



22 stycznia 2026

## **PROSPEKT INFORMACYJNY**

**DLA DOMU JEDNORODZINNEGO NR [...] W ZADANIU INWESTYCYJNYM  
HARMONY PARK IC**

**REALIZOWANYM W RAMACH  
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO  
„HARMONY PARK I”**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	UPSIDE HARMONY PARK Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, KRS: 0000925079	
Adres	ul. Piastowska 7, 80-332 Gdańsk	
Numer NIP i REGON	NIP: 5833437539	REGON: 520097965
Numer telefonu	+ 58 669 60 00	
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:harmonypark@upside-property.com">harmonypark@upside-property.com</a>	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.upside-property.com">www.upside-property.com</a>	

#### 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	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Brak</b>
Data rozpoczęcia	<b>Brak</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>Brak</b>
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Brak</b>
Data rozpoczęcia	<b>Brak</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>Brak</b>
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<b>Nie</b>

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Gdańsk, obręb ewidencyjny 0049 Jasień, w rejonie ulicy Brzoskwiniowej Przedsięwzięcie Deweloperskie Harmony Park I obejmuje działki gruntu numer: 694, 695, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 755, 756, 757, 726, 727, 728, 729, 758, 759, 760, 761, 775, 776, 777, 778, 375/7  Zadanie Inwestycyjne Harmony Park IC realizowane w ramach ww. Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmuje działki gruntu numer: 728, 729, 730, 731, 775, 776, 777, 778, 375/7
Numer księgi wieczystej	GD1G/00369916/1  GD1G/00256955/1
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 <sup>2)</sup>	Nie dotyczy

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Nieruchomość znajduje się w obszarze przeznaczonym i użytkowanym na cele mieszkaniowe, w sąsiedztwie nie występują obiekty funkcjonalnie mogące generować uciążliwość zapachową hałasową lub świetlną w zakresie większym niż jest to określona dla funkcji mieszkaniowej.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy - brak  MPZP - Jasień rejon ulicy Źródlanej w mieście Gdańsku  Uchwała nr L/1474/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 marca 2018  Miejscowy plan odbudowy – brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	016-MN21 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	a) minimalna: 0, b) maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	20%
	Maksymalna wysokość zabudowy	13 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki mieszkalne jednorodzinne - min. 2 na 1 mieszkanie
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);  zachowanie naturalnego charakteru niecki zbiornika wraz z torfowiskiem z dopuszczeniem zagospodarowania jego brzegu materiałami naturalnymi: zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogeniczej, zakaz makroniwelacji, zakaz realizacji ścieżek pieszych i rowerowych, małej architektury i placyków zabaw dla dzieci, dróg eksploatacyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej;	

		<p>na obszarach o spadkach powyżej 15 % zakaz makroniwelacji, za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną, realizacją terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych oraz budową obiektów hydrotechnicznych; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; pojedynczy szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż wschodniego odcinka północnej granicy terenu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację: skład gatunkowy drzewostanu, zgodny z warunkami siedliskowymi, dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej. części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym); oś widokowa na przedłużeniu (w kierunku północno - wschodnim) południowo - zachodniego odcinka ciągu pieszo - jezdni, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu, zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka na dominantę kompozycyjną, o której mowa w §25 ust. 12 pkt 6; oś widokowa (w kierunku północnym), jak na rysunku planu, zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka na dominantę kompozycyjną, o której mowa w §25 ust. 12 pkt 6; pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglonym lub grafitowym.</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>

	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>dostępność drogowa: od projektowanej ulicy dojazdowej 026-KD80, od projektowanej ulicy dojazdowej 027-KD80</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;</li> <li>2. odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ust. 14;</li> <li>3. odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;</li> <li>4. zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;</li> <li>5. zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;</li> <li>6. telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;</li> <li>7. planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana infrastruktura odwadniająca w korytarzu infrastruktury technicznej, o którym mowa w ust. 18 pkt 1.</li> </ol>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <b>dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m</b> od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>5)</sup></p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>M/U31 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa</p> <p>M22 - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – domy mieszkalne wolnostojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkanie;</p> <p>M23 - zabudowa mieszkaniowa – domy mieszkalne do 4 mieszkań</p> <p>U33 - zabudowa usługowa zawierająca - usługi oświaty, kultury i rekreacji z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą</p> <p>ZP62 miejska zieleń urządzona ogólnodostępna, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:</p> <p>a) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy,</p>

		b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.
	Maksymalna intensywność zabudowy	max 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	max 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	13m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,2 na mieszkanie
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego <b>dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim</b> lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy. Dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o lokalizacji celu publicznego.
	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
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>6)</sup>, zawarte w:</p>	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– MPZP Jasień - rejon ul. Jasieńskiej i Kartuskiej - Uchwała RMG Nr XXXIII/1038/01 z dn. 29.03.2001</li> <li>– MPZP rejonu Kiełpinka i Trasy W-Z - Uchwała RMG Nr LI/1753/06 z dn. 25.05.2006</li> <li>– MPZP Szadółki - ulica tzw. "Nowa Stężycka" Uchwała RMG Nr VIII/139/07 z dn. 29.03.2007</li> <li>– MPZP Szadółki - rejon ul. Jabłoniowej i tzw. "Nowej Abrahama" Uchwała RMG Nr XVI/478/03 z dn. 04.12.2003</li> <li>– MPZP Zabornia - rejon ulic Leszczynowej i Jabłoniowej w mieście Gdańsku Uchwała RMG Nr III/28/02 z dn. 05.12.2002</li> <li>– MPZP Jasień - rejon ulicy Zwierzynieckiej Uchwała RMG Nr LV/1870/06 z dn. 28.09.2006</li> <li>– MPZP Szadółki - rejon ulic Stężyckiej i Lubowidzkiej w mieście Gdańsku Uchwała RMG Nr LIV/1820/06 z dn. 31.08.2006</li> <li>– MPZP Zabornia - rejon ulic Limbowej, tzw. "Nowej Jabłoniowej" i Potoku Oruńskiego w mieście Gdańsku Uchwała RMG Nr VI/67/07 z dn. 18.01.2007</li> <li>– MPZP Jasień - rejon ulicy Nowej Leszczynowej w mieście Gdańsku Uchwała RMG Nr XXXI/851/16 z dn. 24.11.2016</li> <li>– MPZP Jasień - rejon potoku Siedlickiego w mieście Gdańsku Uchwała RMG Nr L/1475/18 z dn. 29.03.2018</li> <li>– MPZP Jasień - rejon ulicy Lawendowe Wzgórze w mieście Gdańsku Uchwała RMG Nr XLV/1321/17 z dn. 30.11.2017</li> <li>– MPZP Jasień - rejon ulicy płk. Pałubickiego w mieście Gdańsku Uchwała RMG Nr XIX/460/20 z dn. 30.01.2020</li> <li>– MPZP Szadółki - rejon ulicy Nowej Jabłoniowej w mieście Gdańsku Uchwała RMG Nr LXX/1800/23 z dn. 30.11.2023</li> </ul>

	<p>studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>	<p>Uchwała nr LI/1506/18 z dnia 23 kwietnia 2018 roku Rady Miasta</p> <p>zmienione (w części dotyczącej dwóch terenów na Stogach.)</p> <p>Uchwałą nr XII/218/19 RMG Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 2025-04-14 nr 159467 GPEC Budowa sieci ciepłowniczej osiedlowej i przyłączy ciepłowniczych</li> <li>– 2024-10-25 nr 435031 Gmina Miasta Gdańska Sieć Wodociągowa i Kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami</li> <li>– 2024-02-05 nr 56841 GIWK Budowa sieci wodociągowej oraz przyłącza wodociągowego</li> <li>– 2022-12-21 GPEC Budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej wraz z przyłączami w rejonie ul. Stężycyckiej w Gdańsku</li> <li>– 2021-03-13 nr 101468 Budowa instalacji gazowej w ul. Źródlanej</li> <li>– 2020-11-02 nr 430413 PSG Budowa sieci gazowej średniego ciśnienia</li> </ul>
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nr 453/2020 Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: Rozbudowa osiedla mieszkaniowego wraz z infrastrukturą drogową i sieciami w Gdańsku ul. Stężycycka Działki dla etapu rozbudowy: 25/8, 25/10, 27/6, 25/11, 27/12, 28/3, 24/4 obręb Szadółki. (Stalprojekt Sp. z o.o.)</li> <li>– 194/2022 Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych Alfa park 6 na dz. ew. nr 7/74, 7/106, 7/100, 7/112 oraz 7/81 obręb Jasień w Gdańsku” - Gobio - Usługi Przyrodnicze Michał Mięsikowski (Alfa Park)</li> </ul>
	<p>uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>	<p>W promieniu 1 km od terenu inwestycji nie znajduje się Obszar ograniczonego użytkowania.</p>
	<p>miejscowych planach odbudowy</p>	<p>Na terenie Gminy Miasta Gdańska nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.</p>
	<p>mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego</p>	<p>Teren nie znajduje się w obszarach narażonych na ryzyko powodzi według mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowych</p>
	<p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p>	
	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rozbudowa ul. Kartuskiej w związku z budową trasy rowerowej wzdłuż ul. Kartuskiej, na odcinku od ul. Łostowickiej do ul. Źródlanej</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Budowa ulic Turzycowej i Czermińskiego wraz z kanalizacją deszczową na odcinku od ul. Jabłoniowej do ronda im. 77 Pułku AK.</li> <li>– Rozbudowa węzła Szadółki</li> <li>– Budowa ul. Połczyńskiej i Lubowidzkiej</li> <li>– 2021-07-05 nr 199142 Budowa oświetlenia ul. Źródłana</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 2018-05-17 nr 116377 Sieć gazowa ul. Źródłana, Jasińskiego</li> <li>– 2017-04-07 nr 69728 Przebudowa, rozbiórka i budowa linii kablowej ul. Źródłana, Kartuska</li> <li>– 2015-10-07 nr 223995 Budowa odcinka elektroenergetycznej linii kablowej sieci SN 15 kV Armii Krajowej, Źródłana</li> </ul>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	Umowa dewelopera z Gminą Miasta Gdańska	Zgodnie z umową nr GZDiZ/ZD/047/2023 z dnia 04.09.2023 roku deweloper jest zobowiązany do budowy odcinka ulicy dojazdowej oznaczonej w MPZP symbolem 027-KD80 w układzie docelowym na działkach 375/2 obręb 049, 50/1 obręb 048, 375/5 obręb 049, 34 obręb 048 oraz do budowy odcinka ulicy dojazdowej oznaczonej w mpzp symbolem 025-KD80 wraz z jej przedłużeniem do połączenia z ul. Stężycką w układzie przejściowym wraz z jednostronnym

		chodnikiem na działkach nr 34 obręb 048 oraz 278 obręb 048.
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	<b>tak*</b>	<del>nie*</del>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>tak*</b>	<del>nie*</del>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak*</del>	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	WUiA-V.6740.903-8.2023.JS.335485, Prezydent Miasta Gdańska	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), 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	Planowany termin rozpoczęcia: 03.2026 Planowany termin zakończenia: 01.2028	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	20 domów jednorodzinnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego 4 domy jednorodzinne w ramach Zadania Inwestycyjnego IC
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	6m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836: 2022-07. Pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi z dokładnością do 0,01 m <sup>2</sup> , gdy ściany znajdują się w stanie wykończonym (po położeniu tynków). Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać 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 deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Własne środki finansowe do 30%,</li> <li>• Środki od nabywców do 40%</li> <li>• kredyt bankowy do 77%</li> </ul>
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie
Środki ochrony nabywców	<b>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</b>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45% - stosowana w przypadku otwartych rachunków powierniczych
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Zabezpieczeniem środków nabywcy będzie bankowy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy numer: 51 1540 1098 2324 0009 2036 0013, prowadzony przez Bank Ochrony Środowiska S.A. na podstawie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z dnia 13 lutego 2026 r.</p> <p>Płatności ceny brutto wynikającej z umowy deweloperskiej będą dokonywane na subkonto, tj. indywidualny rachunek nabywcy służący do gromadzenia środków nabywcy, prowadzony w ramach wyżej wymienionego rachunku powierniczego dewelopera, zgodnie z harmonogramem płatności stanowiącym załącznik do umowy deweloperskiej.</p> <p>Spółka ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek.</p> <p>Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez bank zakończenia wskazanego w dyspozycji wypłaty etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wskazanego w dyspozycji wypłaty. Kontrola taka dokonywana jest m.in. na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i obejmuje m.in. sprawdzenie czy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) deweloper posiada tytuł własności do nieruchomości,</li> <li>2) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe,</li> <li>3) deweloper posiada pozwolenie na budowę,</li> <li>4) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 ustawy,</li> <li>5) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,</li> <li>6) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców i podwykonawców,</li> <li>7) deweloper dokonał wpłaty składki na DFG w należnej wysokości,</li> <li>8) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 ustawy,</li> <li>9) deweloper nie zalega wobec DFG ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez DFG zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy,</li> <li>10) deweloper wykonał w terminie obowiązek przekazania do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego danych i informacji wymaganych przez ustawę.</li> </ol> <p>Kontrola obejmuje także ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą uprawnienie budowlane czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap</p>	

	<p>realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego polegające w szczególności na sprawdzeniu:</p> <p>a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,</p> <p>b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,</p> <p>c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.</p> <p>Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty oddzielnie dla każdego nabywcy. Spółka nie ma prawa wypowiedzenia umowy o otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku obciążają Spółkę.</p>			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<b>Nr etapu</b>	<b>Opis</b>	<b>Udział procentowy etapu w Zadaniu Inwestycyjnym</b>	<b>Termin zakończenia</b>
	I etap	Uzyskanie pozwolenia na budowę	<b>20%</b>	<b>30.11.2024</b>
	II etap	– Wycinka drzew, prace przygotowawcze, – Roboty ziemne 30% (4 budynki), – Fundamenty 30% (4 budynki)	<b>15%</b>	<b>31.07.2026</b>
	III etap	– Roboty ziemne przy budynkach 80%, – Stan surowy otwarty 35% (łącznie 4 budynki), – Fundamenty 65% (łącznie 4 budynki)	<b>15%</b>	<b>21.11.2026</b>
	IV etap	– Stan surowy otwarty 70% (4 budynki), – Stan surowy zamknięty 35% (4 budynki), – Fundamenty 100%	<b>15%</b>	<b>20.02.2027</b>
	V etap	– Stan surowy zamknięty 100%, – Prace elewacyjne 50%, – Instalacje wewnętrzne 80%, – Prace wykończeniowe wewnętrzne 50%	<b>15%</b>	<b>20.07.2027</b>
	VI etap	– Prace elewacyjne 90%, – Instalacje wewnętrzne 90%, – Prace wykończeniowe wewnętrzne 90%, – Zagospodarowanie terenu dz. domów 50%, – Przyłącza instalacyjne do budynków 50%	<b>10%</b>	<b>21.11.2027</b>
	VII etap	Zakończenie budowy budynków wraz z zagospodarowaniem działek, na których zlokalizowane są budynki	<b>10%</b>	<b>31.01.2028</b>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak			

**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

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powołanej wyżej ustawy;
- 3) jeżeli Spółka nie doręczyła, zgodnie z wymogami art. 21 lub art. 22 powołanej wyżej ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do powołanej wyżej ustawy;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy w terminie określonym w §4 ust. 1 umowy,
- 7) w przypadku gdy Spółka nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej wyżej ustawy;
- 8) w przypadku gdy Spółka nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 powołanej wyżej ustawy;
- 9) w przypadku niewykonania przez Spółkę obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej wyżej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Spółkę wady istotnej na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej wyżej ustawy;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej wyżej ustawy;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe;
- 13) w przypadku podwyższenia przez Spółkę ceny nabycia brutto w razie zmiany obowiązujących stawek podatku od towarów i usług (VAT),
- 14) w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Budynku, to jest zwiększenia lub zmniejszenia tej powierzchni o więcej niż 2% zgodnie z zapisami zawartymi w §1 ust. 6 umowy.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku 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;

W dacie zawarcia umowy przeniesienia własności, Deweloper przedstawi do aktu notarialnego obejmującego tę umowę zgodę wierzyciela – Banku Ochrony Środowiska S.A., na bezobciążeniowe przeniesienie własności sprzedawanego przedmiotu umowy, po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, a stosowne zobowiązanie wierzyciela do udzielenia takiej zgody zostanie załączone do umowy deweloperskiej.

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### 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;

**Aktualne dokumenty dostępne są w biurze sprzedaży dewelopera w Gdańsku przy ul. Piastowskiej 7, w dni robocze, w godzinach od 9:00-16:00.**

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w banku prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, tj. Banku Ochrony Środowiska S.A., będą objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec banku prowadzącego rachunek powierniczy,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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	..... zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... m <sup>2</sup>	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł	
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	30.06.2028 roku	
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	Liczba kondygnacji	1. dom typu A – 1 kondygnacja podziemna i 2 kondygnacje nadziemne; 2. dom typu B – 3 kondygnacje nadziemne; 3. dom typu C – przyziemie i 2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Tradycyjna murowana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wskazano w odrębnym opracowaniu, stanowiącym załącznik nr 4 do prospektu.
	Liczba lokali w budynku	Brak wyodrębnionych lokali
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca garażowe
	Dostępne media w budynku	Instalacja wodociągowa, Instalacja kanalizacji sanitarnej, Instalacja elektryczna, Instalacja teletechniczna
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę gruntu nr 779, obręb 0049, poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę numer 777

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych

Nie dotyczy

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia i układ pomieszczeń w domu jednorodzinnym zostały określone na rzutach poziomych poszczególnych kondygnacji, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszego prospektu, a opis zakresu i standardu podstawowego wykończenia domu w załączniku nr 4.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę 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	Nie dotyczy

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

---

**Załączniki:**

1. Rzuty kondygnacji.
  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. Standard wykończenia dla budynku .....
-