

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
05.08.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AREA USTRONIE PIOTR KASPROWICZ SPÓŁKA KOMANDYTOWA KRS 0000946353	
Adres	UL. WOŁYŃSKA 10/1, 60-616 POZNAŃ	
Numer NIP i REGON	NIP 7812030762	REGON 520979300
Numer telefonu	570 70 70 39	
Adres poczty elektronicznej	morzlive@areadevelopment.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.morzlive.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	

Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

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	UL. GRANICZNA, 78-111 USTRONIE MORSKIE DZIAŁKA NR 265/16 OBRĘB NR 0029	
Numer księgi wieczystej	KO1L/00014820/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji istnieją obiekty zabudowy mieszkaniowej oraz obiekty, w których świadczone są usługi turystyczne (domy wypoczynkowe) oraz towarzyszące – gastronomia, sport i rekreacja (park linowy).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA NR XLV/370/2018 RADY GMINY USTRONIE MORSKIE z dnia 6 września 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie http://bip.ustronie-morskie.pl/index.php?id=110095

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLIV/306/2010 z dn. 05.11.2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A, Rada Gminy Ustronie Morskie https://tiny.pl/wqpkb
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	max 40%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak danych
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zabudowę usługową, mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu użytkowym.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 budynku; b) 1 miejsce na 50m ² pow. użytkowej zabudowy usług handlu; c) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały;

		- dla nieruchomości określonych w granicach obszaru Natura 2000 "Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski" obowiązują zasady określone w §13 uchwały - dla występujących w granicach obszaru gatunków roślin objętych ochroną częściową mają zastosowanie przepisy określone w §13 uchwały. - dla występujących w granicach obszaru chronionych siedlisk przyrodniczych mają zastosowanie przepisy określone w §13 uchwały. - w granicach przedmiotowego terenu realizacja przedsięwzięć w rozumieniu przepisów o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, będzie możliwa po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, które wskaże brak negatywnego wpływu na chronione siedliska i gatunki przyrodnicze, ze względu na które został powołany obszar Natura 2000.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. Dla obiektu wymienionego w §14 pkt. 3 L.p. 99 (ul. Graniczna 2) ustala się możliwość wykonywania następujących robót budowlanych: remont, przebudowa, rozbudowa, odbudowa, rozbiórka. 2. Dla robót wymienionych w pkt. 1 zastosowanie mają odpowiednie ustalenia określone w §14 pkt. uchwały.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów	- dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego

	lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- dojazd do terenu z: 53KD(D)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- obowiązują zasady określone w §17 uchwały
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 inwestycyjnym ⁵)	Przeznaczenie terenu	63UTM- zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej 42UT i 47UT– zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i n.)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	63UTM- max 40% 42UT - max 60% 47UT – max 20%
	Maksymalna wysokość zabudowy	63UTM – Zabudowę usługową, mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu użytkowym. 42UT - Zabudowę usługową, mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową należy kształtować do wysokości 3 kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu użytkowym. 47UT – zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 5 kondygnacji naziemnych. Zabudowę kempingową, obiekty garażowe, gospodarcze i towarzyszące

		należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji naziemnych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	63UTM – 30% 42UT - 15% 47UT – 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	63UTM: a) 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 budynku; b) 1 miejsce na 50m ² pow. użytkowej zabudowy usług handlu; c) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii. 42UT i 47UT: a) restauracje, kawiarnie, bary: 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych; b) hotele, pensjonaty i obiekty turystyczne: 3 miejsca postojowe na 10 łóżek; c) handel, biura, obiekty sportowe – 15 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z powołanym powyżej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w promieniu 1 km od terenu zamierzonej inwestycji, nie przewiduje się lokalizacji inwestycji, które mogłyby degradować środowisko jak np. cmentarze, wysypiska śmieci, spalarnie odpadów itp. Nie ma także dostępnych informacji na temat planowanych inwestycji mogących stanowić uciążliwość dla przyszłych mieszkańców osiedla.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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	Decyzja nr 00666/2022 wydana przez Starostę Kołobrzeskiego	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Pozwolenie na użytkowanie 24.06.2024r., uprawomocnione 24.07.2024r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych – 29.12.2022 r. Zakończenie prac budowlanych – 31.07.2024 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni Lokalu został dokonany na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dn. 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020 poz.1609), zgodnie z zasadami obmiaru zawartymi w normie PN-ISO 9836: 2015-12.	