



PROSPEKT INFORMACYJNY

Przedsięwzięcie deweloperskie KONSTELACJA, zadanie inwestycyjne BUDYNKI C13 i
C14

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego
25 sierpnia 2026

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	EURO STYL Spółka Akcyjna KRS: 0000671284
Adres	ul. Leszczynowa 6, 80-175 Gdańsk
Numer NIP i REGON	NIP: 583-29-68-619 REGON: 220366653
Numer telefonu	Biuro Sprzedaży Mieszkań EURO STYL S.A.: + 48 58 779 58 88
Adres poczty elektronicznej	Biuro Sprzedaży Mieszkań EURO STYL S.A.: biuro@eurostyl.com.pl
Numer faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.eurostyl.com.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	"OSIEDLE PAN TADEUSZ", budynek B2, ul. Kielnieńska 123B, Gdańsk
Data rozpoczęcia	14.12.2006
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.01.2008

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	"OSIEDLE VIRIDIS", budynek A3, ul. Janiny Porazińskiej, Gdynia
Data rozpoczęcia	30.05.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.08.2017

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	"SYNTEZA" budynki D1 i D2 Gdańsk, ul. Stanisława Lema 3A i 3B
Data rozpoczęcia	14.02.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.06.2026

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Obecnie nie jest prowadzone przeciwko EURO STYL S.A. żadne postępowanie egzekucyjne. W przeszłości przeciwko EURO STYL S.A. nie prowadzono postępowań egzekucyjnych.
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres działki ewidencyjnej <i>* Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.</i>	Budynek C13 – Pogórze, ul. Ignacego Jana Paderewskiego 49 Budynek C14 – Pogórze, ul. Ignacego Jana Paderewskiego 31
Numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Działka ewidencyjna nr 1327/8 (powstała z podziału dz. 1327/5), Kosakowo obręb 007, Pogórze
Numer księgi wieczystej	GD1W/00149773/2
Istniejące obciążenia hipoteczne	Obciążeń hipotecznych brak. W dziale IV księgi wieczystej GD1W/00149773/2,

nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	zgodnie z art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, wpisywane będą sukcesywnie przez właściciela nieruchomości, bank hipoteczny oraz nabywcę nieruchomości lokalowej zaciągającego kredyt w banku hipotecznym w rozumieniu ww. ustawy rozszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki dla zabezpieczenia spłaty kredytu na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <i>* W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.</i>	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <i>* W szczególności obiekty generujące uciążliwość zapachowe, hałasowe, świetlne. * Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i>	W sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia: - od strony północno-wschodniej lotnisko wojskowe Gdynia-Oksywie/ Babie Doły - od strony południowej – Galeria Szperk - od strony wschodniej – ul. Derdowskiego
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <i>* 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</i>	Plan ogólny gminy Nie sporządzono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo przyjęte uchwałą nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 r. Publikacja: https://bip.kosakowo.pl/m,928,studium-obowiazujace.html Geoportal: https://kosakowo.e-mapa.net/ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XXXI/211/2020 Rady Gminy Kosakowo z dnia 7 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, w rejonie ulicy Derdowskiego - etap I (MPZP 95). Publikacja: Dz. U. Woj. Pom poz. 2712 dn. 2020.06.16 Miejscowy plan rewitalizacji Nie sporządzono Miejscowy plan odbudowy Nie sporządzono Inne Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie: 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 Uchwała krajobrazowa: Uchwała nr LIII/385/2021 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Gminy Kosakowo obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich

	mogą być wykonane. Publikacja: Dz. U. Woj. Pom poz. 2006 dn. 2021.06.01
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu
	7-MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy
	1,5 (dla działki budowlanej)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy
	Maksymalna intensywność dla kondygnacji nadziemnych – 1 Minimalna – nie określa się minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy
	25%
	Maksymalna wysokość zabudowy
	16m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej
	35%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania
	W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się: 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy: a) 2 miejsca na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, b) 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, c) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych; 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1; 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1: a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20, b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100, c) 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100; 4) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych; 5) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej; 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażu podziemnym; 7) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami ZP, IT, KZ/ZP.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu
	W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia: 1) tereny oznaczone symbolem literowym MN pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku; 2) tereny oznaczone symbolami literowymi MW/U, U/MN, U(MN) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku; 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy

inwestycji celu publicznego;

4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnogruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji;

5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejącego stanu czystości powietrza, zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

8) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

9) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

10) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

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

Nie dotyczy

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, w granicach których roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego ochrony obowiązują dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze. Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu ustala się z istniejących i projektowanych w granicach planu dróg publicznych klasy lokalnej i klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, bezpośrednich zjazdów z dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolem 01-KDZ i 02-KDZ.

3. Realizacja inwestycji nie drogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji nie drogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich

wpływu na warunki ruchu pojazdów.

4. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej, ulica Derdowskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem 01-KDZ i ulica Płk. Dąbka, oznaczona na rysunku planu symbolem 02-KDZ oraz droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 03-KDL, a także drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 04-KDD, 06-KDD, 010-KDD, 012-KDD

5. W granicach planu dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i pieszorowerowych.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie energetyczne terenu objętego planem z istniejących i projektowanych w granicach planu oraz w jego sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej lub z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń sprawnych technicznie.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;

3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków: do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych;

2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;

3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;

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

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) inie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,

	dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <i>* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.</i>	Przeznaczenie terenu Uchwała nr XXXI/211/2020 Rady Gminy Kosakowo z dnia 7 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, w rejonie ulicy Derdowskiego - etap I (95) zwana dalej miejscowym planem nr 1: - 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 7-MW-U, 8-MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi wyłącznie w parterach budynków) - 13-U(MN) – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 14-UC – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych - 21- ZP/KDD, 22-ZP/KDD, 23-ZP/KDD – tereny zieleni urządzonej i dróg publicznych klasy dojazdowej - 24-IT – teren infrastruktury technicznej - 01-KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - 08-KDD, 09-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej Uchwała nr LXXXI/587/2022 Rady Gminy Kosakowo z dnia 9 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, w rejonie ulicy Derdowskiego – etap II (118) zwana dalej Miejscowym planem nr 2: - 3-U, 4-U – tereny zabudowy usługowej - 6-U/UC – teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 16-IT/ZP, 17-IT/ZP, 18-IT/ZP – tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej - 03-KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej - 06-KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej Uchwała nr XI/56/07 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze gm. Kosakowo (41) zwana dalej miejscowym planem nr 3: - 13-MW, 14-MW, 32-MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 53-KD – teren ulicy dojazdowej – fragment ulicy Uchwała nr XVII/116/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 2 lipca 2019 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze w gminie Kosakowo, rejon ulic: Dorsza, Kościuszki i Staszica (92) zwana dalej miejscowym planem nr 4: - 5.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej - 6.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Uchwała nr XXXIII/99/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórzu gm. Kosakowo przy ul. Kościuszki (75) zwana dalej miejscowym planem nr 5: - 1.MW/U, 3.MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1.KDD – publiczna droga dojazdowa Maksymalna intensywność zabudowy Miejscowy plan nr 1: - 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN – 0,75 - 7-MW/U, 8-MW/U, 14-UC – 1,5 - 13-U(MN) – 1,2 - 01-KDZ, 08-KDD, 09-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 21- ZP/KDD, 22-ZP/KDD, 23-ZP/KDD, 24-IT – nie dotyczy Miejscowy plan nr 2: - 3-U – 1,75 - 4-U – 2,1 - 6-U/UC – 2,7 - 16-IT/ZP, 17-IT/ZP, 18-IT/ZP – zakaz zabudowy kubaturowej - 03-KDL, 06-KDD – nie dotyczy Miejscowy plan nr 3: - 13-MW, 14-MW, 32-MW – 0,7 - 53-KD – nie dotyczy Miejscowy plan nr 4: - 5.KDL – nie dotyczy

- 6.MW – 1,1
- Miejscowy plan nr 5:
- 1.MW/U, 3.MW/U – 1,1
- 1.KDD – nie dotyczy

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy

- Miejscowy plan nr 1:
- 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN – maksymalna: 0,5; minimalna: nie określono
 - 7-MW-U, 8-MW/U, 13-U(MN), 14-UC – maksymalna: 1,0; minimalna: nie określono
 - 01-KDZ, 08-KDD, 09-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 21- ZP/KDD, 22- ZP/KDD, 23-ZP/KDD, 24-IT – nie dotyczy
- Miejscowy plan nr 2:
- 3-U – maksymalna: 1,0; minimalna: nie określono
 - 4-U – maksymalna: 1,2; minimalna: nie określono
 - 6-U/UC – maksymalna: 2,0; minimalna: nie określono
 - 16-IT/ZP, 17-IT/ZP, 18-IT/ZP – zakaz zabudowy kubaturowej
 - 03-KDL, 06-KDD – nie dotyczy
- Miejscowy plan nr 3:
- 13-MW, 14-MW, 32-MW – nie określono
 - 53-KD 0 – nie dotyczy
- Miejscowy plan nr 4:
- 5.KDL – nie dotyczy
 - 6.MW – maksymalny: 1,1; minimalny: nie określono
- Miejscowy plan nr 5:
- 1.MW/U, 3.MW/U – maksymalny: 0,8; minimalny: nie określa się
 - 1.KDD – nie dotyczy

Maksymalna powierzchnia zabudowy

- Miejscowy plan nr 1:
- 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 7-MW-U, 8-MW/U – 25%
 - 13-U(MN) – 40%
 - 14-UC – 50%
 - 01-KDZ, 08-KDD, 09-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 21- ZP/KDD, 22- ZP/KDD, 23-ZP/KDD, 24-IT – nie dotyczy
- Miejscowy plan nr 2:
- 3-U, 4-U – 35%, lecz nie więcej niż 1500m² powierzchni zabudowy na jeden budynek
 - 6-U/UC – 50%
 - 16-IT/ZP, 17-IT/ZP, 18-IT/ZP – zakaz zabudowy kubaturowej
 - 03-KDL, 06-KDD – nie dotyczy
- Miejscowy plan nr 3:
- 13-MW, 14-MW, 53-KD – 40%
 - 32-MW – nie dotyczy
- Miejscowy plan nr 4:
- 5.KDL – nie dotyczy
 - 6.MW – 40%
- Miejscowy plan nr 5:
- 1.MW/U, 3.MW/U – 40%
 - 1.KDD – nie dotyczy

Maksymalna wysokość zabudowy

- Miejscowy plan nr 1:
- 2-MN 3-MN 4-MN 5-MN – dla budynków mieszkalnych: do 9m, dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m
 - 7-MW-U, 8-MW/U – do 16m
 - 13-U(MN), 14-UC – do 12m
 - 01-KDZ, 08-KDD 09-KDD 011-KDD 012-KDD 013-KDD, 21- ZP/KDD, 22- ZP/KDD, 23-ZP/KDD, 24-IT – nie dotyczy
- Miejscowy plan nr 2:
- 3-U – 12m
 - 4-U, 6-U/UC – 14m
 - 16-IT/ZP, 17-IT/ZP, 18-IT/ZP – zakaz zabudowy kubaturowej
 - 03-KDL, 06-KDD – nie dotyczy
- Miejscowy plan nr 3:
- 13-MW, 14-MW – 15m
 - 32-MW – 12m
 - 53-KD – nie dotyczy
- Miejscowy plan nr 4:
- 5.KDL – nie dotyczy

- 6.MW – do 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych

Miejscowy plan nr 5:

- 1.MW/U – do 15 m, do IV kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – do 16 m, do IV kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną

- 1.KDD – nie dotyczy

- 3.MW/U – do 12 m, do III kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – do 16 m, do IV kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną

Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej

Miejscowy plan nr 1:

- 2-MN 3-MN 4-MN 5-MN – 50%

- 7-MW-U 8-MW/U – 35%

- 13-U(MN) – 30%

- 14-UC – 15%

- 01-KDZ, 08-KDD, 09-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 21- ZP/KDD, 22-ZP/KDD, 23-ZP/KDD, 24-IT – nie dotyczy

Miejscowy plan nr 2:

- 3-U – 35%

- 4-U – 30%

- 6-U/UC – 25%

- 16-IT/ZP, 17-IT/ZP, 18-IT/ZP – zakaz zabudowy kubaturowej

- 03-KDL, 06-KDD – nie dotyczy

Miejscowy plan nr 3:

- 13-MW, 14-MW, 32-MW – 30%

- 53-KD – nie dotyczy

Miejscowy plan nr 4:

- 5.KDL – nie dotyczy

- 6.MW – 30%

Miejscowy plan nr 5:

- 1.MW/U, 3.MW/U – 30%

- 1.KDD – nie dotyczy

Minimalna liczba miejsc do parkowania

Miejscowy plan nr 1:

- 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 7-MW-U, 8-MW/U, 13-U(MN), 14-UC:

W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:

a) 2 miejsca na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

b) 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

c) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 –

c) 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;

4) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych;

5) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;

6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażu podziemnym;

7) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami ZP, IT, KZ/ZP.

- 01-KDZ, 21- ZP/KDD, 22-ZP/KDD, 23-ZP/KDD – nie dotyczy

- 24-IT – obowiązuje zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych

- 08-KDD, 09-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD – należy zapewnić

miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi

Miejscowy plan nr 2:

- 3-U, 4-U, 6-U/UC, 16-IT/ZP, 17-IT/ZP, 18-IT/ZP:

W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc parkingowych:

a) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. b, c i d: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m²: 1

miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25m² powierzchni sprzedaży,

c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 1

miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 35m² powierzchni sprzedaży,

d) dla obiektów hotelarskich: 1 miejsce parkingowe/1 pokój gościnny lub 2

miejsca noclegowe oraz 2 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych,

e) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 2 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) dla samochodów ciężarowych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc wynikającą ze specyfiki i technologii obiektu produkcyjnego, przemysłowego czy usługowego;

4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc parkingowych, ustalonych zgodnie z pkt. 1:

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 5 – 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 21 – 100,

c) 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100;

5) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej objętej działaniami inwestycyjnymi;

6) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w granicach obszaru objętego planem, które ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych;

7) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami ZP/WR, IT/ZP.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 03-KDL, 06/KDD – należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi

Miejscowy plan nr 3:

- 13-MW, 14-MW, 32-MW:

Budynki mieszkalne jednorodzinne: min 2 / 1 mieszkanie

Budynki mieszkalne wielorodzinne: min 1,2 / 1 mieszkanie

Hotele, pensjonaty: min 6 / 10 łóżek

Motele: 1,2 / 1 pokój

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: min 25 / 1000 m² pow. sprzedaży

Restauracje, kawiarnie, bary: min 24 / 100 miejsc konsumpc.

Biura, urzędy, poczty, banki: min 30 / 1000 m² pow. użytkowej

Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie: min 30 / 1000 m² pow. użytkowej

Kościół, kaplice: min 12 / 1000 m² pow. użytkowej

Domy parafialne, domy kultury: min 8 / 1000 m² pow. użytkowej

Kina, teatry: min 22 / 100 miejsc siedzących

Obiekty muzealne i wystawowe: min 20 +0,3 m.p. dla autokaru / 1000 m² pow. użytkowej

Rzemiosło usługowe: min 3 / 100 m² pow. użytkowej

Myjnia samochodowa: min 2 / 1 stan. do mycia

- 53-KD – nie dotyczy

Miejscowy plan nr 4:

- 5.KDL – nie dotyczy

- 6.MW – minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie; wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową – według przepisów odrębnych

	Miejscowy plan nr 5: - 1.MW/U – minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, w tym minimum 1,2 miejsca w granicach terenu, a pozostała część, nie mniej niż 0,2 miejsca o charakterze ogólnodostępnym w granicach pasa drogowego drogi dojazdowej 1.KDD, - 1.KDD – miejsca parkingowe ogólnodostępne dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami dla karty terenu 1.MW/U i 3.MW/U - 3.MW/U – minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, w tym minimum 1,2 miejsca w granicach terenu, a pozostała część, nie mniej niż 0,2 miejsca o charakterze ogólnodostępnym w granicach pasów drogowych dróg dojazdowych 1.KDD i 2.KDD
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Sposób użytkowania obiektów budowanych oraz zagospodarowania terenu 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, zawarte w: * 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,	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu informacyjnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo nie podlega weryfikacji w prospekcie informacyjnym. decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 1. Decyzja nr AB/RW-6740/160/16/K z dnia 8.09.2016r. – budowa ulicy

Derdowskiego w miejscowości Kosakowo i Pogórze wraz z: budową skrzyżowania z ul. Żeromskiego w miejscowości Kosakowo, budową ulicy Kościuszki w miejscowości Pogórze, budową zjazdów na działki przyległe, budową kanalizacji deszczowej, budową oświetlenia drogowego, budową kanału technologicznego, przebudową sieci wodociągowej oraz sieci teletechnicznej, rozbiórką istniejącej – kolidującej infrastruktury drogowej.

2. Decyzja nr AB/RW-6740/94/18/K z dnia 10.04.2018r. – przebudowa układu drogowego skrzyżowania ulic Plk. Dąbka i Adm. K. Porębskiego w Gdyni o wlot z ul. Traugutta w Pogórze g. Kosakowo oraz budowie układu drogowego ul. Traugutta i Czechowicza w Pogórze, w gminie Kosakowo wraz z infrastrukturą techniczną.

3. Decyzja AB/RW-6740/190/18/K z dnia 19.07.2018r. – budowa drogi gminnej – przedłużenie ulicy Czarnieckiego w m. Pogórze wraz z budową kanalizacji deszczowej oraz oświetlenia ulicznego.

4. Decyzja AB/RW-6740/66/21/K z dnia 29.03.2021r. – budowa drogi gminnej pomiędzy ul. H. Derdowskiego a ul. S. Żeromskiego wraz z oświetleniem ulicznym, kanalizacją deszczową, kanalizacją teletechniczną oraz zbiornikiem na wody opadowe i przebudową skrzyżowania z ul. Żeromskiego.

5. Decyzja nr AB/RW-6740/117/21/K z dnia 08.07.2021 – budowa drogi 012-KDD i 011-KDD. Decyzja nr AB/RW-6740/46/22/K z dnia 25.03.2022 – budowa drogi gminnej.

6. Decyzja nr AB/LC-6740/240/2/K z dnia 19.11.2021 – budowa ulicy wraz z budową kanału technologicznego.

7. Decyzja nr RAA.6730.4.14.2022.KR-751/67C z dnia 11.01.2023 – droga dojazdowa o szerokości 4,5m (szerokość jezdni 3,0 m, szerokość chodnika 1,5m) do działki nr 2028 obręb 0023 Pogórze przy ul. Unruga 67c.

8. Decyzja na AB/RW-6740/50/23/K z dnia 7.04.2023r. – budowa drogi gminnej – ulicy Dorsza, na odcinku od ul. Wiejskiej do ul. Twardowskiego w Pogórze wraz z oświetleniem ulicznym, kanalizacją deszczową oraz kanałem technologicznym.

9. Decyzja nr AB/RW-6740/57/23/K z dnia 04.05.2023 – budowa drogi gminnej ul. Mierosławskiego, Pogórze gm. Kosakowo wraz z budową kanalizacji deszczowej.

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach

1. Decyzja nr 157/2024 znak sprawy RDOŚ-Gd WOO.420.2.2023.Ł.T.IBA.JP.29 z dnia 17.05.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Włączenie północnych dzielnic miasta Gdyni i gminy Kosakowo w system kolei aglomeracyjnej na obszarze pomorskiej metropolii”

uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Oksywie (decyzja nr 226/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 16 czerwca 2011 r. w sprawie wpisania lotniska Oksywie do rejestru lotnisk wojskowych), w granicach których obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 89m nad poziomem morza.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla planowanego lotniska cywilnego Gdynia – Oksywie (dla części lotniska wojskowego prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego – decyzją z dnia 21 września br. nr ULC-LTL-1/5020-0001/22/11 Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego zezwolił na założenie lotniska cywilnego użytku publicznego kodu 4B Gdynia – Oksywie), w granicach których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, wynoszące 89m nad poziomem morza.

Odstępstwo od ograniczenia wysokości zabudowy, w tym dla inwestycji celu publicznego i łączności publicznej wymaga uzyskania zgody w trybie określonym w przepisach odrębnych.

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej lub wyższej od 50m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego.

Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach objętych planem przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV, dla której wyznaczono pas

ograniczeń. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach tych pasów należy realizować w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach objętych planem przebiega strefa bezpieczeństwa od rurociągu paliwowego, dla której obowiązują przepisy odrębne.

miejscowych planach odbudowy

Nie dotyczy

mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego

Obszar w promieniu 1km od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego objęty jest arkuszem N-34-49-B-d-2 oraz arkuszem N-34-50-A-c-1 map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego

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

1. Decyzja nr AB/RW-6740/2/24/K z dnia 15.01.2024 r. o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej – rozbudowa ulic w rejonie Starej części Pogórza w gminie Kosakowo.
2. Decyzja nr RAAI.6740.8.1.2023.MKR-701 z dnia 26.07.2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – rozbudowa układu drogowego ul. Płk. Dąbka między skrzyżowaniami z ul. Derdowskiego i ul. Andersa wraz z przebudową skrzyżowań i budową dodatkowego wiaduktu w ciągu ul. Płk. Dąbka w Gdyni.
3. Decyzja nr AB/RW-6740/72/23/K z dnia 01.06.2023 r. o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej – budowa drogi gminnej ulicy Twardowskiego i Obrońców Wybrzeża w Pogórzu wraz z oświetleniem ulicznym oraz kanalizacją deszczową
4. Decyzja nr AB/RW-6740/50/23/K z dnia 07.04.2023 r. o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej – budowa drogi gminnej - ulicy Dorsza, na odcinku od ul. Wiejskiej do ul. Twardowskiego w Pogórzu wraz z oświetleniem ulicznym, kanalizacją deszczową oraz kanałem technologicznym.
5. Decyzja nr AB/RW-6740/35/22/K z dnia 14.03.2022 r. o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej – budowa drogi gminnej pomiędzy ul. H. Derdowskiego a ul. S. Żeromskiego wraz z oświetleniem ulicznym, kanalizacją deszczową, kanalizacją teletechniczną oraz zbiornikiem na wody opadowe i przebudową skrzyżowania z ul. Żeromskiego.

decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

Nie dotyczy

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego

Nie dotyczy

decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych

Nie dotyczy

decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej

Nie dotyczy

decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej

Nie dotyczy

decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej

Nie dotyczy

decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego

Nie dotyczy

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej
Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym
Nie dotyczy
Dodatkowo, Deweloper informuje, że w promieniu 1km przewidziano inwestycje: Rozbudowa i przebudowa ulicy Czernickiego. Rozbudowa i przebudowa pętli autobusowej Obłuże Maciejewicza; Dwie inwestycje realizowane w ramach zadania „Rozbudowa Pętli Autobusowych Obłuże Maciejewicz i Pogórze Górne – w ramach projektu „Rozwój infrastruktury zrównoważonego transportu w Gdyni” – program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027. Budowa drogi rowerowej w ul. Płk. Dąbka – w ramach zadania „Budowa buspasów i drogi rowerowej od ul. Płk. Dąbka do ul. Horyda” Rozbudowa ul. Płk. Dąbka Oświetlenie schodów na Pogórzu łączących ul. Manganową z ul. Porębskiego (ZSP nr 5) Zabudowę usługową, produkcyjną i magazynową wzdłuż ulicy Derdowskiego (od strony lotniska). Linie kolejową aglomeracyjną – w ramach przedłużenia istniejących połączeń kolejowych i włączenia północnych dzielnic Gdyni i Gminy Kosakowo w system kolei aglomeracyjnej. Rozbudowę układu drogowego ul. Płk. Dąbka w Gdyni między skrzyżowaniami z ul. Derdowskiego i ul. Andersa wraz z przebudową skrzyżowań i budową dodatkowego wiaduktu w ciągu ul. Płk. Dąbka w Gdyni

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 AB/PB-6740/49/26/K wydana przez Starostę Puckiego dn. 19.06.2026 r., uprawomocniona dn. 21.07.2026 r.		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy		
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	C13	10.09.2026	28.02.2028
	C14	10.09.2026	28.02.2028
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Zadanie inwestycyjne ograniczone jest do realizacji dwóch budynków	

	mieszkalnych wielorodzinnych C13 i C14 wraz z towarzyszącą infrastrukturą. 10,71m – odstęp między budynkiem C13 a budynkiem C14 25,40m – odstęp między budynkiem C13 a budynkiem C12 19,17m – odstęp między budynkiem C14 a budynkiem C15 13,15m – odstęp między budynkiem C14 a budynkiem C16 11,98m – odstęp między budynkiem C14 a budynkiem C12	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu będzie liczona na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U z 2020 r. poz. 1609), zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07, uwzględniając przepisy §14 pkt 4 lit. a) oraz §20 ust. 1 pkt 4 lit. b) rozporządzenia. Zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:2022-07 powierzchnia użytkowa Lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, dla wymiarów Lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.; do powierzchni użytkowej Lokalu wlicza się powierzchnie zajęte przez elementy nadające się do demontażu takie jak: ściany działowe typu przepierzenia, rury, kanały, nie są wliczane powierzchnie zajęte przez stałe przegrody budowlane oraz powierzchnie przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach. Natomiast zgodnie z § 14 pkt 4 lit. a) rozporządzenia powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony, a zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b) rozporządzenia: a) powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopiętrowych, nieużytkowych poddaszy, b) powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, c) przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Kapitały własne: 30% Kredyty na finansowanie działalności: 20% Przedpłaty od klientów: 50%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego Spółka korzysta z kredytów na finansowanie działalności w PKO BP SA oraz mBank SA.
Środki ochrony nabywców	otwarty/zamknięty – mieszkaniowy rachunek powierniczy Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz	
	0,45% wartości wpłaty dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. 2022 poz. 1341))	

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

PKO Bank Polski SA

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Nr	Etap	Opis	Termin zakończenia	Podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)	Postęp realizacji (w %)
1	Zakup gruntu, prace projektowe, podpisanie umowy GW	Zakup gruntu, prace projektowe, podpisanie umowy GW	10.09.2026	20	20
2	Prace przygotowawcze i ziemne	- zaplecze budowy 100% - przyłącza zasilające teren i zaplecze budowy 100% - tyczenie geodezyjne budynku 100% - wykop i fundamenty 50% - ściany kondygnacji podziemnej 20%	31.12.2026	10	30
3	Kondygnacja podziemna	- wykop wraz ze wzmocnieniem gruntu 90% - fundamenty 90% - ściany kondygnacji podziemnej 90% - izolacje ścian kondygnacji podziemnej 40% - słupy żelbetowe kond. podziemnej 80% - stropy nad garażami 80% - szachty windowe części podziemnej 100% - schody części podziemnej 50% - kondygnacje nadziemne 50%	30.04.2027	20	50
4	Stan surowy	- wykop ze wzmocnieniem gruntu 100% - fundamenty 100%	31.08.2027	20	70

		- ściany kondygnacji podziemnej 100% - słupy żelbetowe kond. podziemnej 100% - stropy nad garażami 100% - schody części podziemnej 100% - kondygnacje podziemne 100% - kondygnacje nadziemne 100% - montaż stolarki okiennej 80% - dach 80% - izolacje kondygnacji podziemnych 100% - ściany działowe mieszkań 100% - instalacje sanitarne 35% - instalacje elektryczne i teletechniczne 35%			
5	Roboty wykończeniowe	- montaż stolarki okiennej 100% - ściany działowe 100% - dach 80% - roboty elewacyjne wraz z obróbkami blacharskimi 80% - balustrady balkonowe 50% - tynki w mieszkaniach 100% - posadzki w mieszkaniach 75% - roboty malarskie 20% - instalacje sanitarne 60% - instalacje elektryczne i teletechniczne 60% - sieci i przyłącza 70%	30.11.2027	20	90
6	Zagospodarowanie terenów zewnętrznych	- dach 100% - dostawa i montaż wind 100% - roboty elewacyjne wraz z obróbkami blacharskimi 100% - montaż stolarki drzwiowej 100% - posadzki w mieszkaniach 100% - balustrady balkonowe 100% - roboty tynkarskie i malarskie 100% - wykończenie części wspólnych 100% - instalacje sanitarne 100% - instalacje elektryczne i teletechniczne 100% - sieci i przyłącza 100% - ukształtowanie i zagospodarowanie terenu - ogrodzenie, zieleń, (drobne formy architektoniczne) 100% - drogi wewnętrzne 100% - zakończenie wszystkich prac	28.02.2028	10	100

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz

Ustalona w umowie cena jest stała i gwarantowana, bez względu na

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

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

Warunki odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Nabywcę:

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów wskazanych w art. 35 Ustawy,
 - b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.
- W powyższych przypadkach Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia zawarcia tej umowy. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1 umowy deweloperskiej. W tym przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.
3. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy Umowa rachunku powierniczego zostanie wypowiedziana przez Bank, a Deweloper nie zawrze niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub ze spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
4. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązania do jej udzielenia jeżeli takie obciążenie istnieje. W powyższych przypadkach Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia zawarcia tej umowy.
5. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub ze spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże mu oświadczenia z tego banku lub tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy 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) wobec banku lub kasy prowadzących dotychczas mieszkaniowy rachunek powierniczy.
6. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych

w art. 41 ust. 11 Ustawy oraz § 7 ust. 9 umowy deweloperskiej.

7. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy oraz § 7 ust. 13 niniejszej umowy.

8. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

9. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu ulegnie zmianie z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych i wykonawczych o więcej niż 2 % w stosunku do powierzchni przyjętej w projekcie budowlanym, chyba że zmiana ta spowodowana jest Zmianami lokatorskimi zleconymi przez Nabywcę. Nabywca może skorzystać z tego prawa w ciągu 7 dni od dnia dokonania odbioru Lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy deweloperskiej.

10. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę na zasadach określonych w ustępie 2 powyżej Nabywcy przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych dotąd na poczet ceny przedmiotu umowy deweloperskiej kwot powiększonych o Zadełek, o którym mowa w § 6 ust. 3 lit. a) umowy deweloperskiej, zaś w przypadku gdy kwoty z indywidualnego rachunku Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wpłaconych dotąd kwot przekazanych Deweloperowi przez Bank powiększonych o Zadełek, o którym mowa w § 6 ust. 3 lit. a) umowy deweloperskiej, nastąpi niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 13 umowy deweloperskiej.

11. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę na zasadach określonych w ustępach 1 oraz 3 – 9 powyżej Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot w terminie i na warunkach opisanych w Załączniku – Zasady wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na indywidualnym rachunku Nabywcy, zaś w przypadku, gdy kwoty z indywidualnego rachunku Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wpłaconych dotąd kwot przekazanych Deweloperowi przez Bank nastąpi niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 13 poniżej wraz ze wskazaniem numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.

12. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy wystąpi konieczność dokonania przez Nabywcę dopłat do Ceny, z uwagi na zmianę powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie trwania umowy deweloperskiej, o których mowa § 6 ust. 5 umowy deweloperskiej. Nabywca może skorzystać z tego prawa w ciągu 14 dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę na zasadach określonych w niniejszym ustępie, Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot, zaś w przypadku gdy kwoty z indywidualnego rachunku Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wpłaconych dotąd kwot przekazanych Deweloperowi przez Bank nastąpi niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 13 poniżej wraz ze wskazaniem numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.

13. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy opisanego w § 15 niniejszej umowy deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Warunki odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera:

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej listem poleconym, na adres wskazany w komparycji umowy deweloperskiej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na

warunkach określonych w ust. 1 i ust. 2, Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych przez niego kwot w ich nominalnej wysokości i na warunkach w § 2 umowy deweloperskiej określonych, pomniejszonych o Zadek, o którym mowa w § 6 ust. 3 lit. a) umowy deweloperskiej należny Deweloperowi, zaś w przypadku gdy kwoty z indywidualnego rachunku Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wpłaconych dotąd kwot przekazanych Deweloperowi przez Bank pomniejszonych o Zadek, o którym mowa w § 6 ust. 3 lit. a) umowy deweloperskiej należny Deweloperowi nastąpi w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera. Deweloper może powstrzymać się z zapłatą powyższych kwot do dnia doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu oraz informację o numerze rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.

4. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia na warunkach określonych w ust. 1 powyżej, Deweloper zwróci Nabywcy środki wpłacone tytułem świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia Lokalu, bez potrącania Zadeku, o którym mowa w § 6 ust. 3 lit. a) umowy deweloperskiej jeżeli niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej nastąpiło z powodu braku uzyskania przez Nabywcę finansowania, w części lub całości, nabycia Lokalu pod warunkiem, że Nabywca skorzystał przy uzyskiwaniu finansowania z pomocy Dewelopera (współpracującego w tym zakresie z Dom Development Kredyty sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) i uzyskał odmowne decyzje kredytowe w co najmniej dwóch bankach.

W przypadku, gdy Lokal został już odebrany, zwrot należnych Nabywcy kwot, które zostały przekazane z indywidualnego rachunku Nabywcy przez Bank Deweloperowi, może nastąpić dopiero po wydaniu przez Nabywcę Lokalu Deweloperowi.

Ponadto:

1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, na podstawie uprawnień innych niż określone w § 10 oraz w § 11 umowy deweloperskiej, strony umowy deweloperskiej przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na indywidualnym rachunku Nabywcy.
2. Jeżeli szkoda poniesiona przez Nabywcę przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Jeżeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej/zryczałtowanego odszkodowania, Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
4. Cesja praw i obowiązków przysługujących Nabywcy z tytułu umowy deweloperskiej na rzecz osób trzecich może być dokonana na zasadach wskazanych w Kodeksie cywilnym oraz w Ustawie.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o

- 1) zgodzie banku, spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej 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, spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej 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;
- 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, spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Nie dotyczy

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy

odpowiednio do zakresu umowy z:

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

Osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej/zobowiązującej będą mogły zapoznać się z ww. dokumentami w biurze sprzedaży inwestycji pod adresem:

ul. Piekarnicza 1 lok. U9, Gdańsk 80-126

ul. Ignacego Jana Paderewskiego 5/U3, Pogórze 81-198

III. Informacje

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP S.A., prowadzącym/prowadzącej 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 PKO BP 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 lub kasy, 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 lub kasy,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– PKO BP S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: PKO Bank Polski

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.



EURO STYL S.A.

80-175 Gdańsk, ul. Leszczynowa 6

www.eurostyl.com.pl