnego, usługowo – mieszkalnego na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy,

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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 budynku, jaki będzie zlokalizowany 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 pomieszczeń, w celu usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji i modernizacji oraz przyłączania nowych odbiorców, ---

- określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, które polegać będzie na wydzieleniu nabywcom lokali użytkowych do wyłącznego korzystania powierzchni na elewacji zewnętrznej budynku z przeznaczeniem na umieszczenie w miejscu przewidzianym przez projektanta budynku o wymiarach określonych przez projektanta szyldu reklamowego oraz tablic informacyjnych, z tym, że koszty związane z umieszczeniem, zmianą, usunięciem oraz utrzymaniem reklam lub tablic informacyjnych zobowiązani będą ponosić uprawnieni, - sprzedaż napojów alkoholowych: do 4,5% zawartości alkoholu oraz piwa; powyżej 4,5% do 18% zawartości alkoholu i powyżej 18% zawartości alkoholu w punkcie w tymże lokalu oraz prowadzenie wszelkiej działalności handlowej, usługowej, przez zbywająca Spółkę lub jej następców prawnych i każdoczesnego właściciela lub najemcy lokali niemieszkalnych, położonych znajdujących się w budynku oznaczonym symbolem projektowym B5, jaki zostanie wybudowany na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy,----------

- prowadzenie przez zbywającą Spółkę, do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w ramach inwestycji pn. „Ornament etap B5" 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 podziemnych bądź 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 umieszczeniem, zmianą, usunięciem oraz utrzymaniem szyldów reklamowych, tablic informacyjnych, jak również prowadzeniem działań marketingowych, nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 24. Ponadto ..... zobowiązują się w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy udzielić Spółce pod firmą ORNAMENT SZCZECIN 4 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 wyrażają zgodę aby Spółka pod firmą ORNAMENT SZCZECIN 4 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.----------

§ 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:----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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: ....., e-mail: .....----------

- Spółka pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (02-593), ul. Żaryna 2b, e-mail: sprzedaz@mieszkania–ornament.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 adresy 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

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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. 2023, poz.1114 ze zm.)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: ORNAMENT SZCZECIN 4 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. 2023, poz.1114 ze zm.), w zakresie przepisów karnych związanych ze sporządzeniem prospektu informacyjnego, po czym ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 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. 2023, poz.1114 ze zm.), w szczególności 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 2023 r. poz. 1610 ze zm.),----------

art. 626^{10}, 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 ze zm.),----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

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 2020 r. poz. 1427, z późn.zm.),----------

ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2023 poz. 146),----------

ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tj. Dz. U z 2023, poz.1615, z późn. zm.),----------

ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. Dz.U. 2020r poz. 1896 z późn. zm.),----------

ustawy z dnia 28 lutego 2003 r Prawo Upadłościowe (DZ.U. z 2021 poz 1080 z późn.zm), 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 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.----------

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.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 31. 1. Ponadto ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że w budynku oznaczonym tymczasowo **B5**, realizowanym w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, na nieruchomości składającej się z działki gruntu numer: **7/30**, **7/80 7/96** oraz **7/114** (które po scaleniu w jedną księgę wieczystą i przekształceniu w prawo własności zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (Dz. U. 2023. poz. 904, z pózn. zm.), będą stanowiły jedną nieruchomość, położoną w Szczecinie przy Alei Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ulica Jana Henryka Dąbrowskiego 38), objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00098734/9**), będzie znajdował się również lokal niemieszkalny, stanowiący garaż wielostanowiskowy, o numerze tymczasowym „**G1**" (kondygnacja +1 - wjazd), w budynku oznaczonym tymczasowo „**B5**", położonym w Szczecinie przy Alei Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ulica Jana Henryka Dąbrowskiego 38), zawierający 123 miejsca postojowe oraz 8 komórek lokatorskich, którego rzut, stanowi **załącznik numer 2** do niniejszej umowy, z którym to lokalem związany będzie udział w we wspólnych częściach budynków i w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym, dla którego to lokalu niemieszkalnego będzie prowadzona odrębna księga wieczysta po jego wyodrębnieniu.-----

2. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że na części wspólne budynków będą składały się w szczególności: fundamenty, mury zewnętrzne oddzielające poszczególne lokale, dach, kominy oraz części budynków i urządzenia służące wszystkim właścicielom lokalu takie jak: ciągi komunikacyjne, klatki schodowe.----------

§ 32. 1. W związku z powyższym ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 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: **7/30**, **7/80 7/96** oraz **7/114** (które po scaleniu w jedną księgę wieczystą i przekształceniu w prawo własności zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (Dz. U. 2023. poz. 904, z pózn. zm.), będą stanowiły jedną nieruchomość, położoną w Szczecinie przy Alei Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ulica Jana Henryka Dąbrowskiego 38), objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00098734/9**) budynku oznaczonego tymczasowo „**B5**", a następnie----------

ustanowienia w nim odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego o numerze tymczasowym „**G1**", znajdującego się (kondygnacja +1 - wjazd), którego rzut, stanowi **załącznik numer 2** do niniejszej umowy, z własnością którego związany będzie udział we wspólnych częściach budynku i nieruchomości składającej się z działek gruntu numer: **7/30**, **7/80**, **7/96** oraz **7/114**, (które po scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00098734/9**), 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

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

się w budynku o numerze projektowym B5, jaki zostanie wybudowany na działkach gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), a następnie:------

sprzedaży, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, w udziale wynoszącym **...../131** części, na rzecz ..... wraz z prawami z nim związanymi, a ..... oświadczyli, że udział wynoszący **...../131** części w lokalu stanowiącym lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, o numerze tymczasowym "**G1**", wraz z prawami z nim związanymi, zobowiązują się na swój majątek wspólny kupić, oświadczając przy tym, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej.----------

2. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz ..... zobowiązują się w przyrzeczonej umowie sprzedaży ustanowić sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, o numerze tymczasowym „**G1**", w ten sposób, że w ramach przysługującego stronie nabywającej udziału wynoszącego **...../131** części w lokalu stanowiącym lokal niemieszkalny garaż wielostanowiskowy, o numerze tymczasowym „**G1**", ... i ich następcom prawnym, będzie przysługiwało prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer „....." o powierzchni około ..... m2 (.....), oznaczonego kolorem czerwonym na **załączniku numer 2A,** do niniejszej umowy, co będzie potwierdzone ustalonym w formie aktu notarialnego sposobem korzystania z lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego wraz z wpisem do księgi wieczystej, jaka zostanie założona dla tego lokalu niemieszkalnego.----------

3. ..... zobowiązują się w przyrzeczonej umowie sprzedaży przedmiotowego udziału we własności wyżej opisanego lokalu niemieszkalnego – garażu o numerze tymczasowym „**G1**", wyrazić zgodę na ustalanie w zawieranych przez sprzedającą Spółkę umowach sprzedaży udziałów w przedmiotowym lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, sukcesywnie - sposobów korzystania z tego lokalu, za wyjątkiem części przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez stronę kupującą i ujawnianie jej w księdze wieczystej, jaka zostanie założona dla tego lokalu niemieszkalnego.----------

4. Strony postanawiają, że przyrzeczoną umowę sprzedaży zawrą pod warunkiem, że strona kupująca nabędzie lokal mieszkalny, będący przedmiotem umowy deweloperskiej, objętej niniejszym aktem notarialnym.-

5. Z pozostałej części lokalu niemieszkalnego - garażu, nabywca uprawniony będzie do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli. Jednocześnie nabywcy wyrażają zgodę na zawieranie przez Spółkę dalszych umów o korzystanie z pozostałych miejsc postojowych/schowków i oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń w stosunku do pozostałych miejsc postojowych/schowków zlokalizowanych w tym lokalu niemieszkalny - garażu. Strony wyrażają zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III księgi wieczystej, która zostanie założona dla przedmiotowego lokalu niemieszkalnego - garażu.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 33. 1. Strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w chwili zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w wykonaniu umowy deweloperskiej, objętej niniejszym aktem notarialnym.----------

2. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej będzie to uznawane za odstąpienie od niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu.----------

§ 34. 1. Strony ustaliły cenę przedmiotu niniejszej przedwstępnej umowy na kwotę brutto ..... zł (..... złotych) w tym należny podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 23%, którą to kwotę ..... zobowiązują się solidarnie zapłacić, na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na **otwarty indywidualny rachunek** powierniczy Dewelopera numer **PL .....** w banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia o zakończeniu wszystkich robót niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu maj 2026 roku), na co ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki wyraża zgodę.----------

§ 35. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się wydać przedmiot umowy we współposiadanie strony kupującej najpóźniej w dniu wydania lokalu mieszkalnego, objętego umową deweloperską.----------

§ 36. ..... oświadczyła, że z tytułu niniejszej umowy sprzedaży reprezentowana przez nią Spółka pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT).----------

§ 37. 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.----------

§ 38. ..... oświadczają, że wszelkie ich oświadczenia oraz zgody i pełnomocnictwa zawarte w niniejszym akcie notarialnym, w części "Umowa deweloperska", są aktualne i obowiązujące również w zakresie niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym oraz zobowiązuje się je powtórzyć w chwili zawierania przyrzeczonej umowy sprzedaży.----------

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 39. Dla celów pobrania opłat strony podały łączną wartość przedmiotów umowy na kwotę ..... zł (.....), w tym wartość lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi na kwotę ..... zł (.....), a wartość udziału w lokalu niemieszkalnym garażu wraz z prawami z nim związanymi, na kwotę ..... zł (.....).---

§ 40. Stawający – ....., żądają aby Notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a, ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tj. Dz. U z 2023, poz.1615, z późn. zm.), dokonała czynności notarialnej, polegającej na złożeniu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu:----------

-w dziale III księgi wieczystej **Kw numer SZ1S/00098734/9:** roszczenie na podstawie umowy deweloperskiej o wybudowanie budynku w zabudowie mieszkalno-usługowej, ustanowienie w budynku oznaczonym symbolem projektowym B5 odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego jako numer tymczasowy „....." i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz małżonków: ....., na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej----------

oraz----------

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

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

§ 41. Stawający wskazują, że uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej, będzie **ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, 02-593 Warszawa, ulica Żaryna numer 2 B, REGON 386421490.----------

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

§ 43. Notariusz poinformowała Stawających o treści art. 626^{10} § 1^1 i § 1^2 k.p.c., po czym Stawający oświadczyli, że nie zrzekają się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie, którego dotyczy żądanie

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

wskazane w niniejszym akcie notarialnym i wskazują adres do doręczeń dla powyższego zawiadomienia:---------
WNIOSKODAWCY: .....,----------
UCZESTNIK: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna numer 2 B.----------

§ 44. 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. 2020r. 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 **3 (trzy)** 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:----------
- 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. 2023r., poz. 1144 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.