

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
12.11.2024

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Dane identyfikacyjne Dewelopera (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej): Darłówko Development Sp. z o.o. , z siedzibą w Darłowie (adres: ul. Rybacka 16, 76-150 Darłowo), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000336263.
Adres	ul. Rybacka 16, 76-150 Darłowo Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych
Numer NIP i REGON	NIP: 839-309-80-80 REGON: 220801698
Numer telefonu	(+48) 94 342 19 85 (+48) 604 558 100
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@pocrealestate.pl
Numer faksu	(+48) 94 314 15 82
Adres strony internetowej dewelopera	www.marina-royale.pl

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłowo)

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Bulwar Zachodzącego Słońca 1, 76-150 Darłowo Pierwszy etap Marina Royale – Budynek UltraMar
Data rozpoczęcia	10.03.2015
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.07.2019
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Bulwar Zachodzącego Słońca 2, 76-150 Darłowo Drugi etap Marina Royale – Budynek VistaMar
Data rozpoczęcia	17.08.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17.03.2023 (Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego) 28.03.2023 (Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego)

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)**

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania 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⁾	<p>1/142, obręb Darłowo 2, ul. Bulwar Zachodzącego Słońca 2, województwo zachodniopomorskie, powiat Sławno</p> <p>5/27, obręb Darłowo 2, Aleja Belgijska, województwo zachodniopomorskie, powiat Sławno</p>
Numer księgi wieczystej	KO1K/00117013/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	<p>Własność niewyodrębnionych lokali: Darłówko Development Sp. z o.o. Regon: 220801698, NIP: 8393098080 Powierzchnia działki: 0,4508 ha.</p> <p>1. Służebność lokalizacji i dostępu do przebiegającej w jej gruncie kanalizacji sanitarnej ks 160, na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi: 1/65 obręb 2, 1/26 obręb 2, 3/9 obręb 2.</p> <p>2. Ogólno publiczna służebność przejścia i przejazdu oraz dostępu do nadbrzeży: morza bałtyckiego i kanału portowego, które po zrealizowaniu inwestycji, zostaną ograniczone do wydzielonych ciągów komunikacyjnych zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>3. Służebność przesyłu na działkach : 3/6, 5/24, 5/27, 7/4, 8/6, 1/109 i 1/110, ograniczając jego wykonywanie do pasa gruntu wzdłuż przebiegu urządzeń linii elektroenergetycznych kablowych sn i nn, polegająca na prawie wstępu, w tym zapewnienia dogodnego dojazdu oraz korzystania z tych powierzchni budynku</p>

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

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

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)**

celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznych kablowych sn, nn i prawie wybudowania urządzeń stacji transformatorowej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych użytkownika, w tym dojazdu samochodu serwisowego, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją urządzeń energetycznych lub dołożeniem dodatkowych kabli, w zakresie zaznaczonym kolorem fioletowym na szkicu stanowiącym załącznik numer 1 i 2 do aktu notarialnego na rzecz Polenergia Dystrybucja spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 192727078.

4. Nieodpłatna, na czas nieoznaczony służebność gruntowa obciążająca prawo własności działek o numerach ewidencyjnych 1/110, 3/6, 5/24, 5/27, 7/4, 8/6, , na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 1/109 objętą księgą wieczystą nr kołk/OO089391/8, polegającą na (i) prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną, po wybudowanych na niej ciągach komunikacyjnych, to jest drogach, ulicach i chodnikach, bez ograniczeń co do sposobu, częstotliwości, czasu trwania, bądź rodzaju pojazdów, w sposób zapewniający każdorazowemu właścicielowi lub właścicielom nieruchomości władnącej i osobom do niej dojeżdżającym lub dochodzącym, w szczególności ich gościom, klientom, kontrahentom, pracownikom i dostawcom, nieograniczoną możliwość poruszania się po tych działkach, jak również w sposób zapewniający nieruchomości władnącej dostęp do dróg publicznych, w tym do ulicy zachodniej i rybackiej oraz (ii) korzystaniu z podziemnych kontenerów na śmieci znajdujących się na nieruchomości obciążonej, jak wskazano kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 10d do warunkowej umowy sprzedaży; służebność obejmuje również obowiązek każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej powstrzymywania się od wznoszenia na nieruchomości obciążonej ogrodzenia, bramy lub jakiegokolwiek innej budowli lub urządzenia, czy też parkowania pojazdów, które uniemożliwiłoby swobodny do niej dostęp lub dostęp do podziemnych kontenerów na śmieci; powyższy zakaz nie dotyczy ogrodzeń i innych budowli, których posadowienia wymagają przepisy prawa oraz tymczasowych ogrodzeń służących ogrodzeniu placu budowy. każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej jest zobowiązany do partycypacji w kosztach utrzymania wszelkich urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej, w tym do utrzymania dobrego i w czystości stanu ciągów pieszych i jezdnych oraz podziemnych kontenerów na śmieci oraz zapewnienia oświetlenia tych ciągów oraz regularnego wywozu śmieci, co wynika z faktu, że właściciel nieruchomości władnącej korzysta z urządzeń posadowionych na nieruchomości obciążonej lub będzie mógł korzystać w przyszłości po wybudowaniu tych urządzeń.

5. Nieodpłatna, na czas nieoznaczony służebność gruntowa obciążająca prawo własności działek o numerach ewidencyjnych 5/30, 1/142, których prowadzona jest księga wieczysta numer kw kołk/OO117013/1 na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu numer 1/109 objętej księgą wieczystą kołk/OO089391/8 i działek gruntu numer : 1/144, 8/6, 7/4, 5/31, 5/24, 3/6 i 1/143, objętych księgą wieczystą kołk/OO117013/1, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną, po wybudowanych na niej ciągach komunikacyjnych, tj. drogach, ulicach, chodnikach i obrzeżu, bez ograniczeń co do sposobu, częstotliwości, czasu trwania, bądź rodzaju pojazdów, w sposób zapewniający każdorazowemu właścicielowi lub właścicielom nieruchomości etapu i i nieruchomości etapu iii i osobom do nich dojeżdżającym lub dochodzącym, w szczególności ich gościom, klientom, kontrahentom, pracownikom i dostawcom, nieograniczoną możliwość poruszania się po tej nieruchomości, jak również w sposób zapewniający nieruchomościom władnącym dostęp do promenady (wybrzeża) oraz dróg publicznych, w tym do alei belgijskiej. służebność obejmuje również obowiązek każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej powstrzymywania się od wznoszenia na nieruchomości obciążonej ogrodzenia, bramy lub jakiegokolwiek innej budowli lub urządzenia, czy też parkowania pojazdów, które uniemożliwiłoby swobodny do niej dostęp. każdorazowy właściciel nieruchomości obciążonej jest zobowiązany do utrzymania wszelkich urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej, w tym do utrzymania dobrego stanu ciągów pieszych i jezdnych oraz zapewnienia oświetlenia tych ciągów, co wynika z faktu, że właściciel nieruchomości obciążonej korzysta z urządzeń posadowionych na nieruchomości władnącej lub będzie mógł korzystać w

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)**

przyszłości po wybudowaniu tych urządzeń, zgodnie z treścią punktu 12.3 umowy warunkowej sprzedaży.

6. Nieodpłatna na czas nieoznaczony służebność gruntowa obciążająca prawo własności działek o numerach ewidencyjnych 5/30, 1/142, których prowadzona jest księga wieczysta numer kw ko1k/OO117013/1 na rzecz każdorazowego właściciela działek nieruchomości etapu iii, polegająca na prawie do korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do budowy, remontu, rozbudowy, napraw inwestycji, polegającej w szczególności na budowie budynków na nieruchomości etapu iii wraz z infrastrukturą towarzyszącą; służebność obejmuje także prawo przeprowadzenia wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania z urządzeń infrastruktury inwestycji realizowanej całościowo lub częściowo na nieruchomości obciążonej, niezbędnych do prawidłowego korzystania z działek gruntu, a także prawo wybudowania na nieruchomości obciążonej ścian szczelinowych lub innych elementów konstrukcyjnych w pasie ziemi o szerokości ok. 1 m od granicy działki w kierunku północno-wschodnim, który zaznaczony jest kolorem pomarańczowym na załączniku nr 19 do niniejszej umowy w tym także ich rozbudowy, remontu, napraw lub usunięcia. niniejsza służebność obejmuje również prawo wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną odpowiednim sprzętem bez ograniczeń, ustawieniem rusztowania i innych urządzeń potrzebnych do zrealizowania inwestycji, o której mowa powyżej. każdorazowy właściciel nieruchomości obciążonej zobowiązany jest do powstrzymywania się od działań, które uniemożliwiłyby realizację inwestycji przez właściciela nieruchomości władnącej. właściciel nieruchomości etapu iii zobowiązuje się do wykonywania niniejszej służebności z poszanowaniem zasad współżycia społecznego, zgodnie z treścią punktu 12.4 umowy warunkowej sprzedaży.

7. Nieodpłatna służebność gruntowa obciążająca prawo własności działek o numerach ewidencyjnych 5/30, 1/142, których prowadzona jest księga wieczysta numer KW KO1K/OO117013/1 polegająca na : (i) obowiązku każdorazowego właściciela nieruchomości znoszenia ograniczenia dostępu do światła wskutek wybudowania na nieruchomości etapu iii nieruchomości budynkowej na granicy działki; (ii) na prawie do korzystania z nieruchomości w ten sposób, że właściciel nieruchomości etapu iii ma prawo wybudować budynek na zachodniej granicy działki, wzdłuż jej całej długości wraz z możliwością wybudowania elementów wystających budynku, takich jak balkony, tarasy i inne, w taki sposób, że będą one wystawać nad przestrzeń rozciągającą się nad powierzchnią nieruchomości obciążonej, (iii) obowiązku każdorazowego właściciela nieruchomości znoszenia nieruchomości budynkowej, która ma zostać wybudowana na nieruchomości władnącej i na zachodniej granicy nieruchomości , wzdłuż jej całej długości, (iv) prawie do przeprowadzania prac budowlanych mających na celu zwiększenie walorów użytecznych i estetycznych przedsięwzięcia marina royale, w tym związanych z zagospodarowaniem nieruchomości sąsiadujących lub innych przyległych nieruchomości, zgodnie z treścią punktu 12.5 umowy warunkowej sprzedaży.

8. nieodpłatna, na czas nieoznaczony służebność gruntowa obciążająca prawo własności działek o numerach ewidencyjnych 5/30, 1/142, dla których prowadzona jest księga wieczysta numer kw ko1k/OO117013/1 na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, polegająca na obowiązku każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, usytuowanych w budynku posadowionym na działkach 1/142 i 5/30, objętych księgą wieczystą ko1k/OO117013/1, powstrzymywania się od zmiany wyglądu zewnętrznego budynku posadowionego na nieruchomości obciążonej, w szczególności zmiany koloru elewacji i dachu, zmiany wyglądu stolarki okiennej i drzwiowej w tym również ich koloru, umieszczania anten satelitarnych, rolet, przeston balkonowych, ręczników, śmieci, rowerów, innych sprzętów sportowych i innych podobnych przedmiotów na balkonach lub innych elementach elewacji, w celu zwiększenia wartości władnących nieruchomości lokalowych poprzez zachowanie pierwotnego wyglądu elewacji oraz jednolitego wyglądu elewacji z sąsiednimi budynkami, co pozostaje w interesie wszystkich właścicieli lokali w budynku zlokalizowanym na nieruchomości, zgodnie z treścią punktu 12.6 umowy warunkowej sprzedaży.

9. Nieodpłatna, na czas nieoznaczony służebność gruntowa, obciążająca prawo własności działek o numerach ewidencyjnych 5/30, 1/142, dla których prowadzona jest księga wieczysta numer kw ko1k/OO117013/1 na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, polegająca na obowiązku każdorazowego właściciela nieruchomości regularnego, nie rzadszego niż 10 lat odnawiania elewacji budynku (z włączeniem malowania całego budynku) oraz dachu, w celu zwiększenia wartości władającej lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego poprzez zachowanie pierwotnego wyglądu elewacji oraz jednolitego wyglądu elewacji z sąsiednimi budynkami, co pozostaje w interesie wszystkich właścicieli lokali w budynku zlokalizowanych na nieruchomości etapu i, iii oraz nieruchomości, zgodnie z treścią punktu 12.7 umowy warunkowej sprzedaży.

10. podział do korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum): (a)wyodrębnione fizycznie i funkcjonalnie części nieruchomości wspólnej, stanowiące balkony przylegające do lokali zostają niniejszym podzielone do korzystania w ten sposób, że prawo do wyłącznego korzystania z poszczególnych balkonów przylegających do lokali będą mieli właściciele tychże lokali, bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej,(b)część nieruchomości wspólnej stanowiąca wyznaczone miejsca parkingowe, oznaczone kolorem niebieskim na planie stanowiącym załącznik nr 14, zostają przydzielone do korzystania w ten sposób, że każdorazowi właściciele lokali użytkowych oraz ich klienci, goście i odwiedzający uprawnieni będą do wyłącznego korzystania z tych miejsc parkingowych bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, ze zobowiązaniem do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych (w tym kosztów zarządu) związanych z tak wydzielonymi do wyłącznego korzystania częściami nieruchomości wspólnej na zasadach określonych w statucie / regulaminie i ze zobowiązaniem do utrzymania ich w należyтым stanie (c) właścicielowi lokalu u.O1/1 o nowym numerze administracyjnym 10, przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z tarasu, którego dokładna lokalizacja została przedstawiona w załączniku 12. właściciel ww. lokalu jest zobowiązany zapewnić zarządcy budynku dostęp do określonej powyżej części nieruchomości wspólnej na każde żądanie zarządcy, celem zapewnienia dostępu do części nieruchomości wspólnej znajdującej się poza ww. tarasem. (d)właścicielom lokali użytkowych będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z terenów zewnętrznych lokali użytkowych, bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, ze zobowiązaniem do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z tak wydzielonymi do wyłącznego korzystania częściami nieruchomości wspólnej; w szczególności właściciele lokali użytkowych będą uprawnieni na tych częściach nieruchomości wspólnej do otworzenia ogródka, z możliwością sprzedaży jedzenia i alkoholu, itp. bez ograniczeń, w tym rozstawienia stolików i krzeseł, bez prawa do wybudowania ogrodzenia za wyjątkiem ustawienia ochrony przed wiatrem lub słońcem oraz elementów dekoracyjnych. dla uniknięcia wątpliwości deweloper i kupujący potwierdzają, że toalety znajdujące się na parterze budynku, których lokalizacja została przedstawiona w załączniku 17, będące częścią nieruchomości wspólnej, są powszechnie dostępne do używania zarówno dla właścicieli lokali użytkowych, jak i dla właścicieli lokali mieszkalnych. (e)następujące elementy części wspólnych do wyłącznego korzystania mają następujące przeznaczenie: miejsca parkingowe służą wyłącznie do parkowania samochodów osobowych oraz motocykli przez uprawnionych właścicieli lokali i nie mogą służyć w jakimkolwiek innym celu, w szczególności składowania lub magazynowania jakichkolwiek przedmiotów, w tym tych związanych z użytkowaniem samochodów lub motocykli (np. opony, części samochodowe, płyny); zabrania się ładowania samochodów elektrycznych w hali garażowej; balkony służą celom rekreacyjnym uprawnionych właścicieli lokali i nie mogą służyć w jakimkolwiek innym celu, w szczególności składowania lub magazynowania jakichkolwiek przedmiotów, montażu klimatyzatorów lub podobnych urządzeń, ani być nośnikiem reklam lub tablic reklamowych bez zgody dewelopera; komórki lokatorskie służą do magazynowania przedmiotów przez uprawnionych właścicieli lokali i nie mogą służyć w jakimkolwiek innym celu; tereny zewnętrzne lokali użytkowych służą wyłącznie jako tereny związane z prowadzoną w danym lokalu użytkowymi działalnością, bez prawa wznoszenia na nich jakichkolwiek trwałych obiektów. właściciele, którym przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z terenów zewnętrznych lokali użytkowych, będą zobowiązani do urządzenia ich na swój koszt, zgodnie z ich

przeznaczeniem i zdaniem poprzednim, oraz do utrzymania ich w estetycznym stanie. f) część nieruchomości wspólnej obejmująca przestrzeń znajdującą się na klatkach schodowych nr 1, 2 i 3 pod schodami na poziomie -2, przeznaczona zostaje do wyłącznego korzystania przez każdorazowego właściciela lokalu użytkowego oznaczonego kolorem czerwonym na załączniku 1e w celach magazynowych, z możliwością zabudowania przestrzeni pod schodami, ze zobowiązaniem do utrzymania na własny koszt w należyтым stanie, określonej powyżej części nieruchomości wspólnej. g) część nieruchomości wspólnej obejmująca pomieszczenie socjalne nr 5, bagażownię nr 6, pomieszczenie magazynowe nr 3,

11. pomieszczenie wc nr 4, pomieszczenie recepcji nr 1, część korytarza nr 8, bagażownię nr 9 zlokalizowane na parterze, wskazane kolorem różowym na planie stanowiącym załącznik nr 17 przeznaczona zostaje do wyłącznego korzystania przez zarządcę ze zobowiązaniem do utrzymania na własny koszt w należyтым stanie, określonej powyżej części nieruchomości wspólnej. h) część nieruchomości wspólnej obejmująca pomieszczenie gospodarcze s1 oraz pomieszczenie separatora oleju s2 na poziomie -1, oznaczone kolorem żółtym na planie stanowiącym załącznik nr 16 przeznaczona zostaje do wyłącznego korzystania przez każdorazowego właściciela lokalu użytkowego u1 oznaczonego kolorem czerwonym na załączniku 1e. i) część nieruchomości wspólnej obejmująca pomieszczenia t4, t5, t6, t7 na poziomie -1, oznaczona kolorem niebieskim na planie stanowiącym załącznik nr 16, a także stanowienie techniczne t1 na poziomie -2, oznaczone kolorem niebieskim na planie stanowiącym załącznik nr 15 przeznaczona zostaje do wyłącznego korzystania przez każdorazowego właściciela lokalu użytkowego z basenem na potrzeby technologii basenowej ze zobowiązaniem do utrzymania na własny koszt w należyтым stanie, określonej powyżej części nieruchomości wspólnej. j) część nieruchomości wspólnej obejmująca pomieszczenia wc (t1, t2, t3), oznaczone kolorem zielonym na planie stanowiącym załącznik nr 15 przeznaczona zostaje do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli lub operatorów lokali użytkowych zlokalizowanych na parterze do niewyłącznego (czyli wraz z innymi właścicielami budynku i ich gośćmi) dostępu i korzystania przez tychże właścicieli, operatorów ich gości, klientów, kontrahentów, pracowników, najemców i dostawców z toalet znajdujących się w tych pomieszczeniach, a także ścian korytarza. każdorazowy właściciel lub operator lokali użytkowych zobowiązany jest do pokrywania kosztów utrzymania toalet w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprzątnięcia, napraw toalet, jak również pokrywać koszty zużytych w toaletach prądu i wody. k) część nieruchomości wspólnej obejmująca fragment fasady/elewacji budynku znajdująca się na zewnątrz budynku, oznaczona kolorem pomarańczowym na planie stanowiącym załącznik nr 18, przeznaczona zostaje do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli lokali użytkowych na parterze (na długości fasady odpowiadającej długości danego lokalu użytkowego) w celu umieszczenia i eksploatacji na koszt właścicieli lokali użytkowych szyldów, neonów i znaków reklamowych bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, ze zobowiązaniem do utrzymania na własny koszt w należyтым stanie, określonej powyżej części nieruchomości wspólnej. właściciele lokali użytkowych mogą dokonać zmian dotyczących formy lub treści umieszczonych szyldów, neonów i znaków reklamowych wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu z zarządem wspólnoty mieszkaniowej albo zarządcą nieruchomości wspólnej (w zależności kto będzie sprawował zarząd), oraz po zaakceptowaniu formy ww. szyldów, neonów i znaków reklamowych przez projektanta budynku, któremu przysługują prawa autorskie do koncepcji architektonicznej budynku lub dewelopera. l) część nieruchomości wspólnej stanowiąca miejsca parkingowe i komórki lokatorskie, zostają przydzielone do korzystania w ten sposób, że każdorazowy właściciel poszczególnych lokali mieszkalnych uprawniony będzie do wyłącznego korzystania z tych miejsc parkingowych i komórek lokatorskich, wskazanych w odpowiednich umowach nabycia lokali mieszkalnych, bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, ze zobowiązaniem do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych (w tym kosztów zarządu) związanych z tak wydzielonymi do wyłącznego korzystania częściami nieruchomości wspólnej na zasadach określonych w statucie / regulaminie i ze zobowiązaniem do utrzymania ich w należyтым stanie, zgodnie z treścią punktu 13.2 umowy warunkowej sprzedaży.


**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)**

	<p>12. Zarząd nieruchomością wspólną powierza się spółce pod firmą Darłówek Rental Company sp. z o. o. z siedzibą w Darłowie, przy ulicy rybackiej 16, KRS 0000733875, regon 380332615.</p> <p>13. Wzmianki o wnioskach dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych, przy czym nie dotyczą one przedmiotu umowy.</p> <p>14. wzmianki o wnioskach dotyczących wpisu prawa współwłasności w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali i założeniem dla nich nowych ksiąg wieczystych, przy czym nie dotyczą one przedmiotu umowy.</p> <p>15. wzmianki o wnioskach dotyczących wykreślenia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesieniu tego prawa, przy czym nie dotyczą one przedmiotu umowy.</p>	
<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia³⁾</p>	<p>Budynek położony bezpośrednio przy nowopowstałej promenadzie, w otoczeniu budynku biurowo-administracyjnego (wykorzystywanego zgodnie z przeznaczeniem), wyposażonego w platformę widokową, na której sporadycznie organizowane są eventy (np. kręcenie odcinka Szklą Kontaktowego) oraz pozostałych apartamentowców projektu Marina Royale, w których zlokalizowane jest projektowane centrum konferencyjno- bankietowe, oraz restauracje.</p> <p>Lokalizacja bezpośrednio przy awanporcie Morza Bałtyckiego, w bliskiej odległości slipu (tj. budowli hydrotechnicznej służąca do wodowania lub wyciągania na brzeg niewielkich jednostek pływających), oraz w okolicy lądowiska dla helikopterów (sporadycznie wykorzystywanego na potrzeby akcji ratunkowych). Teren awanportu jest sezonowo wykorzystywany na potrzeby flyboardingu, sportu który jest źródłem krótkookresowego hałasu.</p> <p>Bliskie sąsiedztwo stanowi także parking samochodowy będący własnością miasta, okazjnie wykorzystywany na potrzeby zorganizowanych imprez plenerowych, a także wejście na plażę, masowo uczęszczane latem. W trakcie wysokiego sezonu w okolicy wejścia na plażę pojawiają się punkty usługowe, zajmujące się sprzedażą gastronomiczną, sprzedażą alkoholu, dyskoteka czy toalety.</p> <p>Tuż za parkingiem znajduje się wejście na kładkę przyrodniczą prowadzącą przez wydmy, często uczęszczaną przez turystów, oraz stacja radarowa Nr O40 Darłowo powstała w ramach Krajowego Systemu Bezpieczeństwa Morskiego, wyposażonej w radar, 2 radiostacje VHF, 2 radiolinie, kamerę TV oraz urządzenia meteorologiczne. Antena radaru jest źródłem promieniowania elektromagnetycznego, aczkolwiek zasięg szkodliwego promieniowania , przekraczający dopuszczalne wielkości występuje jedynie w niewielkiej odległości od anteny radaru (do 13,4 m) w płaszczyźnie poziomej.</p> <p>Od strony wschodniej zlokalizowana jest rzeka Wieprza, a także wejście do portu morskiego, które może być przyczyną uciążliwości związanej z wpływaniem statków, czy innych jednostek pływających do portu (hałas silnika, nieprzyjemne zapachy).</p> <p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne</p>	<p>Plan ogólny gminy - brak</p>	<p>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji -</p>

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

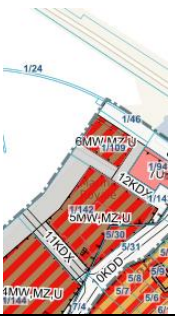
<p>akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Uchwała nr XLI/362/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B1</p> <p>http://um.darlowo.ibip.pl/public/get_file.php?id=206646</p> <p>Teren objęty jest Uchwałą nr LI/379/2018 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 13 lutego 2018 r.) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo. Uchwała nr LXIX/582/2023 Rady Miejskiej w Darłowie zmniejszająca zakres planu z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały nr LI/379/2018 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 13 lutego 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B9.</p> <p>W obrębie 1 km od wnioskowanej działki prowadzone są procedury zmian planistycznych:</p> <p>(i) O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej C-Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C7 (Uchwała Nr XXVI/179/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z dn. 10 maja 2012 r. http://um.darlowo.ibip.pl/public/get_file.php?id=234582</p> <p>(ii) W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C-Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C15 (Uchwała nr LIV/450/2022 Rady Miejskiej w Darłowie z dn. 28 września 2022 r.) http://um.darlowo.ibip.pl/public/get_file.php?id=410885</p> <p>(iii) W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B10 (Uchwała nr LXIX/583/2023 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 21 listopada 2023 r.) http://um.darlowo.ibip.pl/public/get_file.php?id=431595</p> <p>(iv) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 kwietnia 2021 r. w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w skali 1:200 000 (Strefa 22.lp) https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/W DU20210000935/O/D20210935.pdf</p>
---	---	---

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłowo)**

	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	<p>Uchwała Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 08 lutego 2010r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Darłowo</p> <p>Treść studium: http://um.darlowo.ibip.pl/public/get_file.php?id=239965</p> <p>Mapa: http://um.darlowo.ibip.pl/public/get_file.php?id=239966</p>
		Wnioskowany teren objęty jest Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Darłowo: Uchwała nr XL/282/2013_Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 czerwca 2013 r.)
	Miejscowy plan rewitalizacji	<p>Uchwała nr XLVII/357/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia „Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Darłowo na lata 2017-2023”</p> <p>http://um.darlowo.ibip.pl/public/get_file.php?id=315554</p>
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodar	Przeznaczenie terenu	<p>Ustalenia dla terenu o symbolu 5 MW,MZ,U powierzchnia 0,297 ha:</p> <p>1) przeznaczenie terenu</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</p> <p>b) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, obiekty hotelarskie oraz apartamentowe domy rekreacyjne;</p>

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

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)**

<p>owania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>		<p>Ustalenia dla terenu o symbolu 9 KDX powierzchnia 0,575 ha:</p> <p>1) przeznaczenie terenu:</p> <p>a) bulwar nadmorski, b) projektowana publiczna promenada piesza, c) dopuszcza się ograniczony ruch kołowy, d) istniejące obiekty docelowo do rozbiórki;</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Wskaźnik intensywności zabudowy terenu max. 2,9, (zgodnie z definicją podaną w miejscowym planie, wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: jest to wartość określająca stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczona po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce, do powierzchni tej działki. Jeżeli działka nie znajduje się w całości w granicach danego terenu elementarnego, do obliczeń należy przyjąć tylko część działki położoną w granicach tego terenu)</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Max. 2,9 Min. – brak danych</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu w kondygnacji parteru oraz do 70% powierzchni terenu w kondygnacjach powyżej parteru,</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Wysokość zabudowy do 16,5 m (ilość kondygnacji nadziemnych max. 5). Dopuszcza się dominanty architektoniczne przekraczające tę wysokość, o sumarycznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10% powierzchni terenu elementarnego,</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Miejsca parkingowe – min. 1 mp na: każde mieszkanie, 3 miejsca noclegowe oraz min. 2 mp na każde 100 m2 powierzchni użytkowej handlu i gastronomii</p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Teren jest położony w obszarze chronionego krajobrazu (OChK-1) „Koszaliński Pas Nadmorski” w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.</p> <p>Na obszarze chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Istniejące stanowiska roślin chronionych do przeniesienia w rejon wydmy.</p> <p>Teren przylega do obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 (PLH220038) „Dolina Wieprzy i Studnicy”.</p>

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłowo)**

	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Teren w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – stanowi z mocy ustawy obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.</p> <p>W granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.</p> <p>Część przedmiotowej działki znajduje się na obszarze zagrożonym powodzią od morza i ujściowego odcinka rzeki Wieprzy wodą 1% (100-letnią) o rzędnej 1,52 m npm. Zasadnym dla bezpieczeństwa przeciwpowodziowego było wyniesienie inwestycji powyżej rzędnej wody 1%, tj. 1,52 m npm.</p> <p>Zaleca się wykonanie ściany pionowej nabrzeża bulwaru w części przylegającej do awanportu z kamienia naturalnego. Geometria ściany bulwaru w części przylegającej do awanportu musi zapewnić skuteczne tłumienie falowania.</p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> <p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p> <p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Obiekty chronione nie występują</p> <p>Dotyczy terenu 5MW,MZ,U oraz 9KDX:</p> <ol style="list-style-type: none"> teren w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – stanowi z mocy ustawy obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, teren w granicach portu morskiego, w granicach portu morskiego obowiązuje uzyskanie stosownej zgody na podstawie przepisów odrębnych. <p>Dotyczy terenu 5MW,MZ,U:</p> <ol style="list-style-type: none"> obsługa z projektowanych ciągów pieszo – jezdnych : 9KDX, 11KDX, 12KDX i z projektowanej drogi dojazdowej 10KDD, miejsca parkingowe – min. 1 mp na: każde mieszkanie lub 3 miejsca noclegowe oraz min. 2 mp na każde 100 m² powierzchni użytkowej handlu i gastronomii; <p>Dotyczy terenu 9KDX:</p> <ol style="list-style-type: none"> szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 m do 50,0 m, obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zaleca się wykonanie ściany pionowej nabrzeża bulwaru w części przylegającej do awanportu z kamienia naturalnego, dopuszcza się urządzenie ogródków letnich, których zaplecze znajduje się w budynkach bezpośrednio przyległych, zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam, zakaz budowy wolnostojących stacji transformatorowych 15/04 kV, zakaz lokalizacji wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej, istniejące budowle do likwidacji, dopuszcza się lokalizację parkingów w kondygnacjach podziemnych z dopuszczeniem ich łączenia z parkingami podziemnymi w przyległych terenach elementarnych od 4 do 6 MW,MZ,U;

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)**

	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Dotyczy terenu 5MW,MZ,U:</p> <p>a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o projektowane sieci inżynierskie,</p> <p>b) potrzeby cieplne realizować w oparciu o paliwa: płynne i gazowe, najmniej uciążliwe dla środowiska.</p> <p>Dotyczy terenu 9KDX:</p> <p>a) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających kompletu sieci infrastruktury technicznej,</p> <p>b) geometria ściany bulwaru w części przylegającej do awanportu musi zapewnić skuteczne tłumienie falowania,</p> <p>c) ustala się następujące parametry techniczne dla infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sieć wodociągowa o średnicy Ø 32 – 110 mm, • sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej o średnicy Ø 160 – 300 mm, • sieć gazowa średniego ciśnienia Ø 32 – 150 mm, • sieć elektroenergetyczna NN – 0,4kV i SN – 15kV.
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵⁾</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 60ZP – teren zieleni parkowej 2) 46U – teren zabudowy usługowej 3) 4ZL/ZN – teren wydmy nadmorskiej z zielenią 4) 25MZ,U – tereny zabudowy obiektami zamieszkania zbiorczego z usługami 5) 27KDD – teren dróg publicznych w klasie dojazdowej 6) 29KDD – teren dróg publicznych w klasie dojazdowej 7) 18MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8) 19 MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 9) 20MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 10) 42UK,MZ – tereny usług kultury religijnej, tereny zabudowy obiektami zbiorczego zamieszkania 11) 7U – zabudowa usługowa 12) 13KDX – tereny ciągów publicznych pieszo-jezdnymi 13) 10 KDD – teren ulic publicznych w klasie dojazdowej 14) 4MW,MZ,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe 15) 12KDX – tereny ciągów publicznych pieszo-jezdnymi 16) 11KDX – tereny ciągów publicznych pieszo-jezdnymi 17) 6MW,MZ,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe 18) 25 KDD – teren dróg publicznych w klasie dojazdowej 19) Akwen POM.22.Ip – funkcjonowanie portu lub przystani (Ip), funkcje dopuszczalne: <ul style="list-style-type: none"> - badania naukowe (N), - dziedzictwo kulturowe (D), - infrastruktura techniczna (I), - obronność i bezpieczeństwo państwa (B), - ochrona brzegu morskiego (C), - poszukiwanie, rozpoznawanie złóż kopalin oraz wydobywanie kopalin ze złóż (K), - rybołówstwo (R), - sztuczne wyspy i konstrukcje (W),

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

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)**

		<ul style="list-style-type: none"> - transport (T), - turystyka, sport, rekreacja (S).
	Maksymalna intensywność zabudowy	<ol style="list-style-type: none"> 1) 60ZP – nie dotyczy (zieleni parkowa) 2) 46U – brak danych, powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki 3) 4ZL/ZN – nie dotyczy (teren wydm nadmorskich i lasów ochronnych) 4) 25MZ,U – max. 1,4 5) 27KDD – nie dotyczy 6) 29KDD – nie dotyczy 7) 18MN,U – max. 1,2 8) 19 MN,U – max. 1,2 9) 20MNU – max. 1,2 10) 42UK,MZ – brak informacji, powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki 11) 7U – brak informacji, powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki 12) 13KDX – nie dotyczy 13) 10KDD – nie dotyczy 14) 4MW,MZ,U – max. 2,9 15) 12KDX – nie dotyczy 16) 11KDX – nie dotyczy 17) 6MW,MZ,U – max. 7,0 18) 25 KDD – nie dotyczy 19) Akwen POM.22.lp – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Max. intensywność zabudowy – jak wyżej; brak informacji nt. maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<ol style="list-style-type: none"> 1) 60ZP – brak informacji 2) 46U – do 5% powierzchni działki 3) 4ZL/ZN – brak informacji 4) 25MZ,U – do 55% powierzchni działki 5) 27KDD – brak informacji 6) 29KDD – brak informacji 7) 18MNU – do 40% powierzchni działki, w tym obiektami gospodarczymi 8) 19 MN,U – do 40% powierzchni działki, w tym obiektami gospodarczymi 9) 20MNU – do 40% powierzchni działki, w tym obiektami gospodarczymi 10) 42UK,MZ – do 30% powierzchni działki 11) 7U – do 40% powierzchni działki 12) 13KDX – brak informacji 13) 10 KDD – brak informacji 14) 4MW,MZ,U – do 100% powierzchni terenu w kondygnacji parteru oraz do 70% powierzchni terenu w kondygnacjach powyżej parteru 15) 12KDX – brak informacji 16) 11KDX – brak informacji 17) 6MW,MZ,U – do 90% powierzchni terenu 18) 25 KDD – brak informacji 19) Akwen POM.22.lp – brak informacji
	Maksymalna wysokość zabudowy	<ol style="list-style-type: none"> 1) 60ZP – nie dotyczy (zieleni parkowa) 2) 46U – do 4,5 m 3) 4ZL/ZN – nie dotyczy (teren wydm nadmorskich i lasów ochronnych) 4) 25MZ,U – do 19,5 m 5) 27KDD – brak informacji 6) 29KDD – brak informacji

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)**

		<p>7) 18MN,U – do 12,5 m 8) 19 MN,U – do 12,5 m 9) 20MNU – do 12,5 m 10) 42UK,MZ – do dostosowania do istniejącej 11) 7U – do 9,5 m 12) 13KDX – nie dotyczy 13) 10KDD – nie dotyczy 14) 4MW,MZ,U – do 16,5 m 15) 12KDX – nie dotyczy 16) 11KDX – nie dotyczy 17) 6MW,MZ,U – do 23,5 m z dopuszczeniem dominanty architektonicznej o wysokości max. 29 m 18) 25 KDD – brak informacji 19) Akwen POM.22.lp – brak informacji</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>1) 60ZP – 95% 2) 46U – 50% 3) 4ZL/ZN – 95% 4) 25MZ,U – 35% 5) 27KDD – nie dotyczy 6) 29 KDD – nie dotyczy 7) 18MN,U – 50% 8) 19MN,U – 50% 9) 20MN,U – 50% 10) 42UK,MZ – 50% 11) 7U – 0% 12) 13KDX – nie dotyczy 13) 10KDD – nie dotyczy 14) 4MW,MZ,U – 0% 15) 12KDX – nie dotyczy 16) 11KDX – nie dotyczy 17) 6MW,MZ,U – 0% 18) 25 KDD – brak informacji 19) Akwen POM.22.lp – nie dotyczy</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>1) 60ZP – brak informacji 2) 46U – zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych 3) 4ZL/ZN – brak informacji 4) 25MZ,U – zgodnie z zapisami: 2) ustala się jako obowiązujące następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 2 mp na każdej działce, b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami min. 3 mp na każdej działce, c) dla działek wydzielanych w zabudowie wielorodzinnej min. 1 mp na każde mieszkanie, d) dla działek z obiektami zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty, budynki z apartamentami) 1mp na 3 miejsca noclegowe, e) dla budynków z powierzchniami biurowymi i administracyjnymi 1 mp na każde 35 m² powierzchni użytkowej, f) dla usług kultury i kultu religijnego 1mp na 20 miejsc siedzących, g) dla budynków z powierzchniami usług handlu 1mp na 20 m² powierzchni sprzedażnej lub min. 2 mp na lokal, h) dla gastronomii i rozrywki 1mp na 5 miejsc konsumpcyjnych, i) dla zakładów przemysłowych i rzemieślniczych min. 1mp na 70 m² powierzchni użytkowej, lub na trzy osoby zatrudnione; 3) dla obsługi ruchu turystycznego zabezpieczyć parkingi zbiorowe (buforowe) na obszarach terenów rekreacyjnych oraz zabudowy mieszkalno - pensjonatowej; 4) w obrębie zwartej zabudowy mieszkalno - pensjonatowej i zamieszkania zbiorowego zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych; 5) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych na każdym parkingu w obrębie terenów usługowych; 6) dla obiektów lub usług w lokalach użytkowych nie posiadających możliwości zaparkowania w granicach własnej działki, zabezpieczenie miejsc parkingowych realizować należy na terenach parkowania ogólnie dostępnych na zasadach określonych w odrębnej uchwale.</p> <p>5) 27KDD – brak informacji 6) 29KDD – brak informacji 7) 18MN,U – jak wyżej 8) 19MN,U – jak wyżej 9) 20MN,U – jak wyżej 10) 42UK,MZ – jak wyżej 11) 7U – należy zabezpieczyć min. 3 miejsca</p>

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)**

		<p>12) 13KDX – brak informacji</p> <p>13) 10KDD – brak informacji; dopuszcza się lokalizację parkingów w kondygnacjach podziemnych</p> <p>14) 4MW,MZ,U – minimum 1 mp na: każde mieszkanie lub 3 miejsca noclegowe oraz min. 2 mp na każde 100m² powierzchni handlu i gastronomii</p> <p>15) 12KDX – brak informacji; dopuszcza się lokalizację parkingów w kondygnacjach podziemnych</p> <p>16) 11KDX – brak informacji; dopuszcza się lokalizację parkingów w kondygnacjach podziemnych</p> <p>17) 6MW,MZ,U – minimum 1 mp na: każde mieszkanie, 3 miejsca noclegowe oraz min. 2 mp na każde 100m² powierzchni handlu i gastronomii</p> <p>18) 25 KDD – brak informacji</p> <p>19) Akwen POM.22.lp – nie dotyczy</p>
<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>Nie dotyczy</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</p> <p>Nie dotyczy</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy</p>	
	<p>warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Nie dotyczy</p>

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)**

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy												
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy												
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy												
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy												
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy												
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy												
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶⁾,	miejsce w planach zagospodarowania przestrzennego	<p>Uchwała Nr XXIV/148/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B2.</p> <p>Tereny wyznaczone w planie:</p> <table border="1"> <tr> <td>4ZL/ZN</td> <td>Teren wydmy nadmorskiej z zielenią</td> </tr> <tr> <td>3ZL/ZN</td> <td>Teren wydmy nadmorskiej z zielenią</td> </tr> <tr> <td>2ZL/ZN</td> <td>Teren wydmy nadmorskiej z zielenią</td> </tr> <tr> <td>1UTp</td> <td>Teren plaży nadmorskiej</td> </tr> <tr> <td>7KDD</td> <td>Ulice klasy dojazdowej</td> </tr> <tr> <td>5KP</td> <td>Ciągi piesze</td> </tr> </table> <p>Uchwała Nr IV/32/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze</p>	4ZL/ZN	Teren wydmy nadmorskiej z zielenią	3ZL/ZN	Teren wydmy nadmorskiej z zielenią	2ZL/ZN	Teren wydmy nadmorskiej z zielenią	1UTp	Teren plaży nadmorskiej	7KDD	Ulice klasy dojazdowej	5KP	Ciągi piesze
4ZL/ZN	Teren wydmy nadmorskiej z zielenią													
3ZL/ZN	Teren wydmy nadmorskiej z zielenią													
2ZL/ZN	Teren wydmy nadmorskiej z zielenią													
1UTp	Teren plaży nadmorskiej													
7KDD	Ulice klasy dojazdowej													
5KP	Ciągi piesze													

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

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)

zawarte w:	<p>Gminy Miasto Darłowo.</p> <p>Tereny wyznaczone w planie:</p> <hr/> <p>46U Tereny zabudowy usługowej</p> <p>10.1MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>2KDZ Teren dróg publicznych w klasie zbiorczej</p> <p>18MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>22.1MZ,U Tereny zabudowy obiektami zamieszkania zbiorczego z usługami</p> <p>25MZ,U Tereny zabudowy obiektami zamieszkania zbiorczego z usługami</p> <p>17MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>31KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych</p> <p>8KDL Teren dróg publicznych w klasie lokalnej</p> <p>42UK,MZ Tereny usług kultu religijnego, tereny zabudowy obiektami zbiorczego zamieszkania</p> <p>10.2MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>19MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>60ZP Tereny zieleni parkowej</p> <p>27KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych</p> <p>43U Tereny zabudowy usługowej</p> <p>23KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych</p> <p>32KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych</p> <p>38U Tereny zabudowy usługowej</p> <p>21MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>29KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych</p> <p>22KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych</p> <p>26KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych</p> <p>25KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych</p> <p>24KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych</p> <p>20MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>16MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>7KDL Teren dróg publicznych w klasie lokalnej</p> <p>Uchwała Nr XXIV/149/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B4</p>
-------------------	---

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)

Tereny wyznaczone w planie:

4 ZP/U	Tereny zieleni parkowej, usługi towarzyszące
2 MZ/MW	Zabudowa hotelowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
1 MZ/U	Zabudowa hotelowa, zabudowa usługowa
7 KPJ	Ciągi pieszo-jezdne
3 U	Zabudowa usługowa
5 KDD	Ulice klasy dojazdowej
6 KPJ	Ciągi pieszo-jezdne

Uchwała Nr XI/92/2019 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 29 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B8

Tereny wyznaczone w planie:

7UT	Tereny zabudowy usług turystycznych
5UT	Tereny zabudowy usług turystycznych
04KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
06KDX	Teren publicznego ciągu pieszo - jezdne

Uchwała Nr XLI/362/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B1.

Tereny wyznaczone w planie:

9KDX	Tereny ciągów publicznych pieszo-jezdnych
4MW,MZ,U	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe
10KDD	Teren ulic publicznych w klasie dojazdowej
5MW,MZ,U	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe
8KDD	Teren ulic publicznych w klasie dojazdowej
7U	Zabudowa usługowa
2MN,U	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami
1MN,U	Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami
11KDX	Tereny ciągów publicznych pieszo-jezdnych

Uchwała Nr IV/32/07 Rady Miejskiej w Darłowie

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)

z dnia 6 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo

Tereny wyznaczone w planie:

46U	Tereny zabudowy usługowej
10.1MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
2KDZ	Tereny dróg publicznych w klasie zbiorczej
18MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
22.1MZ,U	Tereny zabudowy obiektami zamieszkania zbiorczego z usługami
25MZ,U	Tereny zabudowy obiektami zamieszkania zbiorczego z usługami
17MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
31KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
8KDL	Tereny dróg publicznych w klasie lokalnej
42UK,MZ	Tereny usług kultu religijnego, tereny
42UK,MZ	zabudowy obiektami zbiorczego zamieszkania
10.2MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
19MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
60ZP	Tereny zieleni parkowej
27KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
43U	Tereny zabudowy usługowej
23KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
32KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
38U	Tereny zabudowy usługowej
21MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
29KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
22KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
26KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
25KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
24KDD	Tereny publicznych dróg dojazdowych
20MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
16MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
7KDL	Tereny dróg publicznych w klasie lokalnej

Uchwała Nr XXIV/149/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania


Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)

		<p>przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B4.</p> <p><u>Tereny wyznaczone w planie:</u></p> <table border="1"> <tr> <td>4 ZP/U</td> <td>Tereny zieleni parkowej, usługi towarzyszące</td> </tr> <tr> <td>2 MZ/MW</td> <td>Zabudowa hotelowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</td> </tr> <tr> <td>1 MZ/U</td> <td>Zabudowa hotelowa, zabudowa usługowa</td> </tr> <tr> <td>7 KPJ</td> <td>Ciągi pieszo-jezdne</td> </tr> <tr> <td>3 U</td> <td>Zabudowa usługowa</td> </tr> <tr> <td>5 KDD</td> <td>Ulice klasy dojazdowej</td> </tr> <tr> <td>6 KPJ</td> <td>Ciągi pieszo-jezdne</td> </tr> </table> <p>Uchwała Nr XL/320/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B6; ZMIANY/UCHYLENIA: Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr P1.4131.293.2017.AB Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 28 lipca 2017 r. stwierdzające nieważność § 3 pkt 5 i pkt 9 uchwały Nr XL/320/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B6</p> <p><u>Tereny wyznaczone w planie:</u></p> <table border="1"> <tr> <td>2MS</td> <td>Tereny zabudowy śródmiejskiej</td> </tr> <tr> <td>1MS</td> <td>Tereny zabudowy śródmiejskiej</td> </tr> <tr> <td>KDD</td> <td>Tereny drogi publicznej</td> </tr> </table> <p>Uchwała Nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo.</p> <p><u>Tereny wyznaczone w planie:</u></p> <table border="1"> <tr> <td>31KDN</td> <td>Tereny nabrzeży portowych</td> </tr> <tr> <td>1MZ,U</td> <td>Tereny zabudowy obiektami zamieszkania zbiorczego z usługami</td> </tr> </table>	4 ZP/U	Tereny zieleni parkowej, usługi towarzyszące	2 MZ/MW	Zabudowa hotelowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1 MZ/U	Zabudowa hotelowa, zabudowa usługowa	7 KPJ	Ciągi pieszo-jezdne	3 U	Zabudowa usługowa	5 KDD	Ulice klasy dojazdowej	6 KPJ	Ciągi pieszo-jezdne	2MS	Tereny zabudowy śródmiejskiej	1MS	Tereny zabudowy śródmiejskiej	KDD	Tereny drogi publicznej	31KDN	Tereny nabrzeży portowych	1MZ,U	Tereny zabudowy obiektami zamieszkania zbiorczego z usługami
4 ZP/U	Tereny zieleni parkowej, usługi towarzyszące																									
2 MZ/MW	Zabudowa hotelowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna																									
1 MZ/U	Zabudowa hotelowa, zabudowa usługowa																									
7 KPJ	Ciągi pieszo-jezdne																									
3 U	Zabudowa usługowa																									
5 KDD	Ulice klasy dojazdowej																									
6 KPJ	Ciągi pieszo-jezdne																									
2MS	Tereny zabudowy śródmiejskiej																									
1MS	Tereny zabudowy śródmiejskiej																									
KDD	Tereny drogi publicznej																									
31KDN	Tereny nabrzeży portowych																									
1MZ,U	Tereny zabudowy obiektami zamieszkania zbiorczego z usługami																									
	<p>studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>	<p>Uchwała Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Darłowo</p>																								

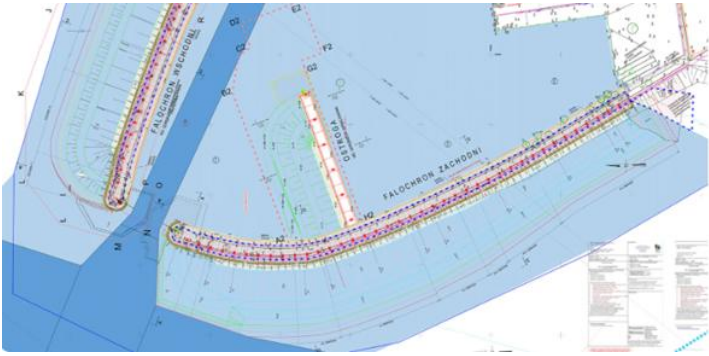
**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)**

		<p>jednostka strukturalna B – Darłówek Zachodnie;</p> <p>Jednostka zlokalizowana w zachodnim obszarze gminy miejskiej pomiędzy kanałem „Gartgraben”, a rzeką Wieprzą. Północną część jednostki, przylegającą bezpośrednio do wybrzeża morskiego stanowi zwarty zespół zabudowy mieszkalno-pensjonatowej oraz ośrodków wypoczynkowych. Obszary przylegające do rzeki Wieprzy w północnej, jak i południowej części jednostki w pasie szerokości 170-300 m oraz tereny pomiędzy ulicą Lotników Morskich, rzeką Grabową i projektowaną trasą Z8 wchodzi w skład infrastruktury portowo-przemysłowo-składowej. Pozostały obszar jednostki stanowią poldery łąkowe o podłożu torfowym w części południowej.</p> <p>8. Strefa typu VIII – zabudowa hotelowo-pensjonatowa, mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem funkcji apartamentowej, jednorodzinna o charakterze willowym z usługami turystycznymi oraz użyteczności publicznej (wyróżnia się pięć obszarów elementarnych: a, b, c, d ,e). Dopuszczalna realizacja usług wbudowanych i na działkach wydzielonych. Minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej – 800 m², w obszarze B-VIIIb min. 90 m². Wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,5÷4,0 przy wysokości 1÷5 kondygnacji z dopuszczeniem dominant architektonicznych, w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i w obszarze CVIIIe nie przekraczającej wysokości 17,0 m. W obszarze B-VIIIld dopuszcza się intensywność zabudowy działki do 7,0 przy wysokości 1÷7 kondygnacji oraz dominanty architektoniczne o wysokości do 29,0 m. Projektowane obiekty winny prezentować wysoką formę architektoniczną. Struktury niekompletne do uzupełnień w 10÷20% przy utrzymaniu istniejącego charakteru zabudowy i układu kompozycyjnego. Teren wskazany do przekształceń, uporządkowania wnętrza oraz wytworzenia obszarów koncentracji ruchu turystycznego z wykształceniem terenów przestrzeni publicznej. Na wolnych obszarach przylegających do przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację wysokostandardowych obiektów zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego i użyteczności publicznej o wysokich walorach architektonicznych. Obszary zalecane do ujęcia w strefie B ochrony układów przestrzennych. Obszary częściowo narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Działania ochronne wg ustaleń pkt “Kierunki rozwoju gospodarki wodnej”. Strefa zlokalizowana częściowo w granicach administracyjnych portu, graniczy m.in. z awanportem, którego wody są zakwalifikowane do morskich wód wewnętrznych, a linia brzegowa ukształtowana została w sposób zapewniający wygaszanie falowania. W związku z powyższym, w przypadku przebudowy linii brzegowej np. poprzez budowę nabrzeży, należy co najmniej utrzymać istniejący współczynnik wygaszania fal. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z bezpieczeństwem żeglugi i obsługą portu, w tym np. masztu radarowego, masztów z oznakowaniem nawigacyjnym.</p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<p>„Budowa placów magazynowych na terenie Agro Trade Sp. z o.o. na działkach nr 2/1 i nr 2/3 obręb OO5 Darłowo w Darłowie przy ul. Portowej 3A, gmina Darłowo, powiat sławieński, woj. Zachodniopomorskie” (Decyzja Burmistrza Miasta Darłowo z dn. 28.11.2023 r.).</p> <p>„Budowa zespołu 5 budynków hotelowych z usługami w parterach wraz z garażem podziemnym, zewnętrznymi terenowymi miejscami postojowymi, kotłowniami gazowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Aleja Parkowa 2 w Darłowie, 76–150 Darłowo, dz. Nr 91/2, obręb OO2 Darłowo”. (procedura w toku)</p> <p>„Budowa budynku hotelowego z częścią usługową wraz z parkingiem oraz infrastrukturą na terenie działki nr 119 obręb 3 przy ul. Piastowskiej w Darłowie.” (procedura w toku)</p>

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)**

uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<p>Mapa zagrożenia powodziowego oraz zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1% – raz na 100 lat wskazuje, iż w promieniu 1 km od Przedsięwzięcia występuje 1% zagrożenie powodzią wodami o głębokości od 0,5m < h ≤ 2,0 m,</p> <p>Mapa ryzyka powodziowego w tym ryzyka powodziowego od strony morza – potencjalne negatywne skutki dla życia i zdrowia ludzi oraz wartości potencjalnych strat powodziowych, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1% – raz na 100 lat Budynki mieszkalne oraz o znaczeniu społecznym. Szacunkowa liczba mieszkańców zagrożonych powodzią ok. 2100.</p> <p>Mapa ryzyka powodziowego w tym ryzyka powodziowego od strony morza – potencjalne negatywne skutki dla środowiska, dziedzictwa kulturowego i działalności gospodarczej, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1% – raz na 100 lat W zakresie gruntów ornych i uprawnych, przemysłowych, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej.</p> 
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska	Nie dotyczy

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłowo)**

	użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	<p>Decyzja Ministra Infrastruktury udzielająca pozwolenia na wznoszenie i wykorzystywanie sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich dla przedsięwzięcia pn. Przebudowa falochronów w porcie Darłowo wraz z poprawą warunków falowania wewnątrz basenu poprzez budowę nowych obiektów hydrotechnicznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Nr 4/2022 z dn. 11 lipca 2022 r. dot. „Ostrogi” (DGM-3.530.8.2022), · Nr 3/2022 z dn. 11 lipca 2022 r. dot. „Falochronu Wschodniego” (DGM-3.530.6.2022) · Nr 6/2022 z dn. 20 lipca 2022 r. dot. „Falochronu Zachodniego” (DGM-3.530.7.2022) 

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	<p>Decyzja Ministra Infrastruktury udzielająca pozwolenia na wznoszenie i wykorzystywanie sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich dla przedsięwzięcia pn. Przebudowa falochronów w porcie Darłowo</p>

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłowo)

		<p>wraz z poprawą warunków falowania wewnątrz basenu poprzez budowę nowych obiektów hydrotechnicznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nr 4/2022 z dn. 11 lipca 2022 r. dot. „Ostrogi” (DGM-3.530.8.2022), • Nr 3/2022 z dn. 11 lipca 2022 r. dot. „Falochronu Wschodniego” (DGM-3.530.6.2022) • Nr 6/2022 z dn. 20 lipca 2022 r. dot. „Falochronu Zachodniego” (DGM-3.530.7.2022)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<p>Budynek VistaMar i zagospodarowanie terenu: Data wydania: 4.12.2012 Nr decyzji: 292/2012 Znak sprawy: AP-1.7840.301-3.2012.WP zmienioną decyzją: Data wydania: 26.11.2013 Nr decyzji: 312/2013 Znak sprawy: AP-1.7840.18.354-4.2013.WP zmienioną decyzją: Data wydania: 24.02.2014 Nr decyzji: 69/2014 Znak sprawy: AP-1.7840.18.433-3.2013.WP zmienioną decyzją: Data wydania: 25.02.2016 Nr decyzji: 33/2016 Znak sprawy: AP-1.7840.1.9-4.2016.WP zmienioną decyzją: Data wydania: 29.05.2018 Nr decyzji: 55/2018 Znak sprawy: AP-1.7840.1.278-13.2017.WP Sprostowaną postanowieniem: Data wydania: 09.08.2018 Znak sprawy: AP-1.7840.1.278-14.2017.WP zmienioną decyzją:</p>	

* Niepotrzebne skreślić.

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)

	<p>Data wydania: 31.10.2018 Nr decyzji: 145/2018 Znak sprawy: AP-1.7840.1.111-4.2018.WP zmienioną decyzją: Data wydania: 27.06.2022 Nr decyzji: 54/2022 Znak sprawy: AP-1.7840.1.33-6.2022.WP zmienioną decyzją: Data wydania: 28.11.2022 Nr decyzji: 116/2022 Znak sprawy: AP-1.7840.1.124-3.2022.WP zmienioną decyzją: Data wydania: 12.10.2023 Nr decyzji: 96/2023 Znak sprawy: AP-1.7840.1.104.2023.WP(3) Sprostowaną postanowieniem: Data wydania: 24.10.2023 Znak sprawy: AP-1.7840.1.104.2023.WP(6)</p> <p>Obrzeże: Ostateczna decyzja nr 64/2024 z dnia 7 czerwca 2024 r., zmieniającej decyzję nr 3/2014 z dnia 08.01.2014 r. znak: AP-1.7840.18.364-4.2013.WP, zmienioną decyzją 31/2019 z dnia 25 lutego 2019 r., znak sprawy: AP-1.7840.1.120-10.2018.WP,</p>
<p>Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku</p>	<p>Prace budowlane zostały ukończone (za wyjątkiem części usługowej w parterze), co zostało potwierdzone prawomocnym pozwoleniem na użytkowanie , tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) decyzją wydaną przez Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Szczecinie dnia 17 marca 2023 r., znak: WIK.7712.16.2023.AG, oraz 2) zaświadczeniem Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Sławnie z 28 marca 2023 r., znak: PINB.5121.18.1.2023.KR nie wnoszące sprzeciwu do wniosku o pozwolenie na użytkowanie części budynku.
<p>Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</p>	<p>Prace budowlane zostały ukończone (za wyjątkiem części usługowej w parterze)</p>
<p>Liczba budynków</p>	<p>1</p>

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)

<p>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</p>	<p>Przedsięwzięcie Deweloperskie – oznacza przedsięwzięcie deweloperskie obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w dalszej części zwanego Budynkiem) wraz z drogami dojazdowymi, lokalami usługowymi, podziemną halą garażową i towarzyszącą infrastrukturą,</p> <p>Przedsięwzięcie obejmuje drugi etap większej inwestycji pod nazwą Marina Royale (Marina Darłówek), realizowanej na większej nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 1/109, 1/142, 1/143, 1/144, 3/6, 5/24, 5/30, 5/31 5/27, 7/4, 8/6 w Darłowie, obręb 2, położonej przy ul. Bulwar Zachodzącego Słońca 1, ul. Bulwar Zachodzącego Słońca 2, ul. Zachodniej, oraz Alei Belgijskiej, województwo zachodniopomorskie, powiat Sławno, o powierzchni całkowitej 15.690 m² (Nieruchomość).</p> <p>W ramach przedsięwzięcia powstał budynek znany pod handlową nazwą VistaMar (Budynek 5MW,MZ,U) z częścią usługową na parterze i 6 kondygnacjami nadziemnymi z 103 lokalami mieszkalnymi, oraz dwupoziomowym garażem podziemnym.</p> <p>Marina Royale (Marina Darłówek) – większa inwestycja polegająca na budowie zespołu mieszkalno-usługowego, docelowo składającego się z 3 budynków w zabudowie śródmiejskiej uzupełniającej typu kwartalnego z usługami, oraz podziemną częścią garażową, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz systemem połączeń komunikacyjnych, które będą ogólnodostępne.</p> <p>W ramach zagospodarowania terenu zaplanowano budowę ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego pełniącego rolę promenady spacerowej z restauracjami, ogródkami gastronomicznymi, kawiarniami i sklepami. Inwestycja obejmuje również wymianę obecnych umocnień brzegowych w ramach budowy nadmorskiego bulwaru.</p> <p>Inwestycja Marina Royale (Marina Darłówek) będzie realizowana etapami, a zamiarem Dewelopera jest organizacyjne i funkcjonalne połączenie wszystkich części inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek), tj. Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz innych etapów inwestycji, które mają zostać zrealizowane w przyszłości na Nieruchomości (lub nieruchomościach sąsiadujących).</p> <p>Zważywszy, że Deweloper zrealizował budowę Budynku w ramach Przedsięwzięcia Marina Royale, istotne jest, aby całe Przedsięwzięcie Marina Royale utrzymane było w jednej koncepcji i aby wszystkie budynki w ramach Przedsięwzięcia Marina Royale pozostały jednolitym kompleksem. W</p>
--	--	---

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)**

		<p>związku z powyższym, aby zapewnić ww. cele (estetykę i jednolity wygląd Przedsięwzięcia Marina Royale), konieczne będzie ustanowienie szeregu służebności na Nieruchomości i nieruchomościach sąsiadujących.</p> <p>Deweloper planuje podzielenie gruntu całej inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko), tak by każdy budynek w ramach Przedsięwzięcia Marina Royale pozostawał na odrębnej działce z urządzoną dla niej odrębną księgą wieczystą. Właściciele lokali w każdym budynku będą obowiązywać odrębne regulaminy porządkowe. W celu osiągnięcia wspólnego wyglądu koncepcyjnego dla całego Przedsięwzięcia Marina Royale, dla wszystkich budynków zostaną ustanowione konieczne służebności w ramach Przedsięwzięcia Marina Royale.</p> <p>Każdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego będzie zobligowany do powstrzymywania się od wznoszenia na przyszłej wydzielonej nieruchomości ogrodzenia, bramy lub jakiegokolwiek innej budowli lub urządzenia, czy też parkowania pojazdów, które uniemożliwiłoby swobodny do niej dostęp.</p> <p>Każdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego będzie zobowiązany do utrzymania wszelkich urządzeń zlokalizowanych na działkach stanowiących Nieruchomość Wspólną, w tym do utrzymania dobrego stanu ciągów pieszych i jezdnych oraz zapewnienia oświetlenia tych ciągów.</p> <p>Budynek VistaMar (Budynek 5MW,MZ,U) o centralnej lokalizacji na Nieruchomości znajduje się w odległości 12 metrów od realizowanego obecnie budynku MiraMar (Budynek 4MW,MZ,U) zlokalizowanego w zachodniej części Nieruchomości, a także w odległości 10 metrów od istniejącego sąsiedniego Budynku UltraMar (Budynek 6MW,MZ,U) zlokalizowanego w północno wschodniej części Nieruchomości. Od strony południowej w odległości ok. 18-22 m znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne.</p>
<p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Polska Norma PN-ISO 9836:1997</p>	
<p>Zamierzony sposób i procentowy</p>	<p>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</p>	<p>Środki własne dewelopera, wpłaty dokonywane na mieszkaniowy rachunek powierniczy</p>

- Lokali mieszkalnych kupowanych przez osoby fizyczne do celów niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą i zawodową,
- Lokali użytkowych, np. garaży kupowanych przez osoby fizyczne w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego z lokalem mieszkalnym, do celów niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą i zawodową.

Nabywca wpłaca środki na Rachunek Powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie.

Deweloper powiadamia Nabywcę o zakończeniu danego etapu prac, określonego w harmonogramie, a Nabywca wpłaca środki na Rachunek Powierniczy.

Pieniądze wpłacone przez Nabywcę wypłacane są przez bank Deweloperowi nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Bank wypłaca środki za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej własność na Nabywcę w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które Nabywca wyraził zgodę.

W przypadku pozytywnej weryfikacji ukończenia danego etapu budowy, środki zostają wypłacone Deweloperowi, który może nimi dysponować wyłącznie na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek Powierniczy.

Ustawa Deweloperska szczegółowo określa:

- czynności kontrolne, do których zobowiązany jest bank,
- dokumenty i oświadczenia, które składa deweloper.

Jeśli Deweloper nie spełni warunków kontroli, Bank wstrzymuje wypłatę środków z Rachunku Powierniczego.

Pieniądze zostaną wypłacone dopiero po usunięciu nieprawidłowości.

Ustawa Deweloperska powołuje Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („DFG”) jako dodatkową formę ochrony środków wpłacanych na Rachunek Powierniczy. Zadaniem DFG jest zabezpieczenie środków nabywców na wypadek upadłości Dewelopera lub banku, a także w przypadku odstąpienia nabywcy od umowy deweloperskiej z powodu nieusunięcia przez dewelopera wad istotnych lokalu / budynku. Środki DFG pochodzą w szczególności ze składek od deweloperów.

Ustawa Deweloperska zobowiązuje Dewelopera do:

- wyliczenia składki od każdej wpłaty nabywcy,
- wpłacenia składki do banku prowadzącego Rachunek Powierniczy w terminie 7 dni od wpłaty przez nabywcę, ale nie później niż przed wypłatą środków z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera.

Wysokość składki dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego określa rozporządzenie obowiązujące w dniu rozpoczęcia sprzedaży (tj. 0,45%).

Koszty prowadzenia Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.

Wszelkie zmiany do Umowy Rachunku Powierniczego (z wyjątkiem stopy odsetkowej) wymagają zgody Nabywcy.

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłowo)

<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>MBank SA z siedzibą w Warszawie</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. wylanie płyty fundamentowej – Etap ten stanowi 25% szacunkowych kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; data zakończenia etapu – 15.01.2021r. 2. wykonanie konstrukcji budynku wraz z dachem – Etap ten stanowi 25% szacunkowych kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; data zakończenia etapu – 23.11.2021r. 3. roboty elewacyjne wraz z montażem okien – Etap ten stanowi 20% szacunkowych kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; data zakończenia etapu – 15.03.2022r. 4. wykonanie robót zewnętrznych wraz z zagospodarowaniem terenu – Etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; data zakończenia etapu – 29.09.2022r. 5. roboty instalacyjne (kanalizacyjne, elektryczne, wentylacyjne, ogrzewanie, windy) – Etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; data zakończenia etapu – 17.11.2022r. 6. roboty wykończeniowe wewnętrzne, instalacje sanitarne wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie – Etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; przedsięwzięcie deweloperskie zostało ukończone (poza pracami w obrębie lokali usługowych na parterze) i posiada prawomocne pozwolenie na użytkowanie z dnia 17.03.2023 (WINB) oraz 28.03.2023 (PINB).
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Nie dotyczy</p>

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 („Ustawa”)

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ KUPUJĄCEGO</p> <p>Zgodnie z postanowieniami art. 43 Ustawy deweloperskiej oraz projektem Umowy warunkowej zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności („Umowa”), stanowiącej Załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego Kupujący może odstąpić od niniejszej Umowy w następujących okolicznościach:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów przewidzianych w art. 36 Ustawy deweloperskiej;(b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub załącznikach do niego, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej;(c) jeżeli Deweloper nie doręczył Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami zgodnie z postanowieniami art. 21 i 22 Ustawy deweloperskiej lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;(d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, w oparciu o które została zawarta Umowa okażą się na dzień podpisania Umowy niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym;(e) jeżeli Prospekt Informacyjny nie zawiera danych lub informacji przewidzianych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącym Załącznik do Ustawy deweloperskiej;(f) w przypadku nie zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie wskazanym w punkcie 10.5 Umowy;(g) w przypadku nie zawarcia przez Dewelopera nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego zgodnie z punktem 8 Umowy;(h) w przypadku niewykonania przez Dewelopera, w terminie, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, obowiązku udzielenia informacji o zmianie banku prowadzącego Rachunek Powierniczy, w okolicznościach określonych w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej;(i) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera Wad Istotnych zgodnie z postanowieniami umowy rezerwacyjnej, o której mowa w punkcie 5.3 Umowy oraz w terminach w niej określonych;(j) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia Wady Istotnej w ramach procedury, o której mowa w punkcie 6.5 umowy rezerwacyjnej, o której mowa w punkcie 5.3 Umowy;(k) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 794). <p>W przypadkach, o których mowa w:</p>
---	--

- (a) punktach (a) – (e), Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty jej podpisania.
- (b) punkcie (f), Kupujący wyznaczy Deweloperowi termin 120 (stu dwudziestu) dni na zawarcie Umowy Przenoszącej i wyłącznie w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Kupujący będzie w takim przypadku uprawniony do kary umownej wynoszącej 5% Ceny.
- (c) w punktach (g), (i)–(k), Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wystąpienia naruszenia;
- (d) w punkcie (h), Kupujący może wykonać prawo odstąpienia w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia, o którym mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej.

Prawa do odstąpienia od Umowy wygasają w przypadku niewykonania ich w wyżej określonych terminach.

W przypadku odstąpienia przez Kupującego od niniejszej Umowy bez względu na przyczynę, oświadczenie o odstąpieniu powinno zostać złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie, co do zasady w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 19 do Umowy i będzie skuteczne wyłącznie, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczeń Kupującego z tytułu Umowy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. W przypadku, gdy oświadczenie o odstąpieniu zostanie sporządzone przed notariuszem poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, będzie również zawierać (i) tłumaczenie przysięgłe notarialnego oświadczenia na język polski lub (ii) Kupujący zwróci koszty tłumaczenia przysięgłego poniesione przez Dewelopera (w tym celu Deweloper zrefakturuje wszelkie poniesione z tego tytułu koszty na Kupującego).

ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ DEWELOPERA

Zgodnie z art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, Deweloper może odstąpić od niniejszej Umowy w następujących okolicznościach:

- (a) jeżeli Kupujący nie dokona płatności Ceny w kwocie lub terminach wskazanych w Umowie, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty wyznaczającego termin płatności wynoszący 30 (trzydzieści) dni od doręczenia wezwania do zapłaty, chyba że brak płatności ze strony Kupującego zostanie spowodowany działaniem siły wyższej;
- (b) jeżeli Kupujący nie stawi się w wyznaczonym terminie odbioru lub nie podpisze Umowy Przenoszącej w wyznaczonym terminie pomimo dwóch pisemnych wezwań doręczonych mu w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że powyższe zostało spowodowane działaniem siły wyższej.

16.2. W przypadku odstąpienia Dewelopera od Umowy z przyczyn, o których mowa w punktach (a) lub (b), Kupujący udzieli zgody na piśmie z podpisami poświadczonymi notarialnie na wykreślenie roszczeń przysługujących mu z tytułu Umowy, ujawnionych w

księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (lub jej części), co do zasady w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 19 do Umowy. Kupujący będzie zobowiązany do doręczenia Deweloperowi powyższej zgody w terminie 7 (siedmiu) dni od doręczenia mu oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, a w przypadku niewykonania tego obowiązku – do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 5% Ceny. Deweloper jest uprawniony do dochodzenia roszczeń przekraczających wysokość kary umownej, w przypadku gdy koszty przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu zgodnego z projektem wykonawczym Lokalu Mieszkalnego (tj. bez zmian i rozwiązań zaproponowanych lub już zrealizowanych przez Kupującego) przekraczają kwotę uzgodnionej kary umownej. W celu zapewnienia terminowego uzyskania zgody na wykreślenie praw i roszczeń przysługujących Kupującemu z Umowy w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, w dniu podpisania Umowy, Kupujący podpisze i zdeponuje ww. zgodę u czyniącego notariusza. Notariusz zwolni dokument zawierający zgodę Kupującego na rzecz Dewelopera, jeżeli Deweloper przedstawi notariuszowi oryginał z podpisem notarialnie poświadczonym lub notarialnie poświadczony odpis oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z podpisem notarialnie poświadczonym.

W przypadku, gdy Deweloper odstąpi od Umowy z przyczyn, o których mowa w punktach (a) lub (b), Deweloper będzie uprawniony do kary umownej w wysokości równej 5% Ceny.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

**Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)**

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~

9) dokumentem potwierdzającym:

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

Powyższe dokumenty są dostępne do wglądu w biurze Dewelopera przy ul. Rybackiej 16 w Darłowie (76-150), po wcześniejszym umówieniu terminu z przedstawicielem Dewelopera.

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) – 2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówek)

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **mBank S.A.**, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ~~albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A.,
- 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,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...]
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[...]

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)

<p>Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>[...]</p>	
<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>[...]</p>	
<p>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>2 kondygnacje podziemne i 6 kondygnacji nadziemnych</p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<p>Ustrój nośny budynku wykonany został w technologii tradycyjnej, żelbetowo-murowanej. Konstrukcja części podziemnych została wykonana jako żelbetowa; bezpośrednio pod budynkiem w układzie słupowo-ramowym, a pod dziedzińcem w układzie słupowo-płytowym.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Zewnętrzne ściany nośne, stropy i ramy konstrukcyjne części nadziemnej wykonano jako żelbetowe. o Wewnętrzne ściany nośne wykonano jako żelbetowe oraz murowane, z bloczków silikatowych. o Wewnętrzne ściany nienośne wykonano z bloczków silikatowych oraz płyt gipsowych. o Więźbę dachową wykonano jako drewnianą na podkonstrukcji stalowej.
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Zgodnie z opisem założeń konstrukcyjnych, materiałowych i standardu wykończenia (specyfikacją techniczną) stanowiącą <u>Załącznik nr 4</u> do Prospektu Informacyjnego, będącego jego integralną częścią.</p>

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)

	Liczba lokali w budynku	103 lokale mieszkalne, 38 komórek lokatorskich, 5 lokali handlowo-usługowych, w tym: lokal gastronomiczny z zapleczem konferencyjno-bankietowym, centrum basenowe/spa/fitness, strefa kids' play
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	117 w części podziemnej
	Dostępne media w budynku	Budynek wyposażony w instalacje teletechniczne, prąd, woda + kanalizacja, internet (instalacja światłowodowa), wentylacja w pełni mechaniczna nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła, opcjonalnie klimatyzacja, gaz na potrzeby kotłowni – ogrzewania i produkcji ciepłej wody użytkowej, TV – przygotowany do podłączenia do sieci operatorów.
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość będzie posiadać dostęp do drogi publicznej (tj. ulicy Dorszowej i ulicy Rybackiej), Budynek zaś będzie posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez drogę, wybudowaną w ramach infrastruktury służącej Przedsięwzięciu Deweloperskiemu przy realizacji pierwszego etapu Przedsięwzięcia Marina Royale – Alei Belgijskiej z której każdorazowo współwłaściciele Nieruchomości Wspólnej będą uprawnieni do korzystania dla celów przejazdu i przechodu na podstawie odpowiednich służebności.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	[...]	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	[...]	

Prospekt Informacyjny – Budynek VistaMar (5MWU) –
2 etap inwestycji Marina Royale (Marina Darłówko)

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	[...]
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	[...]

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, oraz karta mieszkania.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
 4. Opis założeń konstrukcyjnych, materiałowych i standardu wykończenia (specyfikacja techniczna) MiraMar.
-